

SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

ZA OKRES 01.01.2014 – 31.12.2014

**01.01.2014
-31.12.2014**



Wrocław, 06.03.2015

Spis treści

I.	Informacje ogólne i charakterystyka Vantage Development S.A.	5
1.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami	5
2.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania	8
3.	Wszelkie umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie	8
4.	Akcje Vantage Development S.A. oraz akcje i udziały w jednostkach powiązanych, będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	8
5.	Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	10
6.	System kontroli programu akcji pracowniczych	10
7.	Nabycie akcji własnych	10
8.	Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego	10
II.	Informacje o podstawowych produktach oraz rynkach zbytu	11
1.	informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym	11
2.	Informacje o rynkach zbytu	11
III.	Aktualna sytuacja finansowa	12
1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym	12
2.	Bilans	12
3.	Wskaźniki zadłużenia	13
4.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	14
5.	Wskaźniki rentowności	15
IV.	Pozostałe informacje finansowe i majątkowe	15
1.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	15
2.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach	15
3.	Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. w 2014 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku	15
4.	Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	16

5.	Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka	16
6.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy	16
7.	Istotne transakcje zawarte przez Spółkę z podmiotami powiązanymi, na innych warunkach niż rynkowe	17
8.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	17
9.	Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	17
10.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki i spółek z Grupy Vantage w tym znanych umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	18
11.	Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących Vantage Development S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych	18
V.	Perspektywy rozwoju	19
1.	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom;.....	19
2.	Istotne czynniki ryzyka Vantage Development z określeniem, w jakim stopniu emitent i spółki z grupy jest na nie narażone	19
3.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Vantage Development S.A.	20
4.	Perspektywy rozwoju.....	20
VI.	Inne informacje, w tym następujące po dniu bilansowym	21
1.	Data zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	21
2.	Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	21
3.	Informacja o posiadanych oddziałach	22
4.	Stan Zatrudnienia.....	22
5.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	22
VII.	Pozostałe informacje – wyodrębniona część sprawozdania	22
1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	22
2.	Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego	22
3.	Główne cechy stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	24
4.	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	25
5.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	25
6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń do wykonywania prawa głosu	25
7.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	25

8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	25
9. Zasady zmiany statutu	26
10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia	26
11. Skład osobowy i opis działania organów zarządzających i nadzorujących	27
12. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	29

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

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”, „Emitent” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Vantage Development S.A., natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Vantage Development” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej Vantage Development, w skład której wchodzi Vantage Development S.A. oraz podmioty podlegające konsolidacji.

1. Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami

a) Powiązania Spółki w roku obrotowym 2014 kształtowały się następująco:

- W okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 grudnia 2014 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką PrajJa Limited z siedzibą w Larnace (Republika Cypryjska).
- W okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 29 grudnia 2014 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Birmat Limited z siedzibą w Larnace (Republika Cypryjska).
- Spółka jest również powiązana ze spółkami z Grupy Kapitałowej Vantage Development. Grupa Vantage to zbiór spółek związanych z działalnością deweloperską, skupionych wokół Spółki. W skład Grupy Vantage wchodzi spółki celowe, zależne i współzależne od Spółki w rozumieniu MSR, które podlegają konsolidacji w ramach sprawozdania finansowego Spółki.

Opis powiązań w Grupie Vantage na dzień 31 grudnia 2014 roku:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji/wyceny	Data objęcia kontroli
Jednostki zależne						
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	47,26% Grzegorz Dzik 24,96% Józef Biegaj 9,09% ING OFE 5,35% Noble Funds Fundusz 13,34% 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 zale na bezpo rednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
7.	Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zale na po rednio	37,13% Vantage Development S.A. 62,87% PRW sp. z o.o.	pełna	03.03.2010
8.	VD spółka z ograniczon odpowiedzialno ci - Invest sp. k.	Wrocław	jednostka zale na po rednio	komplementariusz VD sp. z o.o., komandytariusz IPD Południe sp. z o.o	pełna	17.12.2010
9.	PRW sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zale na po rednio	100% Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A.	pełna	28.11.2011
10.	Promenady VD spółka z ograniczon odpowiedzialno ci Sp. k.	Wrocław	jednostka zale na po rednio	komplementariusz VD sp. z o.o., komandytariusz Promenady III VD spółka z ograniczon odpowiedzialno ci S.K.A	pełna	23.05.2012
11.	Finanse VD sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zale na po rednio	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 zale na bezpo rednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.04.2013
13.	Promenady ZITA sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zale na bezpo rednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
14.	Promenady II VD sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zale na bezpo rednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
15.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zale na bezpo rednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
16.	VD Retail II sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zale na bezpo rednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	22.07.2013
17.	Promenady Epsilon sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zale na bezpo rednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	25.10.2013
18.	Promenady III VD spółka z ograniczon odpowiedzialno ci S.K.A.	Wrocław	jednostka zale na bezpo rednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.01.2014
19.	VD Retail III sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zale na bezpo rednio	99,99% Vantage Development S.A, 0,01% VD sp. z o.o.	pełna	14.01.2014
20.	VD Mieszkania VIII sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zale na bezpo rednio	99,99% Vantage Development S.A, 0,01% VD sp. z o.o.	pełna	10.06.2014
21.	VD spółka z ograniczon odpowiedzialno ci Mieszkania IX sp. k.	Wrocław	jednostka zale na bezpo rednio	Komplementariusz VD sp. z o.o., komandytariusz Vantage Development S.A.	pełna	01.08.2014
22.	VD spółka z ograniczon odpowiedzialno ci Mieszkania X sp. k	Wrocław	jednostka zale na bezpo rednio	Komplementariusz VD sp. z o.o., komandytariusz Vantage Development S.A.	pełna	23.10.2014
23.	VD II sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zale na po rednio	100% Finanse VD sp. z o.o.	pełna	02.10.2014
24.	Tadwil Invest I spółka z ograniczon odpowiedzialno ci S.K.A.	Warszawa	jednostka zale na po rednio	100% Finanse VD sp. z o.o..	pełna	02.10.2014
Jednostki współzale ne						
25.	Centauris BIS sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzale na bezpo rednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o.	praw własno ci	02.03.2010

