



**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe**  
**VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**  
**za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku**

Wrocław, 30 sierpnia 2013 roku

## SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	3
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	4
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	5
SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	6
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	7

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

<b>AKTYWA</b>		<b>Nota</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-8)</b>		<b>340 302</b>	<b>329 179</b>
	1. Wartości niematerialne	6.1	330	428
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	6.2	48	78
	3. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	10.1	-	28 123
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	6.3	243 301	213 178
	5. Pożyczki długoterminowe	6.4	33 522	32 779
	6. Obligacje długoterminowe	6.5	61 955	54 382
	7. Pozostałe aktywa trwałe		1 146	211
	8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.2	-	-
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-6)</b>		<b>12 167</b>	<b>6 230</b>
	1. Zapasy		248	666
	2. Pożyczki krótkoterminowe		-	-
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		29	34
	4. Należności krótkoterminowe	6.6	9 615	2 284
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		2 037	3 062
	6. Rozliczenia międzyokresowe		238	184
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>352 469</b>	<b>335 409</b>
<b>KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>Nota</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-6)</b>		<b>302 175</b>	<b>296 573</b>
	1. Kapitał podstawowy		35 194	35 194
	2. Akcje własne		-	-
	3. Kapitał zapasowy		173 817	173 817
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		80 662	84 152
	6. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		5 602	(3 490)
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-3)</b>		<b>41 131</b>	<b>17 642</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7.2	2 390	7 627
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6.7	17 300	-
	3. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6.8, 11	21 441	10 015
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)</b>		<b>9 163</b>	<b>21 194</b>
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6.7	-	17 300
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		16	37
	3. Rezerwy krótkoterminowe	7.3	541	945
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.9	8 606	2 912
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>352 469</b>	<b>335 409</b>
<b>WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ</b>			<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Wartość księgowa			302 175	296 573
Liczba akcji			56 763 844	56 763 844
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)			5,32	5,22

**SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>3 716</b>	<b>2 874</b>
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>(2 376)</b>	<b>(2 023)</b>
<b>C.</b>	<b>Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>1 340</b>	<b>851</b>
	I. Koszty sprzedaży	(109)	(165)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 086)	(1 248)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)</b>	<b>(855)</b>	<b>(562)</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>(855)</b>	<b>(562)</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	29	72
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(429)	-
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)</b>	<b>(1 255)</b>	<b>(490)</b>
	I. Przychody finansowe	3 381	1 765
	1. Odsetki	3 373	1 702
	2. Zysk ze zbycia inwestycji	-	53
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
	4. Inne	8	10
	II. Koszty finansowe	(1 761)	(858)
	1. Odsetki	(1 386)	(841)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	(5)	(6)
	4. Inne	(370)	(11)
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+I+II)</b>	<b>365</b>	<b>417</b>
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	5 237	(334)
	1. Część bieżąca	-	-
	2. Część odroczone	5 237	(334)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>5 602</b>	<b>83</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>5 602</b>	<b>83</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>			
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			
Średnia ważona liczba akcji w okresie		56 763 844	46 484 023
<b>Zysk (strata) netto</b>			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,10	0,002
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,10	0,002

**Vantage Development S.A.**  
 Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku  
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

01.01.2013 - 30.06.2013	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2013 r.</b>	<b>35 194</b>	-	<b>173 817</b>	<b>6 900</b>	<b>80 662</b>	-	<b>296 573</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	<b>5 602</b>	<b>5 602</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	5 602	<b>5 602</b>
<b>Transakcje z właścicielami:</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stan na 30 czerwca 2013 r.</b>	<b>35 194</b>	-	<b>173 817</b>	<b>6 900</b>	<b>80 662</b>	<b>5 602</b>	<b>302 175</b>

