



**Sprawozdanie
Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za I półrocze 2013 roku**

WROCŁAW, 30 SIERPNIĄ 2013

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE.....	3
II. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ	3
1. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ	3
2. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI	4
3. SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI	4
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) - KOMENTARZ.....	4
5. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT- KOMENTARZ	7
6. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	8
7. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ.....	8
8. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.....	8
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY	8
10. ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SPRAWOZDANIE FINANSOWE	8
11. ZASADY SPORZĄDZANIA SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	9
III. WŁADZE SPÓŁKI, AKCJONARIAT	9
1. WŁADZE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	9
2. AKCJE SPÓŁKI ORAZ AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI WG STANU NA DZIEŃ 30.06.2013 R. ORAZ NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU.....	10
3. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI.....	10
IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	11
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY ORAZ USŁUGI	11
2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU.....	11
3. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY SPRZEDANYCH LOKALI.....	11
4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	11
5. ISTOTNE WYDARZENIA W GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	11
6. PORĘCZENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. I SPÓŁKI ZALEŻNE - JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	12
7. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	12
8. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	12
9. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	12
10. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	13
11. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	13
12. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ	14
V. PERSPEKTYWY ROZWOJU	15
1. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	15
2. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ WYNIKI, W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	16

I. INFORMACJE OGÓLNE

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” 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.

II. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej, w której Vantage Development S.A. jest jednostką dominującą, na dzień 30 czerwca 2013 r. wchodziły następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

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% Birnat Limited 20,72% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednie	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 bezpośrednie	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednie	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 pośrednie	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 bezpośrednie	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
6.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednie	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
7.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednie	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.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednie	100% Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
9.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednie	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 pośrednie	37,13% Vantage Development S.A. 62,87% PRW Sp. z o.o.	pełna	03.03.2010

11.	VD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IPD Południe Sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
12.	PRW Sp. z o.o.	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.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	23.05.2012
14.	Finanse VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	80% IPD Centrum Sp. z o.o. 20% Vantage Development S.A.	pełna	21.06.2012
15.	VD RETAIL Sp. z o.o. 1)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	10.04.2013
16.	Promenady ZITA Sp. z o.o. 2)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
17.	Promenady II VD Sp. z o.o. S.K.A. 3)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
18.	VD ER Sp. z o.o. 4)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013

1) Spółka zawiązana w dniu 10 kwietnia 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 21 maja 2013 roku.

2) Spółka zawiązana w dniu 5 czerwca 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 23 lipca 2013 roku.

3) Spółka zawiązana w dniu 5 czerwca 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 26 lipca 2013 roku.

4) Spółka zawiązana w dniu 5 czerwca 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 9 lipca 2013 roku.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 22 lipca 2013 roku, w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta, została zawiązana nowa spółka działająca w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą VD RETAIL II sp. z o.o. Emitent posiada 100% udziałów w nowozawijazanej spółce.

2. Wskazanie skutków zmian w strukturze Grupy Kapitałowej, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Spółki, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

Opisane w tabeli wyżej zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej nie pociągają za sobą istotnych skutków. Nowozawijazywane spółki, są spółkami celowymi przeznaczonymi do realizacji inwestycji deweloperskich oraz komercyjnych.

3. Spółki wyłączone z konsolidacji

Na 30 czerwca 2013 roku w strukturze Grupy Vantage nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

4. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) – komentarz

AKTYWA		30.06.2013	Udział w aktywach	31.12.2012	Udział w aktywach
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)	325 942	73,30%	308 084	79,76%
	1. Wartości niematerialne	330	0,07%	428	0,11%
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	93	0,02%	154	0,04%
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	97 200	21,86%	82 050	21,24%
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	223 105	50,18%	223 105	57,76%
	5. Pożyczki długoterminowe	164	0,04%	1 902	0,49%
	6. Pozostałe aktywa	1 697	0,38%	445	0,12%
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 353	0,75%	-	0,00%
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-5)	118 701	26,70%	78 192	20,24%
	1. Zapasy	77 937	17,53%	60 016	15,54%
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	29	0,01%	34	0,01%
	3. Należności krótkoterminowe	10 172	2,29%	6 134	1,59%
	4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 591	6,66%	11 679	3,02%
	5. Rozliczenia międzyokresowe	972	0,22%	329	0,09%
Aktywa razem – suma I+II		444 643	100,00%	386 276	100,00%