26.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna na bezporednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o.	prawo własności	18.04.2008
27.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna na bezporednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o.	prawo własności	10.01.2014
28.	Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka współzależna na po rednio	komplementariusz IPD Invest sp. z o.o., komandytariusz Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	prawo własności	11.04.2008

b) Spółka jest jednocześnie powiązana organizacyjnie ze spółkami z Grupy Vantage, w szczególności jako zarządzający inwestycją i sprzedającą mieszkań na podstawie umów zawartych ze spółkami z Grupy Vantage.

c) Dodatkowo Spółka powiązana jest organizacyjnie z:

- **BNM Service sp. z o.o.** – Spółka realizuje projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego Centauris, BNM Service sp. z o.o. uczestniczy w projekcie jako podmiot współzarządzający sprzedającą mieszkań.
- **Parkowa Ostoja sp. z o.o.** – Spółka Vantage Development S.A. realizowała projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego jako zarządzający inwestycją i sprzedającą mieszkań na podstawie umowy ze spółką Parkowa Ostoja sp. z o.o. Wspólnikiem spółki Parkowa Ostoja sp. z o.o. jest spółka RE Wrocław sp. z o.o. Parkowa Ostoja sp. z o.o. obecnie nie prowadzi działalności operacyjnej.
- **RE Wrocław sp. z o.o.** – Spółka Vantage Development S.A. zarządzała sprzedającą mieszkań w inwestycji Parkowa Ostoja, którą w roku 2013 przejęła spółka RE Wrocław sp. z o.o. Jedynym wspólnikiem spółki RE Wrocław sp. z o.o. jest Pan Grzegorz Dzik.

d) **Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu Vantage Development S.A.**

W 2014 roku nastąpiło kilkanaście 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). Kolejnych transakcji sprzedaży akcjonariusz dokonał 3 czerwca 2014 roku (sprzedaż 724 152 akcji, 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), oraz 24 czerwca 2014 roku (sprzedaż 724 152 akcje, 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). 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. Dodatkowo w okresie od 1 stycznia 2014 do 24 września 2014 roku Pan Grzegorz Dzik posiadał pośrednio przez spółkę PrajJa Limited 26 298 369 akcji Emitenta stanowiących 42,12% udziału w kapitale zakładowym Emitenta.
- 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 posiadał 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.

- W dniu 24 września 2014 roku spółka Birmat Limited dokonała zbycia na rzecz spółki PrajJa Limited 1 088 460 akcji Emitenta. Tym samym udział PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta zwiększył się do 43,86%, a udział spółki Birmat Limited zmniejszył się do 25,66%.
- W dniu 30 grudnia 2014 roku w wyniku „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy PrajJa Limited a jej Wspólnikami, z rachunku papierów wartościowych PrajJa Limited wykreślonych zostało 27.386.829 akcji Emitenta. Tym samym udział spółki PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmieszeniu z 43,86% do 0%. W związku z „Umową przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy PrajJa Limited a jej Wspólnikami, na rachunku Pana Grzegorza Dzika – Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta zapisanych zostało 29.507.723 akcje Emitenta, które stanowią 47,26% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 29.507.423 głosów na WZ Spółki i 47,26% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ. Akcje posiadane przez Pana Grzegorza Dzika stanowią sumę akcji uprzednio posiadanych bezpośrednio oraz nabytych w wyniku zawarcia „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności”.
- W dniu 29 grudnia 2014 w wyniku „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy Birmat Limited a jej Wspólnikami, z rachunku papierów wartościowych Birmat Limited wykreślonych zostało 16 018 408 akcji Emitenta. Tym samym udział spółki Birmat Limited w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmieszeniu z 25,65% do 0%. W związku z „Umową przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy Birmat Limited a jej Wspólnikami, na rachunku Pana Józefa Biegaja – Członka Rady Nadzorczej Emitenta zapisanych zostało 15.582.707 akcji Emitenta, które stanowią 24,96% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 15.582.707 głosów i 24,96% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki.
- Po dniu bilansowym, tj. w dniu 7 stycznia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 300 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 24,48%.

2. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

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

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

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

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

- 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 posiadały bezpośrednio i pośrednio akcji Emitenta.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Grzegorz Dzik oraz Członek Rady Nadzorczej Pan Józef Biegaj na dzień bilansowy posiadali akcje Emitenta zgodnie z poniższą tabelą.

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Józef Biegaj	15 582 707	24,96%	15 582 707	24,96%