01.01.2012 - 30.06.2012	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2012 r.</b>	<b>16 073</b>	<b>(6 860)</b>	<b>30 126</b>	<b>6 900</b>	<b>84 152</b>	-	<b>130 391</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	<b>83</b>	<b>83</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	83	<b>83</b>
<b>Transakcje z właścicielami:</b>	<b>19 121</b>	<b>6 857</b>	<b>143 696</b>	-	-	-	<b>169 674</b>
- emisja akcji i rozliczenie połączenia z ZCP Ecoimpel	19 121	6 857	145 030	-	-	-	<b>171 008</b>
- rozliczenie kosztów giełdowych	-	-	(1 334)	-	-	-	<b>(1 334)</b>
<b>Stan na 30 czerwca 2013 r.</b>	<b>35 194</b>	<b>(3)</b>	<b>173 822</b>	<b>6 900</b>	<b>84 152</b>	<b>83</b>	<b>300 148</b>

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
<b>A.</b>	<b>PrzepiŃwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>5 602</b>	<b>83</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>(9 045)</b>	<b>(2 661)</b>
	1. Amortyzacja	106	60
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(1 987)	(878)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	38	(47)
	4. Zmiana stanu rezerw	(5 477)	(13)
	5. Zmiana stanu zapasów	418	536
	6. Zmiana stanu należności	(7 768)	(1 950)
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5 552	1
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	73	(370)
	9. Inne korekty	-	-
	<b>III. PrzepiŃwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(3 443)</b>	<b>(2 578)</b>
<b>B.</b>	<b>PrzepiŃwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. WpiŃwy</b>	<b>58</b>	<b>2 901</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	58	2 013
	a) w jednostkach powiązanych	-	2 013
	- zbycie aktywów finansowych	-	103
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	1 910
	b) w pozostałych jednostkach	58	-
	- odsetki	58	-
	4. Inne wpiŃwy inwestycyjne	-	888
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(7 586)</b>	<b>(1 274)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(12)	(54)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Na aktywa finansowe	(7 574)	-
	a) w jednostkach powiązanych	(2 000)	-
	- nabycie aktywów finansowych	(2 000)	(1 020)
	- udzielone pożyczki	-	(200)
	b) w pozostałych jednostkach	(5 574)	-
	- nabycie aktywów finansowych	(5 574)	-
	4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	<b>III. PrzepiŃwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(7 528)</b>	<b>1 627</b>
<b>C.</b>	<b>PrzepiŃwy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. WpiŃwy</b>	<b>12 016</b>	<b>9 900</b>
	1. Emisja dłużnych papierów wartościowych	12 016	9 900
	2. Inne wpiŃwy finansowe	-	-
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(2 070)</b>	<b>(672)</b>
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(20)	(20)
	3. Odsetki	(1 468)	(652)
	4. Inne wydatki finansowe	(582)	-
	<b>III. PrzepiŃwy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>9 946</b>	<b>9 228</b>
<b>D.</b>	<b>PrzepiŃwy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>(1 025)</b>	<b>8 277</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(1 025)</b>	<b>8 277</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>3 062</b>	<b>746</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>2 037</b>	<b>9 023</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	42	682

## **DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE**

### **1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE**

Vantage Development S.A. („Spółka”, „Jednostka”, „Emitent”, „Vantage Development”) jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. św. Mikołaja 12.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingowa. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development („Grupa Kapitałowa”, „Grupa”). 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 marketingowych oraz pośrednictwa w pozyskaniu finansowania na realizację projektów deweloperskich. Spółka prowadzi również działalność dodatkową w zakresie najmu powierzchni.

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

### **2. FORMAT ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

#### **2.1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Należy je czytać w połączeniu z rocznym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

#### **2.2. Format śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**

Niniejsze śródroczne skrócone 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.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną.

#### **2.3. Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**

Niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2012 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 6 miesięcy od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku.

#### **2.4. Założenie kontynuacji działalności**

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

#### **2.5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Vantage Development S.A. dnia 30 sierpnia 2013 roku.

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

#### **2.6. Identyfikacja sprawozdania skonsolidowanego**

Spółka sporządziła śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 30 sierpnia 2013 roku.

### **3. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, z wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 3.1 poniżej.

W niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub później. Niniejszy standard nie został zaakceptowany przez Unię Europejską. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki,
- MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki,
- MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki,
- MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki,
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych” - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki,
- KIMSF 21 „Opłaty” – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zatwierdzona przez UE. Zarząd Spółki dokonuje oceny wpływu powyższych zmian na sprawozdanie Vantage Development S.A.,
- Zmiany do MSR 36 Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych (opublikowano dnia 29 maja 2013 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie zatwierdzone przez UE. Zarząd dokonuje oceny wpływu powyższych zmian na sprawozdanie Spółki,



## Vantage Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

- Zmiany do MSR 39 „Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń” (opublikowane dnia 27 czerwca 2013 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zatwierdzone przez UE. Spółka dokonuje oceny wpływu powyższych zmian na sprawozdanie finansowe.

### 3.1. Zmiana sposobu prezentacji kosztów

Począwszy od 1 stycznia 2013 roku Spółka zmieniła zasady prezentacji wyników – do końca 2012 roku koszty działalności operacyjnej prezentowane były w układzie porównawczym, natomiast począwszy od 1 stycznia 2013 roku prezentowane są w układzie kalkulacyjnym.

### 4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Spółki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

### 5. SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW

Spółka nie analizuje działalności w podziale na segmenty operacyjne.

### 6. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU Z SYTUACJI FINANSOWEJ, SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ORAZ SPRAWOZDANIU Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

#### 6.1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.06.2013	31.12.2012
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	330	428
<b>Pozostałe wartości niematerialne razem</b>	<b>330</b>	<b>428</b>

Vantage Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Ruchy w okresie od 1.01.2013 do 30.06.2013

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	-	764	764
<b>b) zwiększenia</b>	-	12	12
- transfery	-	12	12
<b>c) zmniejszenia</b>	-	(226)	(226)
- zbycie	-	-	-
- likwidacja	-	(226)	(226)
- inne	-	-	-
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	550	550
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	-	336	336
<b>f) amortyzacja za okres</b>	-	(116)	(116)
- zwiększenia	-	77	77
- amortyzacja okresu bieżącego	-	77	77
- zmniejszenia	-	(193)	(193)
- likwidacja	-	(193)	(193)
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	-	220	220
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	-	-
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-	-
<b>j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu</b>	-	428	428
<b>k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	330	330

6.2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2013	31.12.2012
a) środki trwałe, w tym:	48	78
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	4	7
- środki transportu	34	55
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	10	16
b) środki trwałe w budowie	-	-
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>48</b>	<b>78</b>

**Vantage Development S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**Ruchy w okresie od 1.01.2013 do 30.06.2013**

<b>ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)</b>	<b>grunty</b>	<b>budynki i budowle</b>	<b>urządzenia techniczne i maszyny</b>	<b>środki transportu</b>	<b>inne środki trwałe</b>	<b>Środki trwałe, razem</b>
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	-	<b>342</b>	<b>27</b>	<b>206</b>	<b>57</b>	<b>632</b>
<b>b) zwiększenia</b>	-	-	-	-	-	-
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	-	-	-	-	-
<b>c) zmniejszenia</b>	-	-	<b>(10)</b>	-	-	<b>(10)</b>
- likwidacja	-	-	(10)	-	-	(10)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>342</b>	<b>17</b>	<b>206</b>	<b>57</b>	<b>622</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	-	<b>242</b>	<b>20</b>	<b>151</b>	<b>41</b>	<b>454</b>
<b>f) amortyzacja za okres:</b>	-	-	<b>(7)</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>20</b>
<b>- zwiększenia</b>	-	-	<b>2</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>29</b>
- amortyzacja	-	-	2	21	6	29
<b>- zmniejszenia</b>	-	-	<b>(9)</b>	-	-	<b>(9)</b>
- likwidacja	-	-	(9)	-	-	(9)
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	-	<b>242</b>	<b>13</b>	<b>172</b>	<b>47</b>	<b>474</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	<b>100</b>	-	-	-	<b>100</b>
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	<b>100</b>	-	-	-	<b>100</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na początek okresu</b>	-	-	<b>7</b>	<b>55</b>	<b>16</b>	<b>78</b>
<b>k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	-	<b>4</b>	<b>34</b>	<b>10</b>	<b>48</b>