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		30.06.2013	Udział w pasywach	31.12.2012	Udział w pasywach
I.	Kapitał własny (suma 1-2)	298 453	67,12%	294 530	76,25%
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:	298 453	67,12%	294 530	76,25%
	1.1 Kapitał podstawowy	35 194	7,92%	35 194	9,11%
	1.2 Zyski zatrzymane	260 031	58,48%	264 550	68,49%
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody	(2 289)	-0,51%	(695)	-0,18%
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy	5 517	1,24%	(4 519)	-1,17%
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	-	0,00%	-	0,00%
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-5)	90 571	20,37%	47 470	12,29%
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	0,00%	1 893	0,49%
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	67 468	15,17%	29 354	7,60%
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	-	0,00%	-	0,00%
	4. Rezerwy długoterminowe	881	0,20%	756	0,20%
	5. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	22 222	5,00%	15 467	4,00%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)	55 619	12,51%	44 276	11,46%
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	9 668	2,17%	25 034	6,48%
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	16	0,00%	37	0,01%
	3. Rezerwy krótkoterminowe	541	0,12%	907	0,23%
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	45 394	10,21%	18 298	4,74%
Pasywa razem – suma I+II+III		444 643	100,00%	386 276	100,00%

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	30.06.2013	31.12.2012
Wartość księgowa	298 453	294 530
Liczba akcji	56 763 844	56 763 844
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,26	5,19

AKTYWA

Suma aktywów na 30 czerwca 2013 wzrosła w stosunku do wartości z 31 grudnia 2012 o 58 367 tys. zł. Złożyło się na to zwiększenie wartości aktywów obrotowych o 40 509 tys. zł oraz zwiększenie wartości aktywów trwałych o 17 858 tys. zł. Różny wzrost dla aktywów trwałych i obrotowych spowodował zmianę w strukturze aktywów bilansu w stosunku do stanu na koniec poprzedniego roku - zwiększenie udziału aktywów obrotowych o 6,46% przy jednoczesnym takim samym zmniejszeniu udziału majątku trwałego.

Na wzrost aktywów trwałych złożyły się głównie zwiększenie pozycji „Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego” oraz zwiększenie pozycji „nieruchomości inwestycyjnych pracujących”, które zwiększenie związane jest ze zrealizowanym obiektem biurowym Delta 44.

Zwiększenie aktywów obrotowych nastąpiło za sprawą zwiększenia zapasów – produkcji w toku realizowanych obiektów mieszkaniowych Centauris etap II i Promenady Mieszkaniowe, zwiększenia stanu środków pieniężnych oraz w mniejszym stopniu zwiększenia należności krótkoterminowych.

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny na 30 czerwca 2013 uległ zwiększeniu o 3 923 tys. zł w porównaniu do 31 grudnia 2012 głównie za sprawą wypracowanego zysku netto za pierwsze półrocze 2013. W bieżącym okresie, zauważalne jest obniżenie udziału kapitału własnego w strukturze źródeł finansowania z 76% na 31 grudnia 2012 do 67% na 30 czerwca 2013.

ZOBOWIĄZANIA

Na 30 czerwca 2013 nastąpiło zwiększenie zobowiązań długoterminowych o 43 101 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2012, co było związane z:

- wyemitowaniem obligacji w wysokości 12 016 tys. zł
- zwiększeniem zadłużenia kredytowego związanego z realizowanymi projektami deweloperskimi.

Zwiększeniu uległy również zobowiązania krótkoterminowe. Wzrost wyniósł 11 343 tys. zł. i był związany ze:

- zwiększeniem zobowiązań wobec wykonawców robót budowlanych na realizowanych przez Grupę obiektach głównie wobec: Erbud S.A. (zobowiązanie na 30-06-2013 wynosiło 2 337 tys. zł.), Kajima

Poland Sp.z o o. (zobowiązanie na 30-06-2013 wynosiło 4 714 tys. zł.) oraz Wrocławskiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego nr 2 Wrobis S.A. (zobowiązanie na 30-06-2013 wynosiło 3 028 tys. zł)

- zwiększeniem zobowiązań z tytułu przedpłat za mieszkania w projektach Promenady Wrocławskie i Centauris.
- spadkiem salda kredytów krótkoterminowych związanego ze spłatami kredytu na grunt w projekcie Centauris oraz spłatami kredytu budowlanego dla projektu Epsilon.