W okresie roku 2014 oraz do dnia przekazania raportu 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 Biegaję nie zmieniła się do dnia 24 lipca 2014 roku. W dniu 30 kwietnia 2014 roku akcjonariusz Birmat Limited – podmiot kontrolowany przez akcjonariusza Józefa Biegaję – 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. Dodatkowo w okresie od 1 stycznia 2014 do 24 września 2014 roku Pan Grzegorz Dzik posiadał pośrednio przez spółkę PrajJa Limited 26 298 369 akcji Emitenta stanowiących 42,12% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. 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. W dniu 24 września 2014 roku spółka Birmat Limited dokonała zbycia na rzecz spółki PrajJa Limited 1 088 460 akcji Emitenta. Tym samym udział PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta zwiększył się do 43,86%, a udział spółki Birmat Limited zmniejszył się do 25,66%. W dniu 30 grudnia 2014 roku w wyniku „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy PrajJa Limited a jej Wspólnikami, z rachunku papierów wartościowych PrajJa Limited wykreślonych zostało 27.386.829 akcji Emitenta. Tym samym udział spółki PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmieszeniu z 43,86% do 0%. W związku z „Umową przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy PrajJa Limited a jej Wspólnikami, na rachunku Pana Grzegorza Dzika – Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta zapisanych zostało 29.507.723 akcje Emitenta, które stanowią 47,26% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 29.507.423 głosów na WZ Spółki i 47,26% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ. Akcje posiadane przez Pana Grzegorza Dzika stanowią sumę akcji uprzednio posiadanych bezpośrednio oraz nabytych w wyniku zawarcia „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności”. W dniu 29 grudnia 2014 w wyniku „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy Birmat Limited a jej Wspólnikami, z rachunku papierów wartościowych Birmat Limited wykreślonych zostało 16 018 408 akcji Emitenta. Tym samym udział spółki Birmat Limited w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmieszeniu z 25,65% do 0%. W związku z „Umową przeniesienia własności akcji i wierzytelności” zawartych pomiędzy Birmat Limited a jej Wspólnikami, na rachunku Pana Józefa Biegaję – Członka Rady Nadzorczej Emitenta zapisanych zostało 15.582.707 akcji Emitenta, które stanowią 24,96% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 15.582.707 głosów i

24,96% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki. Po dniu bilansowym, tj. w dniu 7 stycznia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 300 000 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	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Józef Biegaj	15 282 707	24,48%	15 282 707	24,48%

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

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

6. System kontroli programu akcji pracowniczych

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

7. Nabycie akcji własnych

W okresie objętym sprawozdaniem Vantage nie nabywało akcji własnych.

8. Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego Spółki

a) Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

b) Format sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe składa się z:

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

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

c) Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

d) Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w niezmienionej formie i zakresie przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia końącego okres sprawozdawczy i nie istnieją przesłanki zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności. Zarząd nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

II. VANTAGE DEVELOPMENT S.A. – Informacje o podstawowych produktach oraz rynkach zbytu

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

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingowa. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development. Do zadań Spółki należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, decyzji inwestycyjnych, w tym decyzji dotyczących zaangażowania kapitałowego w nowe przedsięwzięcia, nabywanie lub zbywanie akcji lub udziałów w spółkach. Spółka decyduje o rozwiązaniach w zakresie polityki rachunkowości i controllingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialna za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Kapitałowej.

Drugim istotnym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki należące do Grupy Kapitałowej oraz spoza niej. Spółka świadczy usługi m.in. w zakresie obsługi i nadzoru procesu budowlanego, prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowy oraz pośrednictwa w pozyskaniu finansowania na realizację projektów deweloperskich. Spółka prowadzi również działalność dodatkową w zakresie najmu powierzchni.

Zgodnie ze strategią Grupy Vantage – Spółka Vantage Development S.A. jest spółką zarządzającą, nieprowadzącą bezpośredniego wykonawstwa usług dla odbiorców zewnętrznych, pełniącą rolę partnera, doradcy i integratora usług świadczonych przez spółki z Grupy Vantage na rynku.

2. Informacje o rynkach zbytu

Zgodnie z założeniami statutowymi Spółka prowadzi usługi dotyczące zarządzania strategicznego oraz doradztwa w zakresie prowadzonych projektów deweloperskich przez spółki projektowe z Grupy.

Spółka Vantage Development S.A. nie jest uzależniona od jednego odbiorcy, mimo iż dla jednego odbiorcy przekracza 38% (Promenady II VD Sp.z o.o.) a dla dwóch innych 12% (Promenady Zita Sp. zo.o. i VD Retail II Sp. z o.o.) sumy przychodów ze sprzedaży. Odbiorcami usług są przede wszystkim spółki należące do Grupy Kapitałowej a wartość usług uzależniona jest od wielkości i etapu realizacji projektu inwestycyjnego. Po stronie dostawców największą koncentrację stanowią koszty związane z outsourcingiem usług (usługi prawne, księgowo) oraz najmu powierzchni biurowych.

Z uwagi na specyfikę działalności Spółki prezentowanie podziałów w zakresie źródeł zaopatrzenia jest nieistotne dla oceny jej działalności.

III. VANTAGE DEVELOPMENT S.A. - Aktualna sytuacja finansowa

Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym

Bilans na 31-12-2014

AKTYWA		31.12.2014	Udział w aktywach	31.12.2013	Udział w aktywach
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)	375 876	97,15%	326 545	90,15%
	1. Wartości niematerialne	276	0,07%	294	0,08%
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	1 364	0,35%	861	0,24%
	3. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	-	0,00%	-	0,00%
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	259 386	67,04%	241 820	66,76%
	5. Pożyczki długoterminowe	-	0,00%	6 190	1,71%
	6. Obligacje długoterminowe	114 718	29,65%	77 380	21,36%
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	132	0,03%	-	0,00%
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)	11 019	2,85%	35 668	9,85%
	1. Zapasy	1 862	0,48%	1 355	0,37%
	2. Pożyczki krótkoterminowe	-	0,00%	16 805	4,64%
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	22	0,01%	28	0,01%
	4. Należności krótkoterminowe	5 485	1,42%	4 662	1,29%
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 606	0,93%	12 736	3,52%
	6. Rozliczenia międzyokresowe	44	0,01%	82	0,02%
Aktywa razem – suma I+II		386 895	100,00%	362 213	100,00%

Suma aktywów na 31 grudnia 2014 roku wzrosła w stosunku do wartości z 31 grudnia 2013 roku o 24 682 tys. zł. Wzrost wartości aktywów spowodowany został przez wyższy niż w roku 2013 poziom wyemitowanych obligacji wewnątrzgrupowych oraz wzrost udziałów i akcji w jednostkach powiązanych. Wzrostowa tendencja dla aktywów trwałych była w pewnym stopniu kompensowana spadkiem pozycji aktywów obrotowych. Efektem tych przeciwnych zmian były zmiany w strukturze aktywów. Nastąpił wzrost udziału aktywów trwałych z 90,15% wg stanu na 31-12-2013 do 97,15% na koniec 2014 roku oraz analogiczny spadek aktywów obrotowych z 9,85% w 2013 roku na 2,85% w roku 2014.