Vantage Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

6.3. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	30.06.2013	31.12.2012
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>273 085</b>	<b>173 214</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>30 123</b>	<b>99 921</b>
- objęcie udziałów	30 123	99 921
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>(50)</b>
- zbycie udziałów	-	(50)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>303 208</b>	<b>273 085</b>
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>59 907</b>	<b>57 777</b>
- zwiększenia	-	3 654
- zmniejszenia	-	(1 524)
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>59 907</b>	<b>59 907</b>
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	<b>213 178</b>	<b>115 437</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>243 301</b>	<b>213 178</b>

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
<b>Jednostki zależne</b>	<b>284 005</b>	<b>56 098</b>	<b>227 907</b>		
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	542	325	100,00	100,00
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	66 733	33 601	33 132	100,00	100,00
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	25	-	25	2,50	2,50
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	2 657	-	2 657	37,13	37,13
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	210 653	21 955	188 698	100,00	100,00
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	1 000	-	1 000	100,00	100,00
Finanse VD Sp. z o.o.	20	-	20	20,00	20,00
VD ER Sp. z o.o.	1 000	-	1 000	100,00	100,00
Promenady Zita Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
Promenady II VD Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>19 203</b>	<b>3 809</b>	<b>15 394</b>		
Centauris IPD Invest Sp. z o.o.S.K.A.	17 676	3 142	14 534	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Centauris BIS Sp. z o.o.	1 502	667	835	50,00	50,00
<b>Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem</b>	<b>303 208</b>	<b>59 907</b>	<b>243 301</b>		

Zmiana wartości udziałów i akcji w jednostkach powiązanych w I półroczu 2013 roku wynika z:

- objęcia dodatkowych udziałów w spółce IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. o wartości 28.123 tys. zł (por. nota 10.1),
- objęcia udziałów w spółce Promenady Zita Sp. z o.o. w kwocie 500 tys. zł (por. nota 10.2),
- wniesienia wkładu do spółki Promenady II VD Sp. z o.o. S.K.A. w kwocie 500 tys. zł (por. nota 10.3),
- objęcia udziałów w spółce VD ER Sp. z o.o. o wartości 1.000 tys. zł (por. nota 10.4).

**Vantage Development S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**6.4. Pożyczki długoterminowe**

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	30.06.2013	31.12.2012
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>32 779</b>	<b>-</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>743</b>	<b>78 260</b>
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	68 854
- naliczone odsetki od pożyczek	743	2 919
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	6 487
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>(45 481)</b>
- spłata pożyczek	-	(45 274)
- spłata odsetek	-	(207)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>33 522</b>	<b>32 779</b>
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	<b>32 779</b>	<b>-</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>33 522</b>	<b>32 779</b>

**Stan na 30.06.2013**

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.04.2011 r.	01.04.2016 r.	WIBOR 3M + marża	5 000	1 085	-	6 085
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26.06.2008 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 010	-	1 010
Centauris BIS Sp. z o.o.	20.04.2011 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	100	28	-	128
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.12.2002 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	886	-	886
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	15.12.2005 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	890	-	890
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.10.2006 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	174	-	174
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	29.12.2006 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	11 000	6 054	-	17 054
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	14.02.2003 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	308	-	308
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.12.2010 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	684	-	684
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	3 388	-	3 388
IPD Południe Sp. z o.o.	12.04.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 1M + marża	-	1 243	-	1 243
IPD Południe Sp. z o.o.	10.07.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 1M + marża	-	106	-	106
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 566	-	1 566
<b>Razem</b>				<b>16 100</b>	<b>17 422</b>	<b>-</b>	<b>33 522</b>

