

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
VANTAGE DEVELOPMENT
ZA I PÓŁROCZE 2014 ROKU

01.01.2014
-30.06.2014



Wrocław, 29 sierpnia 2014

I. GRUPA KAPITAŁOWA VANTAGE DEVELOPMENT

- 1. INFORMACJE OGÓLNE**
- 2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ**
- 3. SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI**
- 4. 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**
- 5. WŁADZE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**
- 6. 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**
- 7. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI**

II. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY KAPITAŁOWEJ

- 1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY ORAZ USŁUGI**
- 2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU**
- 3. ISTOTNE WYDARZENIA W GRUPIE KAPITAŁOWEJ**
- 4. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ**
- 5. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY SPRZEDANYCH LOKALI**
- 6. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**
- 7. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) – KOMENTARZ**
- 8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**
- 9. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ**
- 10. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT- KOMENTARZ**
- 11. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI GRUPY KAPITAŁOWEJ**
- 12. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ**
- 13. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY**
- 14. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE**
- 15. ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SPRAWOZDANIE FINANSOWE**
- 16. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA**
- 17. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ WYNIKI, W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU**

III. POZOSTAŁE INFORMACJE

- 1. ZASADY SPORZĄDZANIA SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**
- 2. 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**
- 3. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ**
- 4. 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**
- 5. 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**

GRUPA KAPITAŁOWA VANTAGE DEVELOPMENT

I. 1 Informacje ogólne

Pełna nazwa (firma) jednostki dominującej:	VANTAGE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	50-457 Wrocław, ul. Dąbrowskiego 44
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.

I. 2 Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej, w której Vantage Development S.A. jest jednostką dominującą, na dzień 30 czerwca 2014 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
Jednostki zależne						
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	42,12% Prajja Limited 20,21% Józef Biegaj 5,38% Birnat Limited 9,09% ING OFE 5,35% Noble Funds Fundusz 17,85% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	IPD Centrum Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
2.	IPD Południe Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
4.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
5.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
6.	Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
7.	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
8.	VD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IPD Południe Sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
9.	PRW Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	28.11.2011
10.	Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	23.05.2012
11.	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

12.	VD Retail Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.04.2013
13.	Promenady ZITA Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
14.	Promenady II VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
15.	VD ER Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
16.	VD Retail II Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	22.07.2013
17.	Promenady Epsilon Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	25.10.2013
18.	Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. 1)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.01.2014
19.	VD Retail III Sp. z o.o. 2)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	14.01.2014
20.	VD Mieszkania VIII Sp. z o.o. 3)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.06.2014
Jednostki stowarzyszone						
21.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	02.03.2010
22.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	18.04.2008
23.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.4)	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	10.01.2014
24.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Wrocław	jednostka współzależna pośrednio	100% Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	praw własności	11.04.2008

1) W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zakupu 100% akcji w firmie Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - IX - S.K.A.; spółka VD Sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza. W dniu 24 lutego 2014 roku, postanowieniem Sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki funkcjonującej pod nazwą Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

2) Spółka zawiązana w dniu 14 stycznia 2014 roku. Zarejestrowana została w rejestrze w dniu 11 lutego 2014 roku.

3) Spółka zawiązana w dniu 10 czerwca 2014 roku. Zarejestrowana została w rejestrze w dniu 8 lipca 2014 roku.

4) W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zakupu 50% akcji w firmie Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - VIII - S.K.A, a spółka IPD Invest Sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza. W dniu 30 kwietnia 2014 roku postanowieniem Sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki na Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Ponadto w dniu 16 stycznia 2014 roku do spółki zostało wniesione 100% akcji spółki Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. - tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)

I. 3 Spółki wyłączone z konsolidacji

Na dzień 30 czerwca 2014 roku w strukturze Grupy Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

I. 4 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

I. 4. 1 Zawiązanie spółki VD RETAIL III Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 14 stycznia 2014 roku zawiązana została spółka VD RETAIL III Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 000 zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce zostało objętych przez Vantage Development S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 11 lutego 2014 roku.

I. 4. 2 Nabycie spółki Cinco Sp. z o.o. – IX – S.K.A.

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

I. 4. 3 Nabycie spółki Cinco Sp. z o.o. – VIII – S.K.A.

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

I. 4. 4 Przekształcenie spółki Promenady VD sp. z o.o. S.KA. w spółkę Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

I. 4. 5 Przekształcenie spółki Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

I. 4. 6 Zawiązanie spółki VD Mieszkania VIII Sp. z o.o.

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

I. 4. 7 Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania IX sp. k.

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

I. 4. 8 Przekształcenie spółki VD Invest sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – INVEST – sp. k.

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

I. 4. 9 Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu Vantage Development S.A.

W pierwszym półroczu 2014 roku nastąpiło kilka zmian w strukturze akcjonariatu Emitenta. Akcjonariusz Józef Biegaj w dniu 15 stycznia 2014 roku dokonał zbycia 600 000 akcji Emitenta. Po transakcji akcjonariusz Józef Biegaj posiadał 12 621 255 akcji Emitenta, co stanowiło 20,21% udziału w kapitale zakładowym emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta. W dniu 21 stycznia 2014 roku Noble Funds Fundusz osiągnął 3 340 346 akcji Emitenta, co stanowi 5,35% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta. W dniu 30 kwietnia 2014 roku akcjonariusz Birmat Limited zbył 672 590 akcji Emitenta (po transakcji akcjonariusz posiadał 4 809 700 akcji Emitenta, co stanowiło 7,70% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta), w dniu 3 czerwca 2014 roku 724 152 akcje Emitenta (po transakcji akcjonariusz posiadał 4 085 548 akcji Emitenta, co stanowiło 6,54% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta), a w dniu 24 czerwca 2014 roku kolejne 724 152 akcje Emitenta (po transakcji akcjonariusz posiadał 3 361 396 akcji Emitenta, co stanowiło 5,38% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta). Po dniu bilansowym, tj. w dniu 24 lipca 2014 roku akcjonariusz Józef Biegaj oraz inny nie znaczący akcjonariusz, wnieśli wszystkie posiadane akcje Emitenta do spółki Birmat Limited. Tym samym akcjonariusz Józef Biegaj nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta, a udział spółki Birmat Limited wzrósł do 17 106 868 akcji Emitenta stanowiących 27,40% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taką samą liczbę głosów na WZA Emitenta.

I. 5 Władze Vantage Development S.A.

• RADA NADZORCZA

Na dzień 30 czerwca 2014 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 2014 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 2014 r. skład Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

I. 6 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 2014 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:

- Osoby zarządzające Emitentem nie posiadały pośrednio oraz bezpośrednio akcji Vantage Development S.A.
- Członkowie Rady Nadzorczej Pan Bogdan Dzik, Pan Mirosław Greber, Pan Piotr Nowjalis oraz Pan Jerzy Dobrowolski nie posiadają bezpośrednio i pośrednio akcji Emitenta.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Grzegorz Dzik oraz Członek Rady Nadzorczej Pan Józef Biegaj na dzień przekazania raportu posiadali akcje Emitenta zgodnie z poniższą tabelą.

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym
Prajja Limited – Podmiot kontrolowany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej	26 298 369	42,12%
Józef Biegaj – Członek Rady Nadzorczej	0	0%
Birmat Limited – Podmiot kontrolowany przez Członka Rady Nadzorczej	17 106 868	27,40%
Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej	2 120 894	3,39%

W pierwszym półroczu 2014 roku nastąpiły zmiany stanu posiadania akcji przez osoby nadzorujące.