Majątek trwały obejmuje głównie udziały i akcje w spółkach Grupy oraz obligacje. Majątek obrotowy to przede wszystkim środki pieniężne, należności krótkoterminowe oraz nieruchomości pod realizację projektu WUWA II Nowe Żerniki.

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		31.12.2014	Udział w pasywach	31.12.2013	Udział w pasywach
I.	Kapitał własny (suma 1-5)	316 732	81,87%	311 962	86,13%
	1. Kapitał podstawowy	38 713	10,01%	38 713	10,69%
	2. Kapitał zapasowy	186 386	48,17%	186 386	51,46%
	3. Pozostałe kapitały rezerwowe	6 900	1,78%	6 900	1,90%
	4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	79 963	20,67%	80 662	22,27%
	5. Zysk/ strata netto za rok obrotowy	4 770	1,23%	(699)	-0,19%
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-3)	55 836	14,43%	35 452	9,79%
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	0,00%	2 476	0,68%
	2. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu	98	0,03%	-	0,00%
	3. Obligacje długoterminowe	55 738	14,41%	32 976	9,10%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)	14 327	3,70%	14 799	4,09%
	1. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	28	0,01%	-	0,00%
	2. Rezerwy krótkoterminowe	1 495	0,39%	844	0,23%
	3. Obligacje krótkoterminowe	10 255	2,65%	8 093	2,23%
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 549	0,66%	5 862	1,62%
Pasywa razem – suma I+II+III		386 895	100,00%	362 213	100,00%

Kapitał własny

Kapitał własny na 31 grudnia 2014 uległ zwiększeniu o 4 770 tys. zł w porównaniu do 31 grudnia 2013. Jest to efekt wypracowanego zysku netto za rok obrotowy. Kapitał podstawowy, kapitał zapasowy oraz pozostałe kapitały rezerwowe nie uległy zmianie. Poziom udziału kapitału własnego w źródłach finansowania Vantage utrzymuje się na zbliżonym poziomie jak w 2013, powyżej 80% (obecnie około 82%, w 2013 roku 86%) co wskazuje na bardzo bezpieczną strukturę finansowania i daje Spółce możliwość dalszego zwiększania finansowania dłużnego w celu finansowania planów rozwojowych Spółki i Grupy.

Zobowiązania

Stan zobowiązań na 31 grudnia 2014 wzrósł o 19 912 tys. zł na co największy wpływ miała przeprowadzona w 2014 roku emisja dwóch serii obligacji na łączną kwotę 36 760 tys. zł; (seria E – 13 260 tys. zł, seria F – 23 500 tys. zł) z terminem wykupu odpowiednio na czerwiec 2017 i czerwiec 2018 oraz przedterminowa spłata obligacji serii B i C.

Wskaźniki zadłużenia

W roku 2014 Spółka odnotowała pogorszenie wskaźników płynności co uwidacznia się już przy analizie struktury aktywów w której dominuje majątek trwały ponad 97% w 2014 roku, a dodatkowo nastąpił spadek udziału majątku obrotowego w stosunku do roku 2013 przy utrzymaniu podobnego poziomu zobowiązań co w poprzednim roku. Z uwagi jednak na fakt, iż płynność Emitenta jest zależna w głównej mierze od płynności Grupy (na poziomie skonsolidowanym wskaźniki płynności uległy poprawie) sytuacja finansowa Emitenta nie budzi żadnych obaw.

Dwa pierwsze wskaźniki zadłużenia pozostają na zbliżonym poziomie do tych jakie występowały w 2013 roku i określają udział kapitału obcego w przypadku wskaźnika ogólnego poziomu zadłużenia i udział kapitałów własnych w przypadku wskaźnika pokrycia aktywów kapitałem własnym w źródłach finansowania Spółki. W stosunku do roku 2013 nastąpiło zmniejszenie udziału kapitału własnego w źródłach finansowania jednak udział ten stale kształtuje się na wysokim poziomie, ponad 80% źródeł finansowania.

Zmianie uległ wskaźnik zadłużenia netto obrazujący część obcych źródeł finansowania, które nie mogą być poryte najbardziej płynnymi aktywami. Wskaźnik ten wzrósł z 2,72% w 2013 roku do 15,79% na koniec 2014 roku.

WSKAŹNIK	WZÓR	2014 r.	2013 r.
Płynności - bieżący	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,77	2,41
Płynności - szybki	$\frac{\text{Aktywa obrotowe - Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,64	2,32
Ogólnego poziomu zadłużenia	$\frac{\text{Zobowiązania razem}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100\%$	18,13%	13,87%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100\%$	81,87%	86,13%
Wskaźnik zadłużenia netto	$\frac{\text{zobow.-należn.-pożyczki-sr.pieniężne-wpł.klient.}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	15,79%	2,72%

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013	zmiana %
A.	Przychody ze sprzedaży	11 591	6 747	71,79%
B.	Koszt własny sprzedaży	(7 753)	(5 494)	41,12%
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)	3 838	1 253	206,30%
	I. Koszty sprzedaży	(243)	(250)	-2,80%
	II. Koszty ogólnego zarządu	(4 423)	(3 451)	28,17%
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	(828)	(2 448)	-66,18%
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-	---
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	(828)	(2 448)	-66,18%
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	---
	II. Pozostałe przychody operacyjne	333	149	123,49%
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(389)	(558)	-30,29%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	(884)	(2 857)	-69,06%
	I. Przychody finansowe	9 987	10 077	-0,89%
	1. Odsetki	7 894	6 928	13,94%
	2. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	---
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	2 093	3 141	-33,37%
	4. Inne	-	8	-100,00%
	II. Koszty finansowe	(6 942)	(13 070)	-46,89%
	1. Odsetki	(4 420)	(3 391)	30,35%
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	---
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	(1 030)	(8 612)	-88,04%
	4. Inne	(1 492)	(1 067)	39,83%
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II)	2 161	(5 850)	---
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	2 609	5 151	-49,35%
	1. Część bieżąca	-	-	---
	2. Część odroczone	2 609	5 151	-49,35%
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	4 770	(699)	---