Vantage Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

6.5. Obligacje długoterminowe

ZMIANY OBLIGACJI DŁUGOTERMINOWYCH	30.06.2013	31.12.2012
a) wartość brutto na początek okresu	54 382	-
b) zwiększenia	7 573	54 382
- objęcie obligacji długoterminowych	5 000	53 200
- naliczone odsetki od obligacji długoterminowych	2 573	1 182
c) zmniejszenia	-	-
d) wartość brutto na koniec okresu	61 955	54 382
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	54 382	-
i) wartość netto na koniec okresu	61 955	54 382

Stan na 30.06.2013

Emitent	Data nabycia	Data wykupu	Oprocentowanie	Seria			Cena nabycia	Odsetki	Cena wykupu na 30.06.2013
				Numer	od	do			
Finanse VD Sp. z o.o.	04.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	A	1	8	8 000	578	8 578
Finanse VD Sp. z o.o.	08.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	C	1	41	4 100	291	4 391
Finanse VD Sp. z o.o.	10.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	F	1	22	6 600	465	7 065
Finanse VD Sp. z o.o.	11.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	G	1	7	7 000	491	7 491
Finanse VD Sp. z o.o.	22.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	H	1	10	5 000	334	5 334
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	I	1	10	5 000	333	5 333
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	J	1	10	5 000	333	5 333
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	K	1	10	5 000	331	5 331
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	L	1	10	5 000	331	5 331
Finanse VD Sp. z o.o.	25.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	M	1	5	2 500	165	2 665
Finanse VD Sp. z o.o.	08.04.2013 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	N	1	20	5 000	103	5 103
<b>Razem</b>							<b>58 200</b>	<b>3 755</b>	<b>61 955</b>

6.6. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2012	31.12.2012
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	9 595	1 833
- od jednostek powiązanych	8 668	1 612
- od pozostałych jednostek	927	221
b) należności publiczno-prawne, w tym:	35	58
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	100	508
- od jednostek powiązanych	48	48
- od pozostałych jednostek	52	460
<b>Należności krótkoterminowe brutto razem</b>	<b>9 730</b>	<b>2 399</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	105	105
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	10	10
<b>Należności krótkoterminowe netto razem</b>	<b>9 615</b>	<b>2 284</b>

**Vantage Development S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**6.7. Pożyczki i kredyty bankowe**

Całość zobowiązania wynika z umowy kredytu inwestycyjnego na uwolnienie kapitału z gruntu zawartej z BZ WBK S.A. w dniu 4 października 2007 roku. W dniu 8 lutego 2013 roku nastąpiło pierwsze uruchomienie kredytu udzielonego przez Bank Zachodni WBK S.A. spółce Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A., dzięki czemu spełnił się warunek zawieszający określony w aneksie do umowy kredytowej zawartej przez Bank Zachodni WBK S.A. z Vantage Development S.A. i termin spłaty kredytu inwestycyjnego na uwolnienie kapitału z gruntu w kwocie 17,3 mln zł został przesunięty na 31 maja 2015 roku. Spowodowało to przeklasyfikowanie zobowiązania z tytułu kredytu do zobowiązań długoterminowych.

**6.8. Pozostałe zobowiązania długoterminowe**

Pozostałe zobowiązania długoterminowe wynikają z wyemitowanych obligacji długoterminowych. Zgodnie z informacją zawartą w punkcie 11, w pierwszym kwartale 2013 roku miały miejsce dwie dodatkowe emisje obligacji- serii B i C. Szczegółowe informacje na temat zobowiązań z tytułu obligacji na 30 czerwca 2013 roku zamieszczono w poniższej tabeli:

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.06.2013 r. (z odsetkami)	2013	2014	2015
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela serii A	9 996	96	-	9 900
21.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii B	7 646	21	7 625	-
29.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii C	3 917	1	-	3 916
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b>		<b>21 559</b>	<b>118</b>	<b>7 625</b>	<b>13 816</b>
zobowiązania długoterminowe		21 441			
zobowiązania krótkoterminowe		118			

**6.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2013	31.12.2012
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	763	1 537
- wobec jednostek powiązanych	243	219
- wobec pozostałych jednostek	520	1 318
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	6 637	333
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	136	137
d) pozostałe zobowiązania	1 070	905
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>8 606</b>	<b>2 912</b>

Główną pozycję zobowiązań krótkoterminowych na 30 czerwca 2013 roku stanowi zobowiązanie z tytułu podatku VAT powstałe w związku z wniesieniem prawa wieczystego użytkowania gruntów do spółki IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. (por. pkt 10.1).