Akcjonariusz Józef Biegaj – Członek Rady Nadzorczej w dniu 15 stycznia 2014 roku dokonał zbycia 600 000 akcji Emitenta. Po transakcji akcjonariusz Józef Biegaj posiadał bezpośrednio 12 621 255 akcji emitenta, co stanowiło 20,21% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Zmiana stanu posiadania akcji bezpośrednio przez Pana Józefa Biegaja nie zmieniła się do dnia 24 lipca 2014 roku. W dniu 30 kwietnia 2014 roku akcjonariusz Birmat Limited – podmiot kontrolowany przez akcjonariusza Józefa Biegaja – Członka Rady Nadzorczej zbył 672 590 akcji Emitenta (po transakcji Birmat Limited posiadał 4 809 700 akcji Emitenta, co stanowiło 7,70% udziału w kapitale zakładowym Emitenta), w dniu 3 czerwca 2014 roku 724 152 akcje Emitenta (po transakcji Birmat Limited posiadał 4 085 548 akcji Emitenta, co stanowiło 6,54% udziału w kapitale zakładowym Emitenta), a w dniu 24 czerwca 2014 roku kolejne 724 152 akcje Emitenta (po transakcji Birmat Limited posiadał 3 361 396 akcji Emitenta, co stanowiło 5,38% udziału w kapitale zakładowym Emitenta). Wszystkie akcje zbywane przez Birmat Limited nabył Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej. W związku z tym Pan Grzegorz Dzik od dnia 30 kwietnia 2014 roku posiadał bezpośrednio 672 590 akcji Emitenta stanowiących 1,07% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, od dnia 3 czerwca 2014 roku posiadał bezpośrednio 1 396 742 akcje Emitenta stanowiące 2,23% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, a od dnia 24 czerwca 2014 roku posiadał 2 120 894 akcje emitenta stanowiących 3,39% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. W całym opisywanym okresie Pan Grzegorz Dzik posiadał pośrednio przez spółkę PrajJa Limited 26 298 369 akcji Emitenta stanowiących 42,12% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Po dniu bilansowym, tj. w dniu 24 lipca 2014 roku akcjonariusz Józef Biegaj oraz inny nie znaczący akcjonariusz, wnieśli wszystkie posiadane akcje Emitenta do spółki Birmat Limited. Tym samym akcjonariusz Józef Biegaj nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta, a udział spółki Birmat Limited wzrósł do 17 106 868 akcji Emitenta stanowiących 27,40% udziału w kapitale zakładowym Emitenta.

I. 7 Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami posiadającymi akcje na dzień przekazania raportu byli:

Akcjonariusz	Ilo akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilo głosów	Udział głosów na WZ
PrajJa Limited	26 298 369	42,12%	26 298 369	42,12%
Józef Biegaj	0	0%	0	0%
Birmat Limited	17 106 868	27,40%	17 106 868	27,40%
ING OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

Pan Grzegorz Dzik od dnia 24 czerwca 2014 roku, tj. od dnia ostatniej transakcji nabycia dodatkowych 724 152 akcji Emitenta – pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki jest jednocześnie osobą pośrednio kontrolującą PrajJa Limited, w związku z czym posiada łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 28.419.263 akcji Vantage Development S.A., stanowiących łącznie 45,51% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniają do 28.419.263 głosów i stanowią 45,51% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki. Ponadto Pan Grzegorz Dzik sprawuje w PrajJa Limited funkcje kierownicze i posiada 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 od dnia 24 lipca 2014 roku, tj. od dnia transakcji wniesienia wszystkich posiadanych akcji Emitenta do spółki Birmat Limited - pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej jest jednocześnie podmiotem pośrednio kontrolującym 17.106.868 akcji Vantage Development S.A., które stanowią 27,40% kapitału zakładowego Spółki oraz 27,40% głosów w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki.

Zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta przez znaczących akcjonariuszy opisane zostały w **pkt I.4.9** zatytułowanym **Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu Vantage Development S.A.**

II DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY KAPITAŁOWEJ

II. 1 Podstawowe produkty, towary oraz usługi

W pierwszym półroczu 2014, Grupa Kapitałowa Vantage osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 28 334 tys. zł. W omawianym okresie głównym źródłem przychodów Grupy była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych przedsięwzięcia Centauris etap II oraz Promenady Mieszaniowe etap I. Ponadto Grupa uzyskiwała przychody z najmu budynków biurowych Promenady Epsilon oraz Delta 44.

Projekty mieszkaniowe

Promenady Wrocławskie



Promenady Wrocławskie to wielofunkcyjny projekt, składający się z 9 kwartałów zabudowy miejskiej. Na 15 hektarowym obszarze zlokalizowanym wzdłuż głównej odnogi Odry i oddalonym zaledwie o 3 km od rynku powstaje nowa dzielnica Wrocławia. W jej ramach wyodrębniono dwie strefy – mieszkaniowo-usługową, obejmującą docelowo około 2000 mieszkań oraz biurową, obejmującą około 90 tys. m². powierzchni biurowej. Ważną częścią projektu są liczne zaplanowane tereny zielone oraz własne nadbrzeże. Teren usytuowany jest w rejonie Śródmieścia, pomiędzy ul. Zakładową, dobiegającą do ul. Trzebnickiej oraz ul. Rychtałską, dobiegającą do ul. Jedności Narodowej.

Dotychczas zrealizowano I etap projektu, obejmujący 248 mieszkań uzupełnionych o powierzchnię usługową a obecnie trwa realizacja II i III etapu inwestycji, obejmujących łącznie 427 mieszkań z towarzyszącą im powierzchnią usługową. Zakończenie budowy II i III etapu spodziewane jest odpowiednio na IV kwartał 2014 oraz na przełomie II i III kwartału 2015 roku. Kolejne etapy projektu Promenady Wrocławskie, obejmujące łącznie ponad 1300 mieszkań wraz z powierzchnią usługową, uruchamiane będą sukcesywnie.

Projekt Promenady Wrocławskie realizowany jest przez spółkę Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (spółka pośrednio w 100% zależna od Vantage Development S.A.).

Centauris



Inwestycja realizowana jest w prestiżowej dzielnicy Wrocławia: Krzyki – Borek. umożliwia swobodny dostęp do najważniejszych punktów aglomeracji wrocławskiej. Dodatkowym atutem jest sąsiedztwo osiedla z Parkiem Skowronim – wymarzone miejsce do rodzinnego wypoczynku, codziennej aktywności fizycznej, czy relaksu. Osiedle będzie realizowane w 5 etapach. Dwa z nich są już gotowe i w inwestycji zamieszkało ponad 500 mieszkańców. W rozpoczętym właśnie III etapie w ofercie znajdują się 103 lokale. Planowany termin ukończenia budowy to IV kwartał 2015 roku. Kolejne etapy inwestycji będą uruchomiane do sprzedaży sukcesywnie. Wszystkie mieszkania są przestronne, doskonale doświetlone i wykonane z troską o komfort życia przyszłych domowników.

Projekt mieszkaniowy ul. Rękodzielnicza Wrocław



Inwestycja powstanie w dzielnicy Pilczyce we Wrocławiu przy ul. Rękodzielniczej. Dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacji zapewnia szybki i wygodny dojazd do centrum Wrocławia. W inwestycji znajdzie się 61 mieszkań od 28 do 68 m². Nowoczesna architektura budynku wraz z przestronnym atrium, miejscami postojowymi oraz komórkami lokatorskimi przynależnymi do każdego mieszkania zapewnią komfort przyszłym mieszkańcom.

Rozpoczęcie budowy planowane jest na IV kwartał 2014

Projekty komercyjne

Promenady Epsilon



Promenady Epsilon to pierwszy biurowiec, jaki powstał w ramach realizowanego wielofunkcyjnego projektu Promenady Wrocławskie. Biurowiec jest dobrze skomunikowany z lotniskiem oraz autostradą A4 i A8, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie stacji kolejowej Wrocław Nadodrze oraz węzła linii tramwajowej i autobusowej. Jego całkowita powierzchnia użytkowa biur wynosi 7,13 tys. m². W garażu podziemnym dostępnych jest 81 miejsc parkingowych oraz 16 na poziomie „0” i 15 miejsc terenowych.