W 2014 roku Vantage Development S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 11 591 tys. zł z czego przeważającą część stanowiły przychody ze świadczenia kompleksowych usług zarządzania projektami. Nastąpił znaczący bo blisko aż o 72% wzrost przychodów w stosunku do poziomu z roku 2013. Konsekwencją wzrostu przychodów jest wzrost poziomu kosztów operacyjnych o ponad 41%. Niższy przyrost kosztów niż przychodów jest podyktowany bardziej efektywnym wykorzystaniem istniejącej struktury zatrudnienia, która w latach poprzednich była przygotowywana do zwiększania rozmiarów działalności.

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 28% a koszty sprzedaży zmalały o 2,8% co skutkowało wygenerowaniem straty na sprzedaży w kwocie 828 tys. zł w porównaniu do straty za 2013 rok w wysokości 2 448 tys. zł. Sam fakt realizowania strat ze sprzedaży jest związany z charakterem działalności Spółki jako podmiotu zarządzającego holdingiem. Osiągnięty przez Vantage EBIT wynosił minus 884 tys. zł.

Działalność finansowa przyniosła 9 987 tys. zł przychodu, głównie za sprawą odsetek naliczonych z tytułu pożyczek udzielonych spółkom celowym oraz objętych obligacji. Po stronie kosztów finansowych oprócz odsetek od wierzycielności wykazana została kwota 1 030 tys. zł tytułem odpisu aktualizującego wartość udziałów i akcji spółek wchodzących w skład Grupy co związane było z porządkowaniem struktury organizacyjnej Grupy i wydzielenie jej niektórych projektów do nowych spółek co spowodowało spadek wartości spółek, z których projekty zostały wydzielone.

Zysk brutto na poziomie 2 161 tys. zł został podwojony rozwiązaniem rezerw na podatek odroczonej. Ostatecznie w roku 2014 Spółka zrealizowała zysk netto na poziomie 4 770 tys. w stosunku do roku 2013 gdzie odnotowano stratę netto w kwocie 699 tys. zł.

Wskaźniki rentowności

Polepszeniu uległy wszystkie wskaźniki rentowności. Ponieważ odnotowano stratę z działalności operacyjnej dlatego rentowność tego poziomu zysku jest ujemna, jednak i tak jest to znaczna poprawa w stosunku do roku ubiegłego. Podobnie znacznie lepiej kształtuje się wskaźnik rentowności na sprzedaży oraz rentowności marży brutto.

WSKAŹNIK	WZÓR	2014 r.	2013 r.
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	$\frac{\text{Zysk brutto ze sprzedaży}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100\%$	33,11%	18,57%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	$\frac{\text{Zysk z działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100\%$	-7,63%	-42,34%
Marża zysku netto (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100\%$	41,15%	-10,36%

IV. VANTAGE DEVELOPMENT S.A.- Pozostałe informacje finansowe i majątkowe

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

W okresie objętym sprawozdaniem w Spółce nie nastąpiło żadne wypowiedzenie umów dotyczących kredytów i pożyczek udzielonych w latach poprzednich oraz w 2014 roku.

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2014 roku Spółka Vantage Development S.A. nie zawierała umów kredytowych z podmiotami zewnętrznymi.

2. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku w Vantage Development S.A. nie zawierała umów pożyczek.

3. Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. w 2014 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku

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

W 2014 roku Vantage Development S.A. nie otrzymał poręczeń i gwarancji.

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

Zobowiązania warunkowe posiadane 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 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	23.01.2013	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 zobowiązał się do zapewnienia środków pieniężnych celem pokrycia kwoty przekroczonych kosztów projektu w maksymalnej kwocie równej 10% całkowitej wartości budżetu projektu netto
3	20.11.2013	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage 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.

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

Spółka w prezentowanym okresie nie dokonała istotnych inwestycji krajowych i zagranicznych w papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych, poza objęciem obligacji wyemitowanych przez spółkę Finanse VD sp. z o.o., które finansowane były ze środków pochodzących z emisji obligacji oraz otrzymanych spłat pożyczek oraz odkupem akcji i udziałów spółek zależnych.

5. Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą obligacje, pożyczki oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Spółka posiada również należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług powstające bezpośrednio w związku z prowadzoną przez nią działalnością.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

Zobowiązania finansowe utrzymywane są do terminu wymagalności. Efektywne oprocentowanie zobowiązań finansowych jest równe nominalnej stopie procentowej. Wysokość oprocentowania ustala się w większości w oparciu o stawkę WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększoną o wynegocjowaną marżę. Wzrost stopy procentowej o 1% spowodowała by zmianę przychodów odsetkowych oraz kosztów odsetkowych Grupy odpowiednio o kwoty wykazane w poniższej tabeli:

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2014 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 004
Pasywa zmiennoprocentowe	(570)
31 grudnia 2013 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	859
Pasywa zmiennoprocentowe	(463)

Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Ryzyka finansowe w podziale na kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

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

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

Jednocześnie Spółki dotyczą ryzyka, które odnoszą się do spółek z Grupy Kapitałowej, a które zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy.

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

W 2014 roku nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miały wpływ na wynik z działalności.

7. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi, na innych warunkach niż rynkowe

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi, na innych warunkach niż rynkowe.

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

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

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2014 rok.

9. Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem

Emisja 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). Obligacje są notowane na Catalyst. Emitent środki z emisji przeznacza na zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie, Poznaniu i Wrocławiu. Część środków została przeznaczona na przedterminowy wykup obligacji serii Bi C.