**7. ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH**

Informacje o korektach z tytułu rezerw oraz dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów w okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym zawiera poniższa tabela:

	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2013
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (7.1)	60 122	-	-	60 122
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (7.2)	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (7.2)	7 627	53	(5 290)	2 390
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (7.3)	945	1 044	(1 448)	541

**Vantage Development S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**7.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów**

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2013
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	59 907	-	-	59 907
Wartości środków trwałych	100	-	-	100
Należności krótkoterminowe	115	-	-	115
<b>Razem:</b>	<b>60 122</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60 122</b>

**7.2. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Vantage Development S.A. dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczony. Stan tych składników na 30 czerwca 2013 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 1.633 tys. złotych i 4.023 tys. złotych. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2012 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2013
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne	158	-	(48)	110
pozostałych rezerw	32	4	-	36
odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych)	40	7	-	47
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	26	-	(12)	14
strat podatkowych	861	565	-	1 426
<b>Razem</b>	<b>1 117</b>	<b>576</b>	<b>(60)</b>	<b>1 633</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 117)			(1 633)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>-</b>			<b>-</b>

Natomiast zmiana stanu rezerw na podatek odroczony wynika w szczególności ze zmiany następujących pozycji:

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2013
wycen nieruchomości do wartości godziwej*	5 350	-	(5 350)	-
odsetek od pożyczek	3 394	629	-	4 023
<b>Razem</b>	<b>8 744</b>	<b>629</b>	<b>(5 350)</b>	<b>4 023</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 117)			(1 633)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>7 627</b>			<b>2 390</b>

\*Opisano szerzej w pkt 12 poniżej.

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczony zwiększyły wynik finansowy netto o 5.237 tys. zł.



### 7.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2013
rezerwy na urlopy	118	637	(615)	140
rezerwy na premie	659	407	(665)	401
rezerwy na koszty usług	168	-	(168)	-
<b>Razem:</b>	<b>945</b>	<b>1 044</b>	<b>(1 448)</b>	<b>541</b>

## 8. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2012 ROK

W dniu 22 maja 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za 2012 rok oraz zdecydowało o pokryciu straty netto za 2012 rok w wysokości 3.490 tys. zł zyskiem z lat ubiegłych.

## 9. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W prezentowanym okresie sprawozdawczym Spółka nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.

## 10. SKUTEK ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI W CIĄGU OKRESU ŚRÓDROCZNEGO, W TYM POŁĄCZENIA PRZEDSIĘWZIĘĆ, OBJĘCIE LUB UTRATA KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI I INWESTYCJAMI DŁUGOTERMINOWYMI, RESTRUKTURYZACJA I ZANIECHANIE DZIAŁALNOŚCI

### 10.1. Objęcie dodatkowych udziałów w spółce IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.

Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. z dnia 20 czerwca 2013 roku nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki o kwotę 3.000 tys. zł do 4.499 tys. zł w drodze emisji 6.000 akcji serii B o wartości: nominalnej 500 zł każda, emisyjnej- 4.680 zł każda. Wszystkie akcje w podwyższonym kapitale IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. zostały objęte przez Vantage Development i pokryte zostały wkładem pieniężnym w postaci prawa wieczystego użytkowania gruntów o wartości 28.123 tys. zł.

### 10.2. Zawiązanie spółki Promenady ZITA Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka Promenady ZITA Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 000 zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce zostało objętych przez Vantage Development S.A.

### 10.3. Zawiązanie spółki Promenady II VD Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka Promenady II VD Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 000 zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce zostało objętych przez Vantage Development S.A.