Inwestycja została oddana do użytku w III kwartale 2012 roku i jest aktualnie wynajęta w 97%.

Budynek posiada certyfikat ekologiczny BREEM.

Promenady Zita



Promenady Zita to kolejny budynek komercyjny, jaki powstał w ramach realizowanego wielofunkcyjnego projektu Promenady Wrocławskie w sąsiedztwie zrealizowanego biurowca Promenady Epsilon. Jego całkowita powierzchnia użytkowa biur do wynajęcia wynosi łącznie 22 tys. m². w dwóch etapach. W ramach inwestycji dostępnych będzie 334 miejsca postojowe.

Budynek został poddany certyfikacji pod kątem przyjazności dla środowiska w klasie LEED Gold.

Rozpoczęcie budowy I etapu projektu Promenady Zita o powierzchni ok. 5,6 tys. m². nastąpiło w IV kwartale 2013 roku. Jego ukończenie planowane jest na IV kwartał 2014 roku a aktualny poziom komercjalizacji to 40%.

Kolejne etapy projektu Promenady Zita, obejmujące łącznie pozostałe ponad 16,5 tys. m². powierzchni użytkowej biur do wynajęcia uruchamiane będą sukcesywnie.

Delta 44



Delta 44 jest kompleksem handlowo – usługowo - biurowym położonym przy ulicy gen. Henryka Dąbrowskiego 44, w niedalekiej odległości od ulicy gen. Józefa Piłsudskiego, w samym centrum Wrocławia. W bezpośrednim sąsiedztwie biurowca znajduje się Dworzec Główny PKP oraz PKS.

W obiekcie znajduje się ponad 3 200 m² powierzchni biurowej oraz ponad 1 000 m² powierzchni handlowej.

Na pierwszym piętrze zlokalizowane są zarówno lokale handlowe jak i biurowe, wyższe kondygnacje przeznaczone są wyłącznie na biura. Parter budynku, z reprezentacyjnym wejściem od strony ulicy gen. Henryka Dąbrowskiego oraz portiernią, jest miejscem lokalizacji mniejszych lokali handlowo-usługowych. Budynek został oddany do użytku w 2013 roku i jest skomercjalizowany w 85%

Grona Park



Park Handlowy mieści się na terenie o powierzchni 1 hektara przy ul. Wiejskiej w Zielonej Górze. Mocną stroną lokalizacji nieruchomości jest jej dostępność. Główny wjazd zlokalizowany jest od ul. Wiejskiej, w sąsiedztwie skrzyżowania z ul. Zjednoczenia oraz Aleją Wojska Polskiego. Ulica Zjednoczenia oraz Aleje Wojska Polskiego należą do jednych z najważniejszych dróg lokalnych Zielonej Góry, łącząc północno i północno-zachodnie odcinki obwodnic z centrum miasta. Dodatkowo planowane jest powstanie skrzyżowanie ulicy Zjednoczenia z

ul. Trasy Aglomeracyjnej, która to odciąży ruch na ulicy Bohaterów Westerplatte oraz dodatkowo poprawi komunikację do obiektu handlowego.

W obiekcie znajdzie się market spożywczy sieci Piotr i Paweł, drogeria oraz lokale handlowe z branży odzieżowej.

W inwestycja obejmuje 2 813,82 m² powierzchni handlowej. Skomercjalizowano 44% powierzchni. Zakończenie inwestycji planowane jest na IV kwartał 2014 roku

Galaktyka Park



Park Handlowy „GALAKTYKA” mieści się na terenie o powierzchni 0,9 hektara przy ulicy Ślężnej, która jest jednym z głównych szlaków łączących centrum miasta z autostradą A-4. Doskonała lokalizacja i dostępność inwestycji z głównej drogi jest zresztą jedną z jej głównych zalet.

Ponadto „GALAKTYKA” zlokalizowana w prestiżowej dzielnicy Wrocławia – Krzyki-Borek (ponad 165 tys. mieszkańców), u zbiegu ul. Ślężnej i Armii Krajowej, na skraju rozległego Parku Skowroniego. W pobliżu znajduje się kompleks Uniwersytetu Ekonomicznego, Klinika Akademii Medycznej, Aquapark, oraz centra rekreacyjne i sportowe. W okolicy budowanych i rozbudowywanych jest wiele luksusowych osiedli mieszkaniowych oraz inwestycji komercyjnych.

W inwestycji znajdzie się 5 174 m² powierzchni handlowej, z czego niecałe 28 % zostało już skomercjalizowane.

W obiekcie znajdą się obok marketu spożywczego, drogeria, apteka, sklepy odzieżowe oraz lokale usługowe. Planowany jest także fitness.

Oddanie inwestycji do użytkowania planowane jest na I kwartał 2015.

II. 2 Główne rynki zbytu

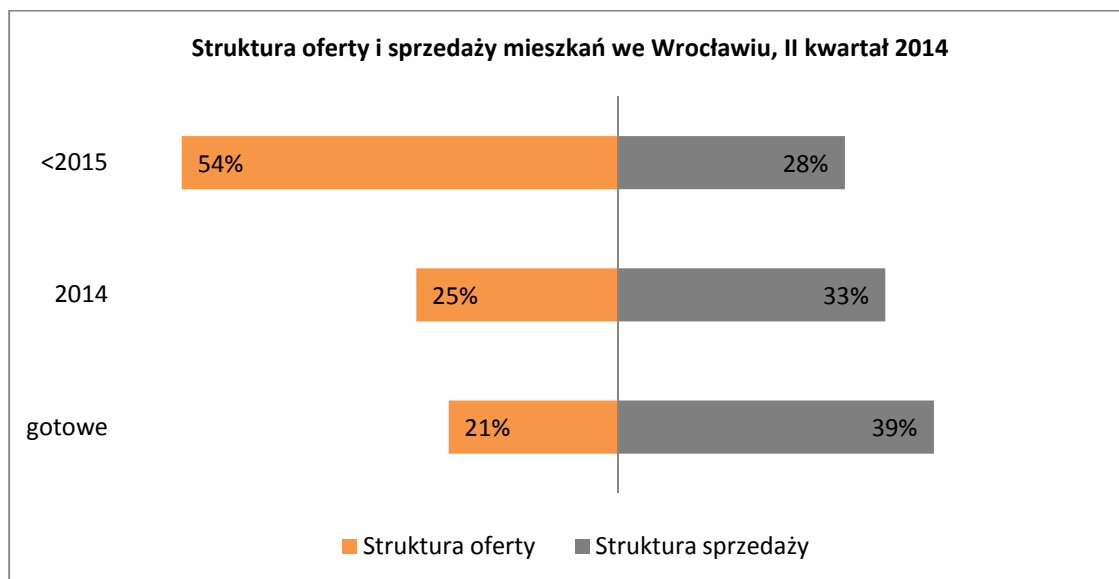
Działalność Grupy Kapitałowej Vantage skoncentrowana jest na rynku krajowym z którego pochodzi 100% przychodów.