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). Obligacje są notowane na Catalyst. Emitent środki z emisji przeznacza na zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie, Poznaniu i Wrocławiu. Część środków została przeznaczona na przedterminowy wykup obligacji serii Bi C.

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.

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.

10. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności w tym znanych umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka Vantage Development S.A. nie zawarła znaczących umów. Spółki z Grupy Vantage w tym okresie zawierały istotne umowy, które zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej Vantage.

Umowy ubezpieczenia:

- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 24.02.2014 roku - 23.02.2015 roku,
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage OC Członków Zarządu w okresie od dnia 01.08.2014 roku - 31.07.2015 roku,
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej w okresie od dnia 01.01.2014 roku - 31.12.2014 roku,
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage mienie w okresie od 01.08.2014 roku – 31.07.2015 roku.

11. Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących Vantage Development S.A.

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki w 2014 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2014 r. [tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*
Edward Laufer	Prezes Zarządu	693	26
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	474	3
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	581	12

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

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

Ponadto Rada Nadzorcza w oparciu o „Zasady premiowania kierownictwa GK Vantage Development”, ustala nagrody przyznawane Członkom Zarządu w ramach systemu motywacyjnego.

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki z tytułu pełnienia funkcji w organach spółek zależnych w 2014 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2014 r. [tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe**
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	15	-
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	7	

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki w 2014 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2014 r. [tys. zł]
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	10
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	8
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	8
Piotr Nowjalis	Członek Rady Nadzorczej	12
Mirosław Greber	Członek Rady Nadzorczej	12
Jerzy Dobrowolski	Członek Rady Nadzorczej	12

V. VANTAGE DEVELOPMENT S.A.– Perspektywy rozwoju

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

W ocenie Zarządu Emitent znajduje się obecnie w bardzo dobrej sytuacji finansowej. Dostępne środki oraz bezpieczne wskaźniki zadłużenia umożliwiające pozyskanie nowych źródeł finansowania, zapewniają Emitentowi i jego Grupie możliwość realizacji kolejnych projektów inwestycyjnych. Zgodnie z założeniami będą one finansowane ze środków własnych Spółki oraz spółek z Grupy, jak również z kredytów bankowych czy emisji dłużnych papierów wartościowych.

W roku 2014 w Spółce i w spółkach z Grupy nie wystąpiły zdarzenia istotne dla oceny sytuacji finansowej, które mogłyby negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych w kolejnych okresach.

2. Istotne czynniki ryzyka Vantage Development

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

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

b. Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

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

c. Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki

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

d. Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej działalności Spółka i inne podmioty z Grupy Vantage zawierają wiele transakcji z podmiotami powiązanymi, w tym podmiotami powiązanymi ze Spółką kapitałowo oraz podmiotami zależnymi od głównych akcjonariuszy. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy Vantage i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, przenoszenie aktywów, kompensatę wzajemnych należności oraz inne transakcje, w tym mające na celu optymalizację podatkową działalności Grupy Vantage. Z uwagi na przepisy podatkowe dotyczące warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen (ceny transferowe) oraz wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do

takich transakcji, nie można wykluczyć, iż Grupa może być przedmiotem kontroli i innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ryzyko, jakie się w związku z tym pojawia dla Spółki oraz podmiotów z Grupy Vantage, związane jest z brakiem rozróżnienia w polskim prawie podatkowym, a także w praktyce działania organów podatkowych i sądów administracyjnych, koncepcji „planowania podatkowego” rozumianego jako podejmowanie działań mieszczących się w granicach prawa, mających na celu zmniejszenie obciążeń podatkowych, od działania na granicy prawa bądź to wykraczającego poza ramy prawne mającego na celu tylko i wyłącznie omijanie przepisów podatkowych. Ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych warunków takich transakcji, włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Spółki, może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

e. Inne ryzyka

Pośrednio Emitent jest narażony na ryzyka dotyczące całej Grupy Vantage, tj. ryzyko nieruchomości mieszkaniowych i gruntów, ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich, komercyjnych i handlowych, ryzyko związane z cyklicznością na rynku nieruchomości.

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

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

Czynniki zewnętrzne:

- a) Dynamika popytu i podaży produktów mieszkaniowych w Polsce,
- b) Dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- c) Dynamika w pozyskiwaniu nowych atrakcyjnych nieruchomości,

Czynniki wewnętrzne:

- a) bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych 5 lat. – Doskonałe i zróżnicowane lokalizacje na terenie Wrocławia, kształtowanie i budowanie publicznej przestrzeni.
- b) bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- c) doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy, innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne.

4. Perspektywy rozwoju

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

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Vantage Development, jak i należący niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w doskonałych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w 2015 roku będą prognozowane niskie stopy procentowe. Zapewniają one niższe koszty finansowania zarówno dla Grupy, jak i jej potencjalnych klientów, co powinno pozytywnie przełożyć się na działalność Vantage Development w 2015 r.