### 10.4. Zawiązanie spółki VD ER Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka VD ER Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 1 000 000 zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce zostało objętych przez Vantage Development S.A.

## 11. EMISJE, WYKUPY I SPŁATY DŁUŻNYCH ORAZ KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 25 lutego 2013 roku Spółka wyemitowała 12.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą B, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 12 mln zł, oprocentowanych według stopy, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 18 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. W dniu 21 marca 2013 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 7.900 tys. zł.

W dniu 19 marca 2013 roku Spółka wyemitowała 7.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą C, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 7 mln zł, oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 24 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. W dniu 29 marca 2013 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 4.116 tys. zł.

## Vantage Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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.

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

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

### **12. RODZAJ ORAZ KWOTY POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, ZOBOWIĄZANIA, KAPITAŁ WŁASNY, DOCHODY NETTO LUB PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB CZĘSTOTLIWOŚĆ WYSTĘPOWANIA**

Zgodnie z informacją zawartą w punkcie 10.1 w czerwcu 2013 roku Spółka w celu porządkowania struktury organizacyjnej wniosła aport do podmiotu zależnego – IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.- w postaci prawa wieczystego użytkowania gruntów. W konsekwencji Spółka rozwiązała rezerwę z tytułu podatku odroczonego od różnicy przejściowej dotyczącej przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej w kwocie 5.350 tys. zł.

Poza opisaną powyżej transakcją w I półroczu 2013 roku nie wystąpiły inne nietypowe wydarzenia, wpływające na aktywa, zobowiązania, kapitał własny dochody netto lub przepływy pieniężne Vantage Development.

### **13. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI I NA MAJĄTKU SPÓŁKI**

#### **13.1. Zobowiązania i należności warunkowe**

Na dzień 30 czerwca 2013 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe na rzecz VD Invest Sp. z o.o. oraz Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.:

<b>Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A.</b>			
<b>Lp.</b>	<b>Data zawarcia</b>	<b>Rodzaj gwarancji</b>	<b>Kwota</b>
1	17.08.2012	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage lub inna spółka GK zawrze umowy pożyczek i udzieli pożyczek w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w związku z przekroczeniem kosztów budowy ujętych w budżecie projektu
2	23.01.2013	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 zobowiązuje się do zapewnienia środków pieniężnych celem pokrycia kwoty przekroczonych kosztów projektu w maksymalnej kwocie równej 10% całkowitej wartości budżetu projektu netto

W I półroczu 2013 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

**Vantage Development S.A.**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**13.2. Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Spółki**

Na dzień 30 czerwca 2013 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na jej majątku:

<b>ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU SPÓŁKI NA DZIEŃ 30.06.2013 ROKU (w tys. zł)</b>								
<b>Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu</b>		<b>Weksle wraz z deklaracją wekslową</b>		<b>Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki</b>				
<b>Opis</b>	<b>Kwota wynikająca z umowy</b>	<b>Rodzaj weksla</b>	<b>Do kwoty</b>	<b>Hipoteki</b>	<b>Zastaw na akcjach/ udziałach posiadanych przez Spółkę</b>		<b>Kaucja pieniężna</b>	
					<b>rejestrowy</b>	<b>finansowy</b>		
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dnia 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	-	1 000	
Umowa o weksel inwestycyjny z dnia 06.06.2011 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.	800	Własny	800	-	-	-	-	
Umowa kredytu deweloperskiego nr KKWA0053/12 z dnia 21.09.2012 pomiędzy Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	38 315	-	-	-	-	76 631	-	
Umowa kredytu VAT nr KKWA0053/12 z dnia 21.09.2012 pomiędzy Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	9 000	-	-	-	94 631	18 000	-	
Umowa o kredyt inwestycyjny na budowę budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A. (dotyczy zabezpieczenia na akcjach Promenady Epsilon serii A)	31 544	-	-	-	49 587	49 587	-	
Umowa o kredyt inwestycyjny na budowę budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A. (dotyczy zabezpieczenia na akcjach Promenady Epsilon serii B)	31 544	-	-	-	49 587	49 587	-	
<b>RAZEM</b>				<b>800</b>	<b>26 475</b>	<b>193 805</b>	<b>193 805</b>	<b>1 000</b>

Wartość zabezpieczeń została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego wynikającej z umowy ustanawiającej dane zabezpieczenie. W przypadku zabezpieczeń ustanowionych w walutach obcych przeliczenia na zł dokonano po kursie średnim NBP na 30 czerwca 2013.