5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat – komentarz

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012	zmiana %
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	6 727	7 508	-10,40%
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	2 195	767	186,18%
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	2 082	5 157	-59,63%
	III. Pozostałe przychody	2 450	1 584	54,67%
B.	Koszty własny sprzedaży (suma I-III)	(4 453)	(6 366)	-30,05%
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(657)	(282)	132,98%
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(2 018)	(4 393)	-54,06%
	III. Pozostałe koszty	(1 778)	(1 691)	5,14%
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	2 274	1 142	99,12%
	I. Koszty sprzedaży	(989)	(1 168)	-15,33%
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 561)	(1 836)	39,49%
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	(1 276)	(1 862)	-31,47%
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	4 043	11 010	-63,28%
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	2 767	9 148	-69,75%
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	100	-100,00%
	II. Pozostałe przychody operacyjne	61	72	-15,28%
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(572)	(23)	2386,96%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	2 256	9 297	-75,73%
	I. Przychody finansowe	275	183	50,27%
	1. Odsetki	267	180	48,33%
	2. Inne	8	3	166,67%
	II. Koszty finansowe	(2 246)	(2 786)	-19,38%
	1. Odsetki	(1 926)	(2 407)	-19,98%
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	(145)	-100,00%
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	(5)	(6)	-16,67%
	4. Inne	(315)	(228)	38,16%
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	285	6 694	-95,74%
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	5 232	(1 752)	-398,63%
	1. Część bieżąca	-	(5)	-100,00%
	2. Część odroczone	5 232	(1 747)	-399,48%
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	5 517	4 942	11,63%
Inne całkowite dochody		(1 594)	1 121	-242,19%
Całkowite dochody ogółem		3 923	6 063	-35,30%
Zysk (strata) netto				
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	5 517	5 165	6,82%
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	(223)	-100,00%
Całkowite dochody ogółem				
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	3 923	6 286	-37,59%
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	-	(223)	-100,00%
Średnia ważona liczba akcji w okresie		56 763 844	46 484 023	22,11%
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego				
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,10	0,11	-12,53%
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,10	0,11	-12,53%

W pierwszym półroczu 2013 r. Grupa Kapitałowa Vantage Development osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 6 727 tys. zł, na co złożyły się w porównywalnym stopniu przychody uzyskiwane z wynajmu powierzchni biurowej w wybudowanym obiekcie Epsilon, przychody ze sprzedaży mieszkań w projekcie Centauris i domków projektu Słoneczne Sady oraz pozostałe przychody uzyskiwane z doraźnego wynajmu powierzchni na nieruchomościach znajdujących się w portfelu grupy a także przychody z zarządzania projektami deweloperskimi obcych inwestorów. Wypracowany zysk z działalności operacyjnej wyniósł 2 256 tys. zł. Istotnym elementem pozytywnie wpływającym na wyniki grupy jest zakończenie realizacji budynku biurowego Delta i jego przeszacowanie do wartości rynkowej. Po uwzględnieniu odsetek i podatków Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk netto w wysokości 5 517 tys. zł.

6. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Wskaźniki rentowności

WSKAŹNIK	WZÓR	I półr.2013 r.	I półr.2012 r.
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	$\frac{\text{Zysk brutto ze sprzedaży}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100\%$	33,80%	15,21%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	$\frac{\text{Zysk z działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100\%$	33,54%	123,83%
Marża zysku netto (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100\%$	82,01%	65,82%

Wskaźniki płynności finansowej

WSKAŹNIK	WZÓR	I półr.2013 r.	rok 2012 r.
Płynności - bieżący	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,13	1,77
Płynności - szybki	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,73	0,41

Wskaźniki stopnia zadłużenia

WSKAŹNIK	WZÓR	I półr.2013 r.	rok 2012 r.
Ogólnego poziomu zadłużenia	$\frac{\text{Zobowiązania razem}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100\%$	32,88%	23,75%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100\%$	67,12%	76,25%

7. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2013 rok nie była publikowana.

8. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej Delta generujące dodatni wynik w wysokości 4 043 tys. zł.

9. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

W pierwszym półroczu 2013 roku nie zostały wypłacone i zadeklarowane wypłaty dywidendy.

10. Istotne zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe

Pod dniu sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły istotne zdarzenia.

11. Zasady sporządzania skróconego sprawozdania finansowego

Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa i dla pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki i Grupy Kapitałowej powinny być czytane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Vantage Development i jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku. Skrócone sprawozdania finansowe sporządzone zostały zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży i nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej. Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i zobowiązań jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i zobowiązania są zabezpieczone.

Format sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe za I półrocze 2013 roku zostało sporządzone w wersji skróconej i składa się z:

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

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w tysiącach polskich złotych. Dane porównywalne na 31 grudnia 2012 roku były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2012.

Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 30 sierpnia 2013 roku.

Kontynuacja działalności

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

III. WŁADZE SPÓŁKI, AKCJONARIAT

1. Władze Vantage Development S.A.

- RADA NADZORCZA

Na dzień 30 czerwca 2013 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

- **ZARZĄD**

Na dzień 30 czerwca 2013 r. skład Zarządu Vantage Development S.A. przedstawiał się następująco:

Funkcja w Zarządzie	Skład
Prezes Zarządu	Edward Laufer
Członek Zarządu	Roman M. Meysner
Członek Zarządu	Dariusz Pawlukowicz

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Vantage Development za I półrocze 2012 r. skład Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółki nie uległ zmianie. W dniu 17 kwietnia 2013 roku Rada Nadzorcza powołała dotychczasowych Członków Zarządu na kolejną kadencję.

2. Akcje Spółki oraz akcje i udziały w jednostkach Grupy Kapitałowej Vantage Development posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki wg stanu na dzień 30 czerwca 2013 r. oraz na dzień przekazania raportu.

a) Grupa Vantage Development z wyłączeniem Emitenta:

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

b) Emitent:

- Pan Edward Laufer – Prezes Zarządu Vantage Development S.A., od dnia 27 lipca 2012 roku posiada pośrednio akcje Vantage Development S.A. poprzez spółkę PrajJa Limited, której jedynym udziałowcem jest PrajJa Holding. Pan Edward Laufer w okresie sprawozdawczym nie posiadał bezpośrednio akcji Vantage Development S.A.,
- Pozostali Członkowie Zarządu Vantage Development S.A. nie posiadali pośrednio oraz bezpośrednio akcji Vantage Development S.A.
- Pan Józef Biegaj – Członek Rady Nadzorczej posiadał bezpośrednio 13.221.255 akcji Emitenta. Dodatkowo Pan Józef Biegaj posiadał pośrednio poprzez spółkę Birmat Limited 5.482.290 akcji Spółki.
- Pan Grzegorz Dzik, jako udziałowiec PrajJa Holding posiadającej wszystkie udziały w PrajJa Limited posiadał pośrednio 26.298.369 akcji Vantage Development S.A.
- Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Emitenta.

W okresie sprawozdawczym oraz do dnia przekazania raportu nie uległy zmianie stany posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące. Grupa Kapitałowa Vantage Development Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

3. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami posiadającymi akcje bezpośrednio w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 oraz na dzień przekazania niniejszego raportu byli:

Akcyonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
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	2 963 243	5,22%	2 963 243	5,22%

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. Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Podstawowe produkty, towary oraz usługi

W pierwszym półroczu 2013, Grupa Kapitałowa Vantage osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 6 727 tys. zł. W omawianym okresie głównym źródłem przychodów Grupy była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych przedsięwzięcia Centauris etap I oraz domów w projekcie Słoneczne Sady. Ponadto Grupa uzyskiwała przychody z najmu, głównie z budynku Promenady Epsilon, przychody za zarządzanie procesem inwestycyjnym przedsięwzięcia Parkowa Ostoja oraz z zarządzania nieruchomościami.

