



**Śródroczne skrócone skonsolidowane
sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej
VANTAGE DEVELOPMENT
za I półrocze 2013 roku**

Wrocław, 30 sierpnia 2013 roku

SPIS TREŚCI

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT	3
I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI	3
II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT	5
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT	5
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT....	6
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT	7
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ..	8
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	9
III. INFORMACJE DODATKOWE	17
PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ	32
PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH	32

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Na dzień 30 czerwca 2013 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Kapitałową”, „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 15 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 3 jednostki współzależne konsolidowane metodą proporcjonalną. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Vantage Development”, „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Skład Grupy na dzień 30 czerwca 2013 roku przedstawia poniższa tabela:

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

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

15.	VD RETAIL Sp. z o.o. 1)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	10.04.2013
16.	Promenady ZITA Sp. z o.o. 2)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
17.	Promenady II VD Sp. z o.o. 3)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
18.	VD ER Sp. z o.o. 4)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013

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

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

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

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

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

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 22 lipca 2013 roku, w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta została zawiązana nowa spółka VD RETAIL II Sp. z o.o.

II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

AKTYWA		Nota	30.06.2013	31.12.2012
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		325 942	308 084
	1. Wartości niematerialne	1	330	428
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	93	154
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	97 200	82 050
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	223 105	223 105
	5. Pożyczki długoterminowe		164	1 902
	6. Pozostałe aktywa		1 697	445
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	III.3.2	3 353	-
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-5)		118 701	78 192
	1. Zapasy	5	77 937	60 016
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		29	34
	3. Należności krótkoterminowe		10 172	6 134
	4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		29 591	11 679
	5. Rozliczenia międzyokresowe		972	329
Aktywa razem – suma I+II			444 643	386 276

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.06.2013	31.12.2012
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		298 453	294 530
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		298 453	294 530
	1.1 Kapitał podstawowy		35 194	35 194
	1.2 Zyski zatrzymane		260 031	264 550
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody		(2 289)	(695)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		5 517	(4 519)
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-5)		90 571	47 470
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	III.3.2	-	1 893
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	8	67 468	29 354
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		-	-
	4. Rezerwy długoterminowe	III.3.3	881	756
	5. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6	22 222	15 467
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)		55 619	44 276
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	8	9 668	25 034
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		16	37
	3. Rezerwy krótkoterminowe	III.3.3	541	907
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	45 394	18 298
Pasywa razem – suma I+II+III			444 643	386 276

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

2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	6 727	7 508
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	2 195	767
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	2 082	5 157
	III. Pozostałe przychody	2 450	1 584
B.	Koszty własny sprzedaży (suma I-III)	(4 453)	(6 366)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(657)	(282)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(2 018)	(4 393)
	III. Pozostałe koszty	(1 778)	(1 691)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	2 274	1 142
	I. Koszty sprzedaży	(989)	(1 168)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 561)	(1 836)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	(1 276)	(1 862)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	4 043	11 010
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	2 767	9 148
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	100
	II. Pozostałe przychody operacyjne	61	72
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(572)	(23)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)	2 256	9 297
	I. Przychody finansowe	275	183
	1. Odsetki	267	180
	2. Inne	8	3
	II. Koszty finansowe	(2 246)	(2 786)
	1. Odsetki	(1 926)	(2 407)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	(145)
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	(5)	(6)
	4. Inne	(315)	(228)
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II)	285	6 694
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	5 232	(1 752)
	1. Część bieżąca	-	(5)
	2. Część odroczone	5 232	(1 747)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	5 517	4 942
Inne całkowite dochody		(1 594)	1 121
Całkowite dochody ogółem		3 923	6 063
Zysk (strata) netto			
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	5 517	5 165
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	(223)
Całkowite dochody ogółem			
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	3 923	6 286
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	-	(223)
Średnia ważona liczba akcji w okresie		56 763 844	46 484 023
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,10	0,11
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,10	0,11

Grupa Kapitałowa Vantage Development
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

01.01.2013 - 30.06.2013	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej								Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM		
Stan na 1 stycznia 2013 r.	35 194	-	150 957	6 900	102 174	(695)	-	294 530	-	294 530
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	(1 594)	5 517	3 923	-	3 923
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	5 517	5 517	-	5 517
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	(1 594)	-	(1 594)	-	(1 594)
Transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 30 czerwca 2013 r.	35 194	-	150 957	6 900	102 174	(2 289)	5 517	298 453	-	298 453

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2013 roku w kwocie 102 174 tys. zł składa się strata netto roku 2012 w kwocie 4 519 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2012 roku w kwocie 106 693 tys. zł.

01.01.2012 - 30.06.2012	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej								Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM		
Stan na 1 stycznia 2012 r.	16 073	(6 860)	30 126	6 900	85 423	(1 936)	-	129 726	96 585	226 311
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	1 121	5 165	6 286	(223)	6 063
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	5 165	5 165	(223)	4 942
- inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	1 121	-	1 121	-	1 121
Transakcje z właścicielami:	19 121	6 857	142 106	-	-	(951)	-	167 133	(96 362)	70 771
- emisja akcji i rozliczenie połączenia z ZCP Ecoimpel	19 121	6 857	46 127	-	-	-	-	72 105	-	72 105
- zmiana struktury Grupy	-	-	97 313	-	-	(951)	-	96 362	(96 362)	-
- rozliczenie kosztów giełdowych	-	-	(1 334)	-	-	-	-	(1 334)	-	(1 334)
Stan na 30 czerwca 2012 r.	35 194	(3)	172 232	6 900	85 423	(1 766)	5 165	303 145	-	303 145

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2012 roku w kwocie 85 423 tys. zł składa się zysk netto roku 2011 w kwocie 336 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2011 roku w kwocie 85 087 tys. zł.

4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	5 517	5 165
	II. Korekty razem	(8 649)	(15 531)
	1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	-	(223)
	2. Amortyzacja	124	75
	3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	42	-
	4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 659	2 237
	5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(4 004)	(10 959)
	6. Zmiana stanu rezerw	(2 134)	1 638
	7. Zmiana stanu zapasów	(17 576)	3 704
	8. Zmiana stanu należności	(5 290)	(3 036)
	9. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	22 513	(8 220)
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(3 996)	(747)
	11. Inne korekty	13	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(3 132)	(10 366)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	2 100	7 858
	1. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	373
	2. Z aktywów finansowych	2 100	6 597
	a) w jednostkach powiązanych	1 870	6 495
	- zbycie aktywów finansowych	-	6 400
	- spłata udzielonych pożyczek	1 500	95
	- odsetki	370	-
	b) w pozostałych