**14. CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą kredyty bankowe, umowy leasingowe, weksle inwestycyjne, 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 oraz ryzyko kredytowe. 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.

## Vantage Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

### Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, pożyczek udzielonych spółkom powiązanym, objętych obligacji wyemitowanych przez spółki zależne oraz środków zgromadzonych na rachunkach bieżących i terminowych. Efektywne oprocentowanie aktywów i zobowiązań finansowych jest równe nominalnej stopie procentowej. Wysokość oprocentowania ustala się w większości w oparciu o stawkę WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększoną o wynegocjowaną marżę.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonywała zabezpieczenia planowanych transakcji przy zastosowaniu pochodnych instrumentów zabezpieczających.

Wzrost stopy procentowej o 1% spowodowałby zmianę przychodów odsetkowych oraz kosztów odsetkowych Spółki odpowiednio o kwoty wykazane w poniższej tabeli:

	Wpływ na wynik finansowy brutto
<b>01.01-30.06.2013</b>	
Aktywa zmiennoprocentowe	758
Pasywa zmiennoprocentowe	(360)
<b>01.01-30.06.2012</b>	
Aktywa zmiennoprocentowe	432
Pasywa zmiennoprocentowe	(214)

### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach i instytucjach finansowych oraz zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów (nierozliczone należności).

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Ponadto większość należności dotyczy transakcji z jednostkami powiązanymi – spółkami celowymi. W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu niewywiązania się kontrahentów ze zobowiązań.

### 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.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, obligacje, pożyczki, leasing. Na dzień 30 czerwca 2012 roku oraz na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Spółki są na bezpiecznym poziomie.

## 15. INFORMACJE O ISTOTNYCH POSTĘPOWANIACH DOTYCZĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT

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

## 16. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku:

01.01.2013-30.06.2013	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	9	-	436
Sprzedaż usług	2 585	-	1 041
Przychody finansowe (odsetki)	3 315	-	-
Koszty finansowe (odsetki, inne koszty finansowe)	134	-	30

\* Pozycja obejmuje członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta, ich małżonków, rodzeństwo, wstępnych, zstępnych oraz inne bliskie im osoby.

\*\* Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

## 17. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

### 16.1. Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

W prezentowanym okresie oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Uchwałą podjętą w dniu 22 maja 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zdecydowało o udzieleniu absolutorium z wykonywania obowiązków w 2012 roku wszystkim osobom zasiadającym w Zarządzie Spółki. W dniu 17 kwietnia 2013 roku Rada Nadzorcza powołała dotychczasowych Członków Zarządu na kolejną kadencję.

### 16.2. Rada Nadzorcza

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development w dniu 22 maja 2013 roku zdecydowało o udzieleniu absolutorium wszystkim członkom Rady Nadzorczej z wykonywania obowiązków w 2012 roku. Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

## Vantage Development S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

### 18. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2013 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na niniejsze sprawozdanie finansowe, natomiast odnotowano następujące inne zdarzenia:

- W dniu 22 lipca 2013 roku Spółka wyemitowała 200.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą D, niemających formy dokumentu o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 20 mln zł, oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. W dniu 9 sierpnia 2013 roku Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 20 mln zł. Emisja obligacji miała charakter emisji prywatnej, a ze względu na wartość emisji nie jest ona uznana za istotną dla Grupy,
- Zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 22 lipca 2013 roku zawiązana została spółka VD Retail II Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 tys. zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objętych przez Vantage Development S.A.

### PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
30-08-2013	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
30-08-2013	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
30-08-2013	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

### PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
30-08-2013	Anna Piątek	Główny Księgowy	