2. Główne rynki zbytu

Działalność Grupy Kapitałowej Vantage skoncentrowana jest na rynku krajowym z którego pochodzi 100% przychodów. Dotychczasowa działalność prowadzona była głównie na terenie Wrocławia.

3. Informacje dotyczące liczby sprzedanych lokali

Liczba sprzedanych mieszkań (umowy końcowe) w pierwszym półroczu 2013 dotyczyła przedsięwzięcia Centauris I etap. W okresie tym rozpoznano przychód ze sprzedaży 4 mieszkań i jednego lokalu usługowego o powierzchni 493,71 m² ponadto sprzedano jeden dom w projekcie Słoneczne Sady.

W okresie I półrocza zawarto umowy deweloperskie netto ogółem na 73 lokale w tym:

- 5 dla przedsięwzięcia Centauris etap I,
- 18 dla przedsięwzięcia Centauris etap II,
- 50 dla przedsięwzięcia Promenady Wrocławskie,

oraz dwa domy w ramach przedsięwzięcia Słoneczne Sady.

4. Projekty deweloperskie uwzględnione w rachunku zysków i strat

Poniżej przedstawione zostały projekty deweloperskie wraz z liczbą wydanych lokali, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym Grupy za I półrocze 2013 r. (dane nieważone udziałem Vantage Development w projekcie):

Lp	Nazwa i lokalizacja projektu	Pow. użytkowa (m2)	Liczba lokali (szt)	Spółka realizująca projekt	Udział Vantage %	Termin oddania do użytkowania	Lokale wydane, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym (szt.)		Lokale sprzedane, do wydania (szt)
							do 31-12-2012	I pół.2013	
1	Centauris etap I	8546	126	Centauris IPD Sp.zoo-SKA	50%	2011-09-30	110	5	2
2	Słoneczne Sady	2508	16	IRE VD Sp.zoo-SKA	100%	2010-12-31	8	1	1

W I półroczu br. Grupa wydała Klientom 5 lokali oraz jeden dom.

5. Istotne wydarzenia w Grupie Kapitałowej

W I półroczu 2013 r. działalność Grupy Kapitałowej koncentrowała się przede wszystkim w obszarach:

- 1) prac przygotowawczych zmierzających do uruchomienia nowych projektów deweloperskich,
- 2) prac przygotowawczych zmierzających do uruchomienia nowych projektów komercyjnych,
- 3) kontynuowania wcześniej rozpoczętych projektów deweloperskich oraz komercyjnych.

W pierwszym półroczu 2013 Grupa Kapitałowa:

- zawarła umowę zabezpieczającą grunt pod realizację projektu handlowego w Zielonej Górze;
- uzyskała pozwolenia na użytkowanie Projektu Delta 44;
- uzyskała pozwolenie na budowę projektu biurowego Promenady Zita o powierzchni użytkowej 22 tys. m²;

6. Poręczenia kredytu lub pożyczki lub gwarancje udzielone przez Vantage Development S.A. i spółki zależne - jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji wynosi co najmniej 10% kapitału własnego Vantage Development S.A.

W I półroczu 2013 r. Vantage Development S.A. nie udzielił poręczenia, którego wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Na dzień 30.06.2013 r. istniały następujące poręczenia udzielone przez Vantage Development S.A. na rzecz spółek zależnych:

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 zawrze umowy pożyczek i udzieli pożyczek w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w związku z przekroczeniem kosztów budowy ujętych w budżecie projektu
2	23.01.2013r.	Umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów projektu pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. jako Kredytodawcą, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz Promenadami VD Sp. z o.o. S.K.A. jako Kredytobiorcą	Gwarant zobowiązuje się do zapewnienia środków pieniężnych celem pokrycia kwoty przekroczonych kosztów projektu w maksymalnej kwocie równej 10% całkowitej wartości budżetu projektu netto

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

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w I półroczu 2013 roku oraz na dzień przekazania niniejszego sprawozdania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań ani wierzytelności Vantage Development S.A. lub spółek zależnych z jakimkolwiek kontrahentem lub jego grupą kapitałową, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Vantage Development S.A.