Grupa Kapitałowa Vantage Development działa na rynku wrocławskim, gdzie realizuje inwestycje w segmentach mieszkaniowym (m.in. Promenady Wrocławskie, Centauris) i komercyjnym (Promenady Epsilon, Promenady Zita). W mniejszym stopniu Vantage Development jest aktywny w innych miastach m.in. poprzez inwestycje w parki handlowe (Zielona Góra)

PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY WE WROCŁAWIU

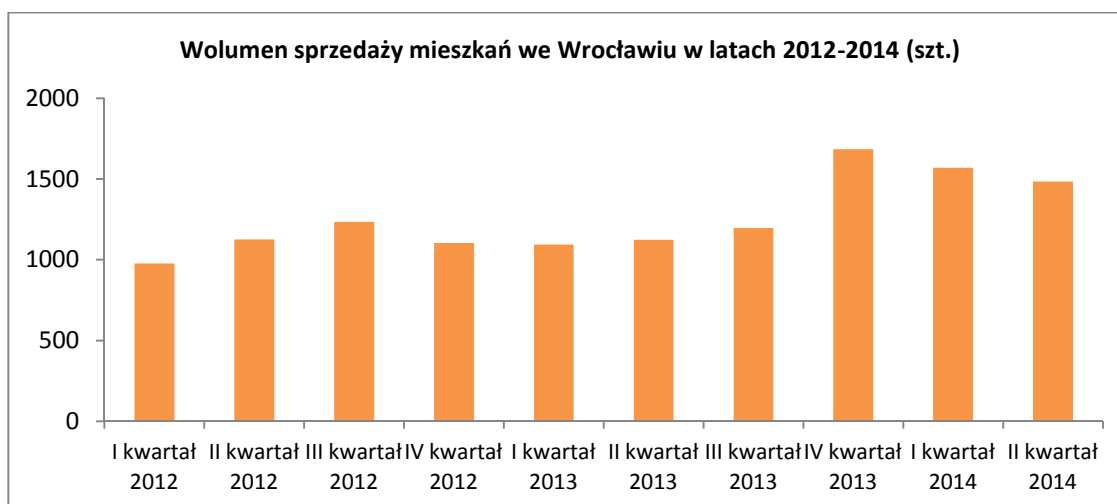
Pierwsze półrocze 2014 na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu to wyraźna zmiana tendencji w zakresie dostępnej oferty mieszkań. O ile w 2013 roku na skutek bardzo dobrej sprzedaży oferta się systematycznie

kurczyła, na koniec 2013 wyniosła wg raportu Emmerson tylko 5 829 mieszkań, to w pierwszej połowie 2014 roku wzrosła do ponad 7 000 mieszkań. Rosnący popyt na nowe mieszkania oraz kurcząca się oferta przełożyły się na decyzje deweloperów do rozpoczynania kolejnych inwestycji. W tym roku wg raportu Emmerson do wrocławskiej oferty zostało wprowadzonych około 2 600 mieszkań.



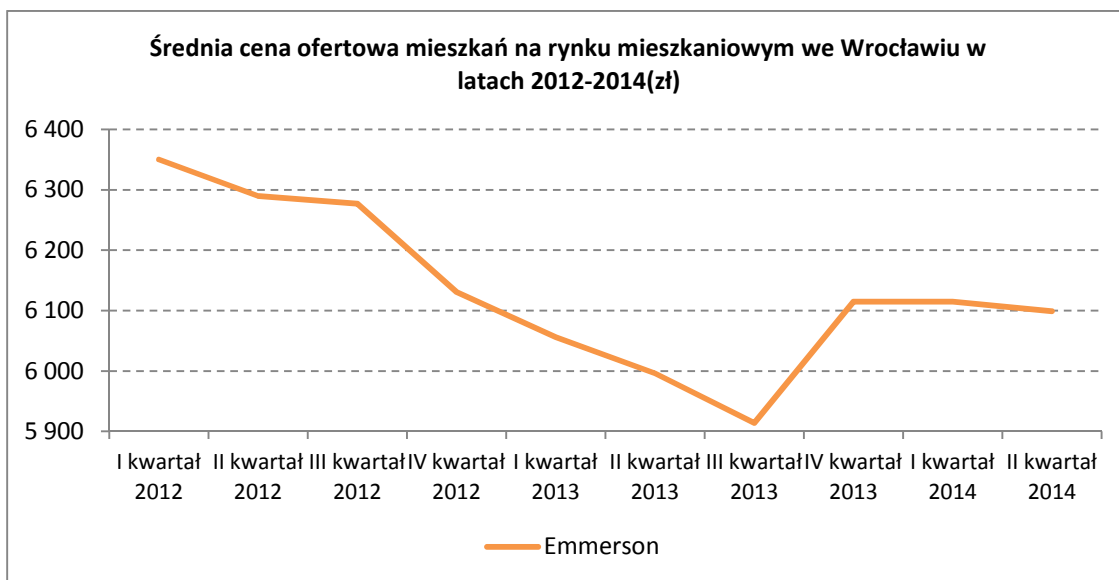
Źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – II kwartał 2014, Emmerson

Wzrost oferty przełożył się również na wysoki poziom sprzedaży. W drugim kwartale wg szacunków Emmerson sprzedano 1 484 mieszkania. Historycznie rynek wrocławski charakteryzował się sprzedażą na poziomie około 1 000 mieszkań kwartalnie, a rekordowa sprzedaż w czwartym kwartale 2013 (ok. 1 700 mieszkań) była traktowana jako zjawisko jednorazowe, w związku ze zmianami w zakresie dostępności kredytów hipotecznych (począwszy od 2014 zgodnie z rekomendacjami KNF nabywca musi wnieść 5% wkładu własnego). W opinii Zarządu aktualna sytuacja rynkowa stymuluje otwieranie nowych projektów przez deweloperów, co w konsekwencji powinno przełożyć się na wzrost sprzedaży w kolejnych kwartałach.



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

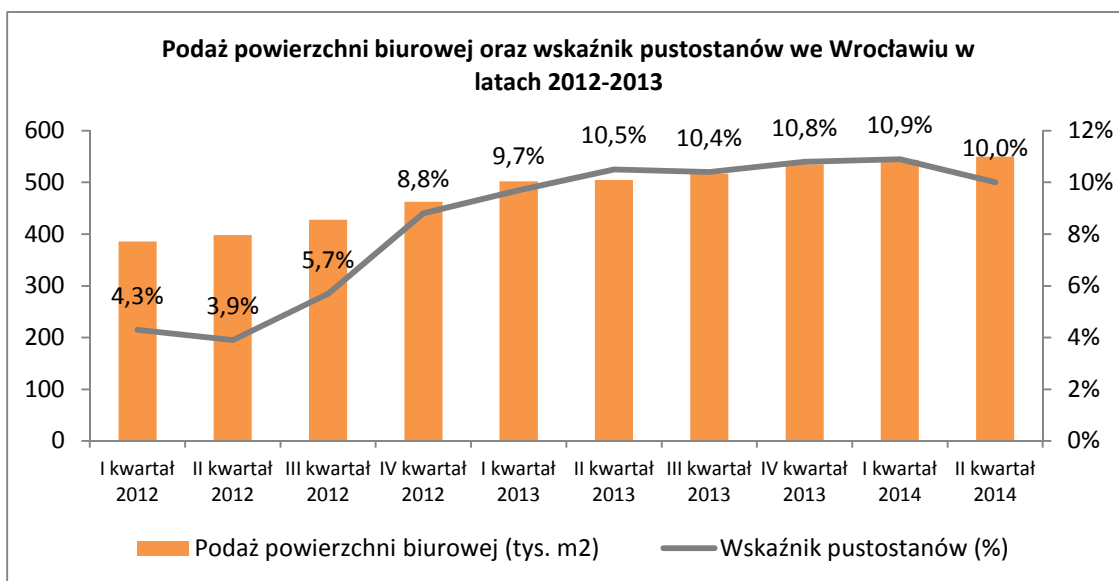
Skokowy wzrost sprzedaży mieszkań, który obserwowaliśmy w czwartym kwartale 2013 rynku jednorazowo przełożył się na wzrost cen ofertowych o ok. 3%. W pierwszym półroczu poziom sprzedaży był już stosunkowo stabilny kwartał do kwartału, co miało odzwierciedlenie w cenach ofertowych, które od tego czasu ustabilizowały się na poziomie 6 100 zł. Na poziomie cen w bardzo ograniczonym stopniu wpływa rządowy program Mieszkanie dla Młodych (MdM) wspierający zakup mieszkania. Aktualna cena maksymalna mieszkania, dla którego można uzyskać dopłatę we Wrocławiu ustalona przez BGK, wynosi 4 984 zł za m², czyli jest na poziomie ok. 20% niższym niż obowiązujące ceny rynkowe. To powoduje, że zakres oferty włączonej do programu MdM na rynku wrocławskim jest na poziomie nieprzekraczającym 10%.