Realizowana przez Zarząd strategia zakłada z jednej strony wykorzystanie obecnego potencjału Grupy tkwiącego w należących do niej nieruchomościach, a z drugiej – pozyskiwanie nowych terenów umożliwiających rozwój w kolejnych latach. Intencją Zarządu jest zakup atrakcyjnych gruntów we Wrocławiu oraz w innych miastach, co pozwoli na dywersyfikację geograficzną prowadzonej działalności. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

Do celów strategicznych Grupy Vantage na rok 2015 zalicza się:

- dywersyfikację geograficzną działalności poprzez rozpoczęcie realizacji kolejnych projektów poza Wrocławiem,
- realizacja nowych projektów deweloperskich we Wrocławiu,
- pozyskanie dodatkowych środków pieniężnych umożliwiających szybsze pozyskanie nowych projektów, a tym samym dynamiczny rozwój Grupy,
- Optymalizowanie zarządzanie kapitałem niepracującym oraz stałe optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy,
- Utrzymanie wysokiej dynamiki sprzedaży i komercjalizacji i w rezultacie dynamiki wzrostu wyników finansowych,

W roku 2015 Grupa Kapitałowa zakłada kontynuację bądź rozpoczęcie następujących inwestycji:

- a) Centauris etap III – zakończenie budowy i sprzedaż lokali,
- b) Centauris etap IV – V – realizacja budowy i sprzedaż lokali
- c) Promenady Wrocławskie Etap II mieszkaniowy – sprzedaż lokali,
- d) Promenady Wrocławskie Etap III mieszkaniowy – zakończenie budowy i sprzedaż lokali,
- e) Promenady Wrocławskie Etap IV – V – rozpoczęcie budowy i sprzedaż lokali,
- f) Patio House – zakończenie budowy i sprzedaż lokali,
- g) Warszawa ul. Konstruktorska – realizacja budowy i sprzedaż lokali,
- h) WUWA – realizacja budowy i sprzedaż lokali,
- i) Delta 44 (projekt biurowy), Wrocław ul. Dąbrowskiego – zakończenie komercjalizacji,
- j) Grona Park (obiekt handlowy w Zielonej Górze) – komercjalizacja,
- k) Galaktyka (obiekt handlowy we Wrocławiu) – komercjalizacja,

Szczegółowy opis inwestycji realizowanych przez Grupę Vantage został zamieszczony w rozdziale II pkt 2 Skonsolidowanego Sprawozdania z Działalności Grupy Vantage Development.

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

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

Umowa została zawarta 28 sierpnia 2013 roku na okres niezbędny do wykonania badania sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za lata 2013 i 2014 oraz przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za I półrocze 2013 i 2014 roku. Umowa została zawarta z PKF Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (obecnie PKF Consult sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie).

2. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Usługi	2013	2014
badanie jednostkowego sprawozdania finansowego	21 000 zł	21 000 zł
badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	28 000 zł	28 000 zł
inne usługi związane z przygotowaniem prospektu emisyjnego	-	-
Inne usługi	-	-

3. Informacja o posiadanych oddziałach

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadała oddziałów.

4. Stan Zatrudnienia

Stan zatrudnienia, podział według kryterium formy prawnej zatrudnienia

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2014 r.	6	13	6	25

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

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

W roku 2014, jak i do dnia przekazania raportu nie wystąpiły zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki.

VII. VANTAGE DEVELOPMENT S.A. – Pozostałe informacje

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

Emitent w 2014 roku podlegał zasadom ładu korporacyjnego określonym w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" w brzmieniu określonym uchwałą nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012. Zbiór zasad jest dostępny na stronie <http://www.corp-gov.gpw.pl/>. Natomiast zbiór zasad przestrzeganych przez Emitenta dostępny jest na stronie <http://vantage-sa.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-biezace.html>.

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

Zarząd Vantage Development S.A. doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, wykonując obowiązek nałożony §29 pkt 3 Regulaminu Giełdy, informuje, że przyjął do stosowania wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" z wyłączeniem:

- Zasady oznaczonej numerem 1 w części I, w zakresie dotyczącym umożliwienia transmitowania obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na korporacyjnej stronie Emitenta. Emitent nie przewiduje transmitowania obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet i upublicznienia go na swojej stronie internetowej. Emitent uznaje nowoczesne metody komunikacji, przy czym wykorzystuje je w pełni adekwatnie do istniejącego zapotrzebowania, wymagań rynku oraz istniejącej struktury akcjonariatu Emitenta. W ocenie Emitenta dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń w sposób pełny i wystarczający zapewnia akcjonariuszom udział w tych zgromadzeniach, jak również ochronę praw przysługujących akcjonariuszom w tym zakresie.
- Zasady oznaczonej numerem 5 w części I, dotyczącej posiadania polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania. Emitent nie planuje wprowadzić polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania, dotyczących wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Jednakże mając na uwadze umacnianie transparentności Emitenta oraz wzmocnienie ochrony praw akcjonariuszy, w przypadku znaczącej zmiany w składzie organów zarządzających i nadzorujących lub znacznym

poszerzeniem składów tych organów Emitent podejmie działania zmierzające do przyjęcia odpowiedniej polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania.