8. Informacje o zawarciu przez Vantage Development S.A. lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Emitent i jego jednostki zależne nie zawierały istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

9. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową

Wszelkie informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej zostały wskazane w pozostałych podpunktach sprawozdania oraz w sprawozdaniach finansowych.

10. **Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej**

Grupa prowadzi działalność deweloperską, polegającą na budowie mieszkań oraz powierzchni biurowych, która charakteryzuje się długim okresem realizacji projektów inwestycyjnych. Z drugiej strony, zgodnie z MSR 18 Przychody, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych w momencie przeniesienia większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości, z chwilą przekazania lokali nabywcom, pod warunkiem dokonania przez klienta wpłaty w wysokości co najmniej 80% ceny oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu. Powoduje to, iż przez długi okres Grupa ponosi koszty i wydatki związane z budową lokali a przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany jednorazowo co wpływa na zmienność wyników.

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

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

11. **Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych**

• **Emisje akcji**

W dniu 22 maja 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 15 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nie więcej niż 5.676.383 (słownie: pięć milionów sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy) nowych akcji serii F, o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda. Wszystkie akcje nowej emisji serii F będą akcjami zwykłymi na okaziciela. Zakładane jest, że akcje serii F zostaną zaoferowane w drodze subskrypcji prywatnej znaczącym akcjonariuszom Spółki. Do dnia publikacji sprawozdania nie zostały podjęte dalsze działania związane z emisją nowych akcji.

• **Emisje obligacji**

W dniu 25 lutego 2013 roku Spółka wyemitowała 12.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą B, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 12 000 000,00 zł (dwanaście milionów), oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 18 (osiemnastu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 21 marca 2013 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 7 900 000,00 zł (siedem milionów dziewięćset tysięcy).

W dniu 19 marca 2013 roku Spółka wyemitowała 7.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą C, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 7 000 000,00 zł (siedem milionów), oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 24 (dwudziestu czterech) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 29 marca 2013 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 4 116 000,00 zł (cztery miliony sto szesnaście tysięcy).

Pod dniem bilansowym, tj. w dniu 22 lipca 2013 roku Spółka wyemitowała 200.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą D, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 20 000 000,00 zł (dwadzieścia milionów), oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześć) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej

Obligacji. W dniu 9 sierpnia 2013 r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 20.000.000 zł (dwadzieścia milionów).

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

EMISJE W GRUPIE

Emitent	Obligatariusz	Data nabycia	Data wykupu	Cena nabycia w PLN	Wartość nominalna 1 Obligacji	Cena emisyjna 1 Obligacji	Seria	Szt.	Oprocentowanie
FINANSE VD SP. Z O.O.	VANTAGE DEVELOPMENT SA	2012-10-04	2017-12-31	8 000	1 000	1 000	A	8	średni WIBOR 3M pomiędzy datą nabycia a datą wykupu + marża
		2012-10-08	2017-12-31	4 100	100	100	C	41	
		2012-10-10	2017-12-31	6 600	300	300	F	22	
		2012-10-11	2017-12-31	7 000	1 000	1 000	G	7	
		2012-10-22	2019-12-31	5 000	500	500	H	10	
		2012-10-23	2019-12-31	5 000	500	500	I	10	
		2012-10-23	2019-12-31	5 000	500	500	J	10	
		2012-10-24	2019-12-31	5 000	500	500	K	10	
		2012-10-24	2019-12-31	5 000	500	500	L	10	
		2012-10-25	2019-12-31	2 500	500	500	M	5	
		2013-04-08	2019-12-31	5 000	250	250	N	20	
	PRW SP. Z O.O.	2012-10-04	2017-12-31	5 000	1 000	1 000	D	5	
		2012-10-08	2017-12-31	6 600	300	300	E	22	

12. Zadłużenie Grupy Kapitałowej

Na dzień 30.06.2013 r. stan zobowiązań Grupy Kapitałowej przedstawiał się następująco:

- z tytułu wszystkich wyemitowanych obligacji (bez odsetek i kosztów emisji) wraz z harmonogramem spłat:

Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.06.2013 r. w mln zł (bez odsetek i kosztów emisji)	Harmonogram spłaty kapitału			
			2013	2014	2015	2016
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela	9,9			9,9	
21.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela	7,7		7,7		
29.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela	3,9			3,9	
		21,5		7,9	13,8	

Pozyskane środki z obligacji Emitent przeznaczył na wkład własny w realizację projektów deweloperskich oraz rozwój działalności.