źródło: na bazie raportów Emmerson

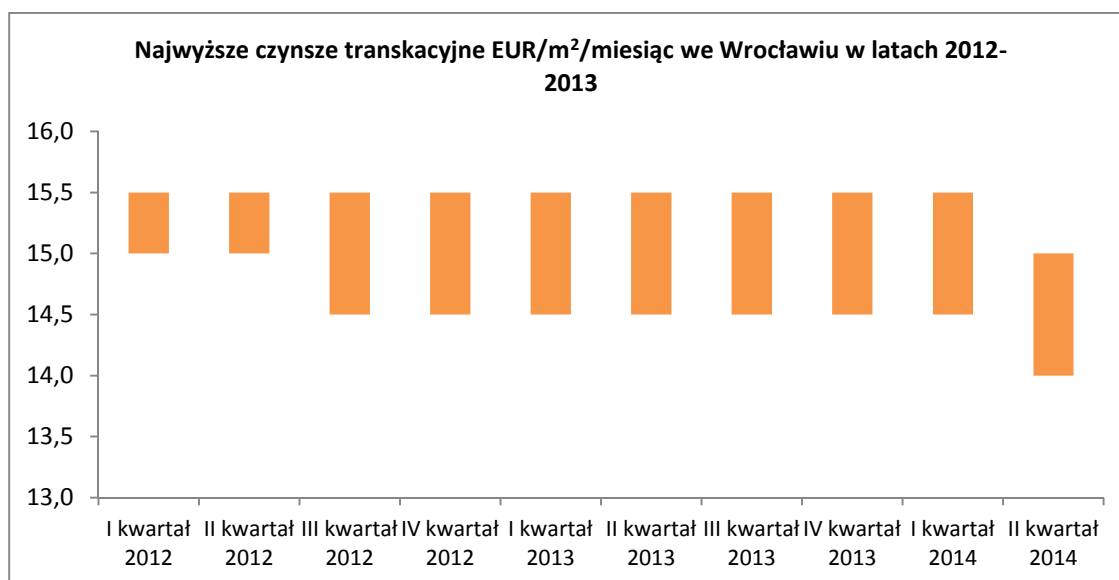
RYNEK KOMERCYJNY WE WROCŁAWIU

Na koniec pierwszego półrocza 2014 roku całkowita podaż biurowa na rynku wrocławskim jest szacowana przez firmę Jones Lang LaSalle na ok. 550 tys. m². Na wzrost powierzchni względem końca 2013 roku wpłynęło głównie oddanie do użytkowania biurowca Green Day (15,5 tys. m² powierzchni). Zgodnie z szacunkami Jones Lang LaSalle do końca roku 2014 całkowita powierzchnia biurowa powinna przekroczyć 600 tys. m².



źródło: na bazie raportów Jones Lang LaSalle

Wzrost powierzchni biurowej w niewielkim stopniu wpłynął na poziom czynszów w pierwszej połowie roku. Zgodnie z szacunkami Jones Lang LaSalle maksymalne czynsze obniżyły się o 0,5 EUR/m²/miesiąc. W opinii Zarządu aktualnie obserwowany wskaźnik poziomu pustostanów (10,0%) oraz wielkość powierzchni biurowej do oddania w 2014 roku (ok. 50 tys. m²) nie powinny zasadniczo wpłynąć na poziom średnich czynszów we Wrocławiu, które wg szacunków Zarządu są na stabilnym poziomie 12 EUR/m²/miesiąc.



źródło: na bazie raportów Jones Lang LaSalle

II. 3 Istotne wydarzenia w Grupie Kapitałowej

W pierwszym półroczu 2014 r. działalność Grupy Kapitałowej koncentrowała się przede wszystkim w obszarach:

- kontynuowania wcześniej rozpoczętych projektów deweloperskich oraz komercyjnych,
- prac przygotowawczych zmierzających do uruchomienia nowych projektów deweloperskich we Wrocławiu oraz Warszawie,
- prac przygotowawczych zmierzających do uruchomienia nowych projektów komercyjnych.

W pierwszym półroczu 2014 Grupa Kapitałowa:

- rozpoczęła realizację prac budowlanych inwestycji Centauris III;
- rozpoczęła realizację inwestycji Centauris IV – V;
- rozpoczęła prace przygotowawcze związane z realizacją kolejnych etapów inwestycji ZITA;
- rozpoczęła pracę związane z przygotowaniem do realizacji kolejnych etapów inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie;
- kontynuowała prace związane z przygotowaniem inwestycji turystycznej w Szklarskiej Porębie;
- realizowała zgodnie z założeniami inwestycji handlowe Grona Park w Zielonej Górze oraz Galaktyka Park we Wrocławiu;
- podjęła działania związane z zabezpieczeniem nieruchomości z przeznaczeniem na inwestycje w Warszawie;
- pozyskała nieruchomość gruntową pod realizację projektu mieszkaniowego we Wrocławiu przy ulicy Rękodzielniczej.

II. 4 Objasnienia 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 pracujące i nieruchomości inwestycyjne niepracujące – przeszacowania dokonywane na podstawie rynkowych wycen nieruchomości nie rzadziej niż raz w roku,
- przeszacowania posiadanych budynków komercyjnych ewidencjonowanych jako nieruchomości inwestycyjne pracujące – przeszacowania dokonywane na podstawie rynkowych wycen budynków po raz pierwszy w momencie oddania budynków do eksploatacji, a następnie nie rzadziej niż raz w roku.

II. 5 Informacje dotyczące liczby sprzedanych lokali

Liczba sprzedanych mieszkań (umowy końcowe) w pierwszym półroczu 2014 dotyczyła przedsięwzięć: Centauris etap I, Centauris etap II, Promenady Mieszkaniowe etap I oraz Słoneczne Sady. W okresie tym rozpoznano przychód ze sprzedaży 129 lokali oraz jednego domu.

W okresie I półrocza zawarto umowy deweloperskie netto ogółem na 97 lokali w tym:

- 16 dla przedsięwzięcia Promenady Mieszkaniowe etap I,
- 64 dla przedsięwzięcia Promenady Mieszkaniowe etap II,
- 17 dla przedsięwzięcia Centauris etap II.

II. 6 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 2014 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 31-12-2013	I pół. 2014	
1	Centauris etap I	8 546	126	Centauris IPD Sp. zoo-SKA	50%	2011-09-30	118	7	1
2	Centauris etap II	6 020	110	Centauris IPD Sp. zoo-SKA	50%	2013-09-30	59	31	8
3	Promenadz Mieszkaniowe etap I	12 221	256	Promenady VD Sp. zoo-SKA	100%	2013-10-31	147	91	7
4	Słoneczne Sady	2 508	16	IRE VD Sp.zoo-SKA	100%	2010-12-31	12	1	0

W I półroczu br. Grupa wydała klientom 129 lokali oraz jeden dom.