- c) Zasady oznaczonej numerem 12 w części I, dotyczącej zapewnienia możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Emitent nie przewiduje możliwości zapewnienia akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającym na transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, albo wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia. Wyłączenie wymienionej zasady związane jest to w znacznym stopniu z zagrożenia bezpieczeństwa przepływu informacji podczas takiej komunikacji. Ponadto istnieje realne ryzyko zaistnienia nieprawidłowości w poprawnej i właściwej identyfikacji uczestników walnego zgromadzenia. Emitent zgodnie z aktami korporacyjnymi zapewnia akcjonariuszom transparentną i łatwo dostępną informację dotyczącą walnych zgromadzeń. Jednakże Emitent nie wyklucza możliwości stosowania powyższej zasady w przyszłości, w przypadku znacznej zmiany struktury akcjonariatu oraz wprowadzeniu odpowiednich środków ochrony.
- d) Zasady oznaczonej numerem 1 w części II, dotyczącej zamieszczania na korporacyjnej stronie internetowej Emitenta pytań akcjonariuszy dotyczących spraw objętych porządkiem obrad walnego zgromadzenia, zadawanych przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania. Emitent nie będzie zamieszczać na stronie internetowej pytań akcjonariuszy dotyczących spraw objętych porządkiem obrad, zadawanych przed i w trakcie walnego zgromadzenia i odpowiedzi na nie. Przebieg obrad zgromadzeń Spółki jest protokołowany wedle ścisłych zasad przez notariusza, stąd Emitent wyklucza potrzebę prowadzenia takiego zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzeń, który zawierałby wszystkie wypowiedzi i pytania akcjonariuszy. Emitent zgodnie z obowiązującymi zasadami informacyjnymi umieszcza na korporacyjnej stronie internetowej informacje dotyczące walnego zgromadzenia.
- e) Zasady oznaczonej numerem 2 w części II, dotyczącej zapewnienia funkcjonowania swojej strony internetowej w języku angielskim w pełnym zakresie określonym w zasadzie numer 1 pkt 1 w części II. Emitent będzie prowadził korporacyjną stronę internetową w języku angielskim, jednakże rezygnuje z zamieszczania na niej wszystkich informacji w języku angielskim. Biorąc pod uwagę zakres terytorialny i specyfikę działalności Emitenta oraz strukturę akcjonariatu w ocenie Emitenta nie istnieje potrzeba realizacji wskazanej zasady, w szczególności w zakresie dokonywania tłumaczeń raportów bieżących i okresowych. Emitent zakłada, że w przypadku zmiany struktury akcjonariatu oraz zmiany zakresu i specyfiki działalności podejmie wszelkie działania w celu stosowania wskazanej zasady.
- f) Stosowania w pełnym zakresie zasady oznaczonej numerem 8 w części III. Wymieniona zasada dotyczy stosowania w Spółce Załącznika nr 1 do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., w zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej. W radzie nadzorczej działa Komitet Audytu w rozumieniu przepisu art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Komitet Audytu spełnia Cechy Wspólne opisane w Załączniku nr 1 do wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej, z wyjątkiem Cechy oznaczonej 1.2. zatytułowanej "Skład". Powodem wyłączenia wskazanej Cechy jest fakt, że rada nadzorcza składa się jedynie z sześciu członków, a tylko jeden spośród tych członków spełnia równocześnie warunki niezależności i posiadania kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. Poza wskazanym Komitetem Audytu w radzie nadzorczej Emitenta nie został powołany żaden inny

komitet. Jeżeli w przyszłości powstaną inne komitety w ramach rady nadzorczej, Emitent podejmie działania w celu stosowania Załącznika nr 1 do wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej.

g) Zasady oznaczonej numerem 10 w części IV, dotyczącej zapewnienia akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Emitent po dniu 1 stycznia 2015r. nie przewiduje możliwości zapewnienia akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającym na transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, albo wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia. Wyłączenie wymienionej zasady związane jest to w znacznym stopniu z zagrożenia bezpieczeństwa przepływu informacji podczas takiej komunikacji. Ponadto istnieje realne ryzyko zaistnienia nieprawidłowości w poprawnej i właściwej identyfikacji uczestników walnego zgromadzenia. Emitent zgodnie z aktami korporacyjnymi zapewnia akcjonariuszom transparentną i łatwo dostępną informację dotyczącą walnych zgromadzeń. Jednakże Emitent nie wyklucza możliwości stosowania powyższej zasady w przyszłości, w przypadku znacznej zmiany struktury akcjonariatu oraz wprowadzeniu odpowiednich środków ochrony.

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

W roku obrotowym 2014 spółka Vantage Development S.A. stosowała zasady systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, zgodnych i w zakresie przewidzianym dla spółek, których akcje są notowane na GPW.

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

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

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

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

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

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

4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2014 roku byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Józef Biegaj	15 582 707	24,96%	15 582 707	24,96%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego znaczącymi akcjonariuszami są:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Józef Biegaj	15 282 707	24,48%	15 282 707	24,48%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

Zmiany w zakresie akcjonariuszy posiadających znaczne pakiety akcji opisane zostały w części I pkt 1 ppkt d.

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

Akcje Vantage Development nie przyznają szczególnych uprawnień kontrolnych akcjonariuszom.

6. Wskazanie wszelkich ograniczeń do wykonywania prawa głosu

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

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

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

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

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

9. Zasady zmiany statutu

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

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

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

10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia

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

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

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

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

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

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocników. Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy mogą się odbywać w siedzibie Emitenta lub w

Warszawie. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia również Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby o ile wynika to z przepisów prawa. Ponadto Zarząd może zapraszać na Walne Zgromadzenie w charakterze obserwatorów gości i ekspertów.

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

Zgodnie ze Statutem Spółki do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności, rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu strat, udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, zmiana statutu Spółki połączenie Spółki i przekształcenie Spółki, rozwiązanie i likwidacja Spółki, emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, umorzenie akcji, tworzenie funduszy celowych, wyrażenie zgody na zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich użytkowania lub innego ograniczonego prawa rzeczowego, wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej. Zgodnie ze Statutem nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Zgodę wydaje Rada Nadzorcza w przypadkach wskazanych w niniejszym Statucie.

11. Skład osobowy i opis działania organów zarządzających i nadzorujących

a) ZARZĄD – Opis działania

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

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

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

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

Dodatkowo Regulamin Zarządu ustalił podział odpowiedzialności poszczególnych członków Zarządu.

b) ZARZĄD – skład osobowy i zmiany

Skład osobowy i kadencje Zarządu według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Edward Laufer	Prezes Zarządu	22.05.2013	22.05.2016
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	22.05.2013	22.05.2016
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	22.05.2013	22.05.2016

c) RADA NADZORCZA – Opis działania

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

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

d) RADA NADZORCZA – skład osobowy i zmiany

Skład osobowy i kadencje Rady Nadzorczej według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku.

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

e) KOMITETY ORGANÓW

W ramach Rady Nadzorczej Emitenta działa Komitet Audytu Rady Nadzorczej. Komitet audytu został powołany, zgodnie z przepisem art. 86 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, monitorowanie

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

Skład osobowy komitetu audytu według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku.

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

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

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

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku nie toczyły się, ani nie toczą, żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku nie toczą się dwa lub więcej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
06-03-2015	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
06-03-2015	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
06-03-2015	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	