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) wraz z harmonogramem spłat kapitału:

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Kwota kredytu w mln zł	Harmonogram spłaty kapitału				
				Zadłużenie na 30.06.2013 r. w mln zł (bez odsetek)	3Q2013	4Q2013	po 2013	
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA	BZ WBK SA	inwestycyjny	29,4	30,6	0,3	0,3	30,0	
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA	PKO BP SA	realizacyjny (na zakup gruntu)	16,0	5,3	5,3		-	
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA	PKO BP SA	realizacyjny	23,0	8,2			8,2	
Vantage Development SA	BZ WBK	realizacyjny (na uwolnienie kapitału)	17,3	17,3			17,3	
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP SA	inwestycyjny	15,4	8,0		0,1	7,9	
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP SA	obrotowy VAT	2,0	0,9			0,9	
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK	realizacyjny	38,3	12,4			12,4	
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK	obrotowy VAT	9,0	1,1			1,1	
				Zadłużenie nieważone udziałem Vantage	83,9	5,6	0,4	77,9
				Zadłużenie ważne udziałem Vantage	77,1	2,9	0,4	73,8

- z tytułu zobowiązań wekslowych (bez odsetek):

Emitent	Beneficjent	Kwota pożyczki w mln zł	Zadłużenie na 30.06.2013 r. w mln zł (bez odsetek)	Harmonogram spłaty kapitału		
				3Q2013	4Q2013	po 2013
Vantage Development SA	House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.	0,8	0,8		0,8	

Obsługa zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i pozostałych zobowiązań przebiegała terminowo. Vantage Development S.A. posiada kredyt realizacyjny na uwolnienie kapitału, jego spłata nastąpi z uzyskanych nadwyżek z realizowanych projektów mieszkaniowych i biurowych.

V. PERSPEKTYWY ROZWOJU

1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Vantage Development należy zaliczyć:

- politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich;

Skala kredytowania firm deweloperskich w istotny sposób wpływa na liczbę uruchamianych projektów. Grupa Kapitałowa poprzez wykorzystanie alternatywnych form finansowania jak emisja akcji czy obligacji, skutecznie zmniejsza ryzyko, co pozwala skutecznie realizować przyjętą strategię Grupy poprzez uruchamianie kolejnych projektów deweloperskich.

- politykę sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych:

Mimo bardziej liberalnego podejścia banków do oceny zdolności kredytowej kredytobiorców oraz poziomu zabezpieczeń a także znacznego obniżenia przez Radę Polityki Pieniężnej bazowych stóp procentowych, na rynku kredytów hipotecznych nie odnotowano wielkiego ożywienia. Przyczyną może być zniechęcająca klientów długość trwania procedur kredytowych oraz wykorzystywanie przez banki spadków stóp procentowych do podwyższania marż kredytów.

- poziom cen mieszkań:

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) przy utrzymaniu zakładanej ceny, zapewniającej deweloperowi oczekiwaną marżę. Istnieje ryzyko, iż Grupa nie sprzeda wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po planowanych cenach.

- możliwość utraty wykwalifikowanych firm podwykonawczych, w wyniku ich upadku na skutek złej kondycji finansowej:

W ostatnim czasie na rynku pojawiło się sporo niepokojących sygnałów o problemach finansowych firm budowlanych. Grupa wybierając wykonawców inwestycji korzysta z renomowanych firm oraz bada ich sytuację majątkową. Nie można jednak wykluczyć, iż pomimo podjętych działań kondycja finansowa wykonawców może ulec pogorszeniu co uniemożliwi im dalszą realizację prac.

- pozyskiwanie terenów pod przyszłe projekty deweloperskie:

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje, pomimo przeprowadzenia wcześniejszych analiz, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji oraz znacznie obniżające atrakcyjność gruntów. Może to mieć znaczący wpływ na zyskowność realizowanych projektów.