Zestawienie przychodów i kosztów wytworzenia sprzedanych lokali w I półroczu 2014:

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Centauris etap I*	1 193	4%	1 077	116	10%
Centauris etap II*	4 928	17%	4 531	397	8%
Promenady Mieszkaniowe etap I	22 987	78%	19 501	3 486	15%
Słoneczne Sady	458	2%	494	-36	-8%
wyniki, razem	29 566	100%	25 603	3 963	13%

* uwzględniono 50% wartości inwestycji, zgodnie z zasadami konsolidacji wyników w Grupie Vantage Development

Zestawienie przychodów i kosztów wytworzenia sprzedanych lokali w podziale na projekty - narastająco:

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Centauris etap I*	27 947	26%	24 357	3 590	13%
Centauris etap II*	14 478	13%	13 078	1 400	10%
Promenady Mieszkaniowe etap I	56 714	53%	49 243	7 471	13%
Słoneczne Sady	8 422	8%	9 180	-758	-9%
wyniki, razem	107 561	100%	95 858	11 703	11%

* uwzględniono 50% wartości inwestycji, zgodnie z zasadami konsolidacji wyników w Grupie Vantage Development

II. 7 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) – komentarz

AKTYWA		30.06.2014	udział	31.12.2013 (przekształcone)	udział
			w aktywach		w aktywach
I. Aktywa trwałe (suma 1-8)		343 662	69,63%	330 404	69,90%
1.	Wartości niematerialne	267	0,05%	294	0,06%
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	480	0,10%	232	0,05%
3.	Nieruchomości inwestycyjne pracujące	136 125	27,58%	121 931	25,80%
4.	Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	180 638	36,60%	182 849	38,68%
5.	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw	17 232	3,49%	17 027	3,60%
6.	Pożyczki długoterminowe	3	0,00%	128	0,03%
7.	Pozostałe aktywa	1 433	0,29%	1 329	0,28%
8.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 484	1,52%	6 614	1,40%
II. Aktywa obrotowe (suma 1-6)		149 922	30,37%	142 271	30,10%
1.	Zapasy	75 635	15,32%	66 405	14,05%
2.	Pożyczki krótkoterminowe	2 423	0,49%	2 451	0,52%
3.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez	28	0,01%	28	0,01%
4.	Należności krótkoterminowe	7 485	1,52%	21 538	4,56%
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63 150	12,79%	51 364	10,87%
6.	Rozliczenia międzyokresowe	1 201	0,24%	485	0,10%
Aktywa razem – suma I+II		493 584	100,00%	472 675	100,00%

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		30.06.2014	udział	31.12.2013 (przekształcone)	udział
			w pasywach		w pasywach
I. Kapitał własny (suma 1-2)		314 041	63,62%	315 958	66,84%
1.	Kapitał własny jednostki dominującej:	314 041	63,62%	315 958	66,84%
1.1	Kapitał podstawowy	38 713	7,84%	38 713	8,19%
1.2	Zyski zatrzymane	277 251	56,17%	272 600	57,67%
1.3	Inne skumulowane całkowite dochody	(767)	-0,16%	(6)	0,00%
1.4	Wynik finansowy za rok obrotowy	(1 156)	-0,23%	4 651	0,98%
2.	Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	-	0,00%	-	0,00%
II. Zobowiązania długoterminowe (suma 1-)		122 706	24,86%	95 842	20,28%
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 441	0,70%	3 439	0,73%
2.	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	60 226	12,20%	57 625	12,19%
3.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	112	0,02%	-	0,00%
4.	Rezerwy długoterminowe	1 150	0,23%	1 008	0,21%
5.	Obligacje długoterminowe	55 514	11,25%	32 976	6,98%
6.	Przedpłaty na zakup lokali	-	0,00%	-	0,00%
7.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 263	0,46%	794	0,17%
III. Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		56 837	11,52%	60 875	12,88%
1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	1 530	0,31%	2 592	0,55%
2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	28	0,01%	-	0,00%
3.	Rezerwy krótkoterminowe	585	0,12%	844	0,18%
4.	Obligacje krótkoterminowe	18 104	3,67%	8 093	1,71%
5.	Przedpłaty na zakup lokali	7 745	1,57%	14 463	3,06%
6.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28 845	5,84%	34 883	7,38%
Pasywa razem – suma I+II+III		493 584	100,00%	472 675	100,00%

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		30.06.2014	31.12.2013
Wartość księgową		314 041	315 958
Liczba akcji *		62 440 227	62 440 227
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)		5,03	5,06

AKTYWA

Suma aktywów na 30 czerwca 2014 wzrosła w stosunku do wartości z 31 grudnia 2013 o 20 909 tys. zł. Złożyło się na to zwiększenie wartości aktywów trwałych o 13 258 tys. zł oraz zwiększenie wartości aktywów obrotowych o 7 651 tys. zł. Zaistniałe zmiany w poziomie wartości aktywów trwałych i obrotowych nie miały istotnego wpływu na zmianę struktury aktywów, która pozostała na niezmiennym poziomie – około 70%

aktywa trwałe i 30% aktywa obrotowe.

Na wzrost aktywów trwałych złożyły się głównie zwiększenie pozycji „Nieruchomości inwestycyjne pracujące” za sprawą ponoszonych nakładów inwestycyjnych na projekty „Zita”, „Grona Park” i „Galaktyka”.

Zwiększenie wartości aktywów obrotowych to z kolei skutek zwiększenia stanu środków pieniężnych o 11 786 tys. zł (emisje obligacji), zwiększenia poziomu zapasów o 9 230 tys. zł (wzrost produkcji w toku dla realizowanych obiektów mieszkaniowych głównie Promenad Mieszkaniowych etap II ale także zmniejszenia wyrobów gotowych o przekazywane lokale w projektach Promenady Mieszkaniowe etap I oraz Centauris) oraz zmniejszenie należności krótkoterminowych o 14 053 tys. zł.

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny na 30 czerwca 2014 roku uplasował się na poziomie nieznacznie niższym niż w końcówce 2013 roku co w połączeniu ze wzrostem sumy bilansowej skutkowało obniżeniem udziału kapitału własnego w strukturze źródeł finansowania z 66,84% na 31 grudnia 2013 roku do 63,62% na 30 czerwca 2014 roku. Mimo tego poziom kapitału własnego kształtuje się na jednym z najwyższych wśród firm z branży deweloperskiej i zapewnia Grupie bardzo bezpieczną pozycję finansową.

ZOBOWIĄZANIA

Na 30 czerwca 2014 nastąpiło zwiększenie zobowiązań długoterminowych o 26 864 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2013, co było związane z:

- ✓ emisją obligacji serii E i Fo łącznej wartości 36 760 tys. zł,
- ✓ wykupem obligacji na kwotę 4 016 tys. zł,
- ✓ reklasyfikacją obligacji serii A, których termin wykupu przypada na maj 2015 roku, ze zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych,
- ✓ przedterminową spłatą kredytu w spółce VD ER Sp. z o.o. na kwotę 17 300 tys. zł,
- ✓ zwiększeniem zadłużenia kredytowego związanego z realizowanymi projektami Promenady Mieszkaniowe etap II oraz Promenady Zita.

Wzrost poziomu zobowiązań długoterminowych Grupa amortyzuje częściowo obniżeniem wartości zobowiązań krótkoterminowych. Zmniejszenie tej pozycji wyniosło 4 038 tys. zł. Ibyto związane ze spadkiem:

- ✓ zobowiązań wobec wykonawców robót budowlanych na realizowanych przez Grupę obiektach,
- ✓ salda zobowiązań z tytułu przedpłat za mieszkania w projektach generowanym głównie przez projekty Promenady Wrocławskie etap I oraz Centauris etap II,
- ✓ salda kredytów krótkoterminowych.

Powyższe spadki zobowiązań były częściowo kompensowane przez wzrost zobowiązań związany z przesunięciem z pozycji długoterminowej do krótkoterminowej wartości obligacji podlegających wykupowi w ciągu 12 miesięcy.

II. 8 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

✓ **Emisje akcji**

W pierwszym półroczu 2014 roku nie miały miejsca emisje akcji Emitenta.

✓ **Emisje obligacji**

W dniu 10 czerwca 2014 roku Spółka wyemitowała 16.500 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą E, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 16 500 000,00 zł (szesnaście i pół miliona), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 48 (czterdziestu ośmiu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 16 czerwca 2014 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 13 260 000,00 zł (trzynaście milionów dwieście sześćdziesiąt tysięcy).

W dniu 10 czerwca 2014 roku Spółka wyemitowała 23.500 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii

oznaczonej literą F, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 23 500 000,00 zł (dwadzieścia trzy i pół miliona), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 16 czerwca 2014 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 23 500 000,00 zł (dwadzieścia trzy i pół miliona).

W dniu 13 czerwca 2014 roku spółka dokonała przedterminowego wykupu Obligacji serii C, poprzez zapłatę na rzecz każdego Obligatariusza Kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza oraz 101% wartości nominalnej Obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi Odsetkami naliczonymi od dnia Przedterminowego Wykupu. Wykup dotyczył wszystkich Obligacji serii C.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 24 lipca 2014 roku spółka dokonała przedterminowego wykupu Obligacji serii B, poprzez zapłatę na rzecz każdego Obligatariusza Kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza oraz 101% wartości nominalnej Obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi Odsetkami naliczonymi od dnia Przedterminowego Wykupu. Wykup dotyczył wszystkich Obligacji serii B.

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 W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2014 ROKU

EMITENT	OBLIGATORIUSZ	data nabycia	data wykupu	cena nabycia w PLN	wartość nominalna 1 Obligacji	cena emisyjna 1 Obligacji	seria, nr, oprocentowanie Obligacji			
							seria	od	do	%
FINANSE VD	VANTAGE DEVELOPMENT SA	2014-01-10	2020-12-21	10 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	Y	1	10	średni WIBOR 3M pomiędzy datą nabycia a datą wykupu + marżą
	RAZEM			10 000 000,00 zł						
	IRE Sp. z o.o. SKA	2014-03-24	2020-12-31	2 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	AC	1	2	
	RAZEM			2 000 000,00 zł						
	Promenady Epsilon Sp. z o.o. SKA	2014-01-10	2020-12-31	10 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	Z	1	10	
		2014-01-13	2020-12-31	6 500 000,00 zł	500 000,00	500 000,00	AA	1	13	
		2014-01-14	2020-12-31	10 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	AB	1	10	
RAZEM			26 500 000,00 zł							
RAZEM			38 500 000,00 zł							

II. 9 Zadłużenie Grupy Kapitałowej

Na dzień 30.06.2014 r. stan zobowiązań Grupy Kapitałowej przedstawiał się następująco:

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

Kredytobiorca	nr emisji	Rodzaj	ilość	Zadłużenie na 30.06.2014 r. w mln zł (bez odsetek i kosztów emisji)	Harmonogram spłaty kapitału						
					07.2014	05.2015	03.2016	08.2016	06.2017	06.2018	
18.05.2012 r.	A	Obligacje na okaziciela	9 900	9,9		9,9					
21.03.2013 r.	B	Obligacje na okaziciela	7 900	7,9	7,9						
09.08.2013 r.	D	Obligacje na okaziciela	200 000	20,0				20,0			

16.06.2014 r.	E	Obligacje na okaziciela	13 260	13,3						13,3
16.06.2014 r.	F	Obligacje na okaziciela	23 500	23,5					23,5	
				74,6	7,9	9,9	0,0	20,0	23,5	13,3

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	Zadłużenie na 30.06.2014 r. w mln zł (bez odsetek)	Harmonogram spłaty kapitału					
					3Q2014	4Q2014	2015	2016	2017	2018
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	28,5	27,4		1,5	25,9			
VD Sp. z o.o. Invest sp.k.	PKO BP SA	inwestycyjny	15,4	11,8			0,2	0,7	0,7	10,2
Promenady Zita Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny SA	Inwestycyjny EUR	98,7	7,2			7,2			
Promenady Zita Sp. z o.o.	mBank SA	odnawialny	4,2	0,7			0,7			
Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Alior Bank SA	inwestycyjny	24,6	-						
Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Alior Bank SA	obrotowy VAT	1,5	-						
Promenady II VD Sp. z o.o.	Alior Bank SA	inwestycyjny	78,7	14,2			14,2			
Promenady II VD Sp. z o.o.	Alior Bank SA	odnawialny	4,5	0,4			0,4			
Zadłużenie nie ważone udziałem Vantage Development S.A.				61,7		1,5	48,6	0,7	0,7	10,2
Zadłużenie ważone udziałem Vantage Development S.A.				61,7		1,5	48,6	0,7	0,7	10,2

Obsługa zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i pozostałych zobowiązań przebiegała terminowo.

II. 10 Skonsolidowany rachunek zysków i strat – komentarz

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2014 -	01.01.2013 -	zmiana
		30.06.2014	30.06.2013	%
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	28 334	5 266	438,06%
I.	Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	3 731	2 195	69,98%
II.	Przychody ze sprzedaży lokali	23 492	443	5202,93%
III.	Pozostałe przychody	1 111	2 628	-57,72%
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(22 601)	(3 091)	631,19%
I.	Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 216)	(657)	85,08%
II.	Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(20 063)	(642)	3025,08%
III.	Pozostałe koszty	(1 322)	(1 792)	-26,23%
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	5 733	2 175	163,59%
I.	Koszty sprzedaży	(2 067)	(812)	154,56%
II.	Koszty ogólnego zarządu	(2 110)	(2 476)	-14,78%
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	1 556	(1 113)	-239,80%
I.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	(1 100)	4 043	-127,21%
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	456	2 930	-84,44%
I.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	62	-	0,00%
II.	Pozostałe przychody operacyjne	28	61	-54,10%
1.	Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	-	0,00%
2.	Inne przychody operacyjne	28	61	-54,10%
III.	Pozostałe koszty operacyjne	(259)	(571)	-54,64%
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	(34)	-100,00%
2.	Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(319)	-100,00%
3.	Inne koszty operacyjne	(259)	(218)	18,81%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)	287	2 420	-88,14%
I.	Przychody finansowe	332	262	26,72%
1.	Odsetki	332	254	30,71%
	- od jednostek powiązanych	107	10	970,00%
2.	Inne	-	8	-100,00%
II.	Koszty finansowe	(2 633)	(2 246)	17,23%
1.	Odsetki	(1 529)	(1 926)	-20,61%
	- od jednostek powiązanych	-	-	0,00%
2.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	(5)	-100,00%
3.	Inne	(1 104)	(315)	250,48%
III.	Udział w zysku / stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	180	(151)	-219,21%
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II+III)	(1 834)	285	-743,51%
I.	Podatek dochodowy (suma 1-2)	678	5 232	-87,04%
1.	Część bieżąca	(20)	-	0,00%
2.	Część odroczone	698	5 232	-86,66%
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	(1 156)	5 517	-120,95%

W pierwszym półroczu 2014 r. Grupa Kapitałowa Vantage Development osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 28 334 tys. zł, na co złożyły się w głównie przychody ze sprzedaży mieszkań w projektach Centauris etapy I i II oraz Promenady Mieszaniowe etap I w łącznej kwocie 23 492 tys. zł (ta pozycja została opisana szczegółowo w pkt. II.6), przychody uzyskiwane z wynajmu powierzchni biurowej w obiektach komercyjnych Epsilon oraz Delta 44 w wysokości 3 731 tys. zł a także pozostałe przychody uzyskiwane z doraźnego wynajmu powierzchni na nieruchomościach niepracujących – znajdujących się w portfelu Grupy gruntach czekających na rozpoczęcie procesu inwestycyjnego generujące wraz z przychodami z zarządzania kwotę 1 111 tys. zł. Wzrost przychodu ze sprzedaży w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego wynosi 23 068 tys. zł co stanowi ponad 400% i jest skutkiem znacznie większej liczby przekazanych lokali oraz eksploatacją dwóch

budynków biurowych

Grupa odnotowała w omawianym okresie zysk brutto ze sprzedaży brutto w wysokości 5 733 tys. zł. Koszty sprzedaży w wysokości 2 067 tys. zł oraz koszty ogólnego zarządu w wysokości 2 110 tys. zł powodują, że zysk ze sprzedaży zamyka się kwotą 1 556 tys. zł, co w porównaniu do I półrocza 2013 roku kiedy to Grupa odnotowała stratę na sprzedaży w wysokości (1 113) tys. zł jest istotną poprawą.

Negatywny wpływ na wynik Grupy w omawianym okresie miała aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej pracującej Delta 44 do wartości wynikającej z zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży. Wynik tej operacji to (1 100) tys. zł i trzeba go rozpatrywać łącznie z przeszacowaniem wartości tego aktywa po oddaniu do eksploatacji w roku 2013 kiedy to Grupa rozpoznała dochód w wysokości 4 539 tys. zł. Wynika z tego, iż realny wynik brutto projektu Delta 44, oczywiście w przypadku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na warunkach ustalonych w umowie przedwstępnej, zrealizowany przez Grupę wyniesie 3 439 tys. zł co pozwoli zrealizować rentowność na poziomie 13,5%.

Pozycją kosztową istotnie wpływającą na wynik Grupy są koszty finansowe, na które składają się głównie odsetki od obligacji oraz koszty związane z przygotowaniem i obsługą emisji obligacji. Suma kosztów finansowych po I półroczu 2014 to kwota 2 633 tys. zł. po uwzględnieniu której, Grupa odnotowuje stratę brutto w wysokości – 1 834 tys. zł. i stratę netto w kwocie – 1 156 tys. zł. W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku jest to wynik gorszy, gdyby natomiast oczyścić wyniki z przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych Grupa osiąga wynik brutto na poziomie (734) tys. zł w I półroczu 2014 vs (3 753) tys. zł w I półroczu 2013 co wskazuje na znaczącą poprawę.

II. 11 Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Wskaźniki rentowności

WSKAŹNIK	WZÓR	30.06.2014	30.06.2013
Marża zysku brutto ze sprzedaży (%)	$(\text{Zysk brutto ze sprzedaży} / \text{Przychody ze sprzedaży}) \times 100\%$	20,23%	41,30%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (%)	$(\text{Zysk z działalności operacyjnej} / \text{Przychody ze sprzedaży}) \times 100\%$	1,01%	45,96%
Marża zysku netto (%)	$(\text{Zysk netto} / \text{Przychody ze sprzedaży}) \times 100\%$	-4,08%	104,77%

Grupa Kapitałowa odnotowała w I półroczu 2014 bardzo dobrą rentowność sprzedaży brutto na poziomie ponad 20%. Wynik ten jest co prawda gorszy w porównywanym okresie roku 2013 ale tylko dlatego, iż wtedy przychody Grupy stanowiły głównie przychody z najmu, które z zasady charakteryzują się bardzo wysoką rentownością brutto. Podobnie porównując wskaźnik na kolejnych poziomach nie można pominąć wpływ efektów przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych na poziomie rentowności zysku operacyjnego oraz efektu rozwiązania znacznego poziomu rezerw na podatek odroczony w pierwszym półroczu 2013 na poziomie rentowności zysku netto. Po wyeliminowaniu tych zdarzeń jednorazowych okazuje się, iż wskaźniki rentowności w pierwszej połowie 2013 roku osiągają wartości znacznie lepsze od ich odpowiedników z porównywanego okresu.

II. 12 Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2014 rok nie była publikowana.

II. 13 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

W pierwszym półroczu 2014 roku nie zostały wypłacone i zadeklarowane wypłaty dywidendy.

II. 14 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W omawianym okresie nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

II. 15 Istotne zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe

- ✓ Jednostka zależna od Emitenta - spółka Finanse VD sp. z o.o. („Spółka”), zawierając w dniu 29 lipca 2014 roku kolejną umowę pożyczki ze spółką wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development, zawarła od dnia 18 lutego 2014 roku, tj. od dnia przekazania raportu bieżącego numer 7/2014, ze spółkami należącymi do Grupy Kapitałowej Vantage Development umowy pożyczek o łącznej wartości 34 170 tys. złotych, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym 25/2014 z dnia 30 lipca 2014 roku.
- ✓ Jednostka zależna od Emitenta Spółka Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. realizująca inwestycję mieszkaniową Centauris III - V w dniu 4 sierpnia 2014 roku, zawarła z firmą KARMAR S.A. z siedzibą w Warszawie dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo (umowa dotycząca realizacji inwestycji Centauris III oraz umowa dotycząca realizacji inwestycji Centauris IV – V) o łącznej wartości 47 863 350,00 złotych netto, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym 30/2014 z dnia 6 sierpnia 2014 roku.
- ✓ Jednostka zależna od Emitenta Spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – INVEST – spółka komandytowa (dawniej: VD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) w dniu 12 sierpnia 2014 roku, zawarła Przedwstępną Warunkową Umowę Sprzedaży Prawa Użytkowania Wieczystego Gruntu oraz Prawa Własności Budynków Stanowiących Odrębny Przedmiot Własności, obejmującą sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego księgą wieczystą KW WR1K/00098876/4, prawa własności budynku biurowego DELTA 44 o powierzchni wynajmowalnej 4 213 m² wraz z innymi budowlami posadowionymi na gruncie, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym 31/2014 z dnia 13 sierpnia 2014 roku.

II. 16 Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność 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.
- ✓ 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 oraz tendencja do wzrostu wynagrodzeń firm podwykonawczych;
W ostatnim czasie istnieje ryzyko problemów finansowych firm budowlanych. Jednocześnie na rynku pojawiły się sygnały o tendencji do wzrostu wynagrodzeń firm podwykonawczych. 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.

✓ kryzys wschodni:

Obserwowany kryzys polityczny i gospodarczy na wschodzie Europy, może wywołać skutki odczuwalne dla Polski, co może spowodować spowolnienie wzrostu gospodarczego. Konsekwencją tej sytuacji jest duża niepewność przy podejmowaniu decyzji zarówno przez indywidualnych klientów (mieszkania, domy) jak i przez firmy (powierzchnie biurowe). Mimo zawirowań politycznych i gospodarczych 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.

II. 17 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,
- ✓ uzyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych,
- ✓ czynniki makroekonomiczne.
- ✓ sytuacja polityczno gospodarcza na wschodzie Europy.

W 2014 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. Jednocześnie Grupa rozpoczęła dość intensywne poszukiwania nieruchomości inwestycyjnych poza Wrocławiem, w szczególności w Warszawie.

III POZOSTAŁE INFORMACJE

III. 1 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 2013 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 zabezpieczane.

Format sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe za I półrocze 2014 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 2013 roku były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2013.

Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 29 sierpnia 2014 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. 2 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 2014 r. Vantage Development S.A. ani spółki z Grupy nie udzieliły poręczenia lub gwarancji, których wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Na dzień 30.06.2014 r. istniały następujące gwarancje udzielone przez Vantage Development S.A. na rzecz spółek zależnych:

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 Development zobowiązał się do wsparcia VD Invest Sp. z o.o. w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w przypadku przekroczenia kosztów budowy ujętych w budżecie projektu
2	20.11.2013	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy BRE Bankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków finansowych do wysokości raty odsetkowej w danym miesiącu w sytuacji, gdy kwota środków z kredytu przeznaczonych na kapitalizację odsetek stanie się niewystarczająca, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
3	13.06.2014	Umowa Wsparcia Projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Sponsorem oraz VD Retail Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Sponsor zobowiązuje się, iż w przypadku wystąpienia przekroczenie kosztów budowy, Sponsor lub inna spółka z Grupy Kapitałowej zawrze z Kredytobiorcą odpowiednie umowy pożyczki i udzieli pożyczek w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z przekroczeniem kosztów budowy, ujętych w budżecie projektu.

III. 3 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w I półroczu 2014 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.

III. 4 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.

III. 5 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

Poza istotnymi dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej informacjami wskazanymi punktach sprawozdania oraz w sprawozdaniu finansowym nie występują inne informacje istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową.

Wrocław, dnia 29 sierpnia 2014 r.

ODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

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