- niestabilność systemu podatkowego:

Jedną z cech polskiego systemu podatkowego jest brak jego stabilności. Przepisy podatkowe zmieniają się niezwykle często. Dodatkowo, organy podatkowe opierają się nie tylko na przepisach prawa podatkowego, ale również na interpretacjach podatkowych wydawanych przez inne organy lub na orzeczeniach sądów. Interpretacje takie, orzeczenia innych organów skarbowych lub sądów są często niespójne w zakresie linii rozstrzygnięć oraz podlegają zmianom w zależności od czasu i miejsca wydawania interpretacji lub orzeczeń. W związku z tym, wartości podane w sprawozdaniach finansowych mogą zmienić się po przeprowadzeniu kontroli przez organy podatkowe.

- uzyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych:

Aby efektywnie działać w branży deweloperskiej, niezbędne jest pozyskiwanie pozwoleń, zezwoleń lub zgód administracyjnych wymaganych dla celów realizacji projektów budowlanych. Istnieje ryzyko, iż brak możliwości pozyskania odpowiednich decyzji administracyjnych bądź też ich cofnięcie w trakcie trwania projektów może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskich.

- czynniki makroekonomiczne:

Obserwowany ogólnosiwiatowy kryzys gospodarczy, którego skutki są znacznie dotkliwiej odczuwalne dla Polski niż w roku 2008 i 2009, powoduje spowolnienie wzrostu gospodarczego i wzrost bezrobocia. Konsekwencją tej sytuacji jest duża niepewność przy podejmowaniu decyzji zarówno przez indywidualnych klientów (mieszkania, domy) jak i przez firmy (powierzchnie biurowe). Mimo zawirowań na rynkach światowych Polska nadal postrzegana jest jako rynek stabilny i bezpieczny jednak nie można wykluczyć, że w kolejnych okresach będziemy mieli do czynienia ze spadkiem popytu na produkty oferowane przez Grupę.

2. Wskazanie czynników, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Wpływ na dalszą działalność i wyniki Grupy Kapitałowej będzie miała realizacja zdarzeń przedstawionych w pkt. IV oraz sytuacja na rynku nieruchomości.

Do najważniejszych czynników, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową Grupy należy zaliczyć:

- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym,
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich,
- dostępność kredytów hipotecznych dla osób fizycznych,
- poziom cen mieszkań,
- terminową, zgodną z harmonogramem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania,
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- zyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych,

- czynniki makroekonomiczne.

W 2013 r. priorytetem dla Spółki oraz Grupy Kapitałowej jest maksymalizacja potencjału Grupy, a w szczególności:

- zwiększenie sprzedaży mieszkań poprzez uruchamianie nowych projektów dostosowanych do aktualnych oczekiwań klientów,
- rozwijanie wysoko marżowych projektów komercyjnych,
- maksymalizacja wykorzystania posiadanego banku ziemi.
- Ekspansja poza rynek wrocławski,

Strategia Spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development zakłada dalszy dynamiczny rozwój działalności deweloperskiej. Spółka, poprzez spółki celowe, aktualnie realizuje oraz zamierza rozpocząć realizację nowych projektów deweloperskich, zarówno mieszkaniowych jak i komercyjnych, wykorzystując w pierwszej kolejności posiadane już grunty. Dzięki uruchamianiu kolejnych projektów deweloperskich, planowane jest ciągle zwiększanie oferty, pozwalające na istotny wzrost przychodów i zysków z działalności operacyjnej.

Celem Grupy Kapitałowej Vantage Development jest realizacja nowych projektów deweloperskich głównie w oparciu o posiadany bank ziemi, położony w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach. Dzięki temu, zwiększeniu przychodów z działalności operacyjnej w latach następnych będą towarzyszyły wysokie dodatnie przepływy operacyjne z działalności podstawowej, co pozwoli na obsługę obecnego zadłużenia, przy jednoczesnym zachowaniu potencjału inwestycyjnego umożliwiającego odbudowę banku ziemi.

Prowadzone są również działania operacyjne jak i finansowe, które pozwoliłyby Grupie na dywersyfikację geograficzną poprzez pozyskanie lub uruchomienie nowych projektów deweloperskich w innych miastach Polski.

Wrocław, dnia 30.08.2013 r.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
Edward Laufer	Prezes Zarządu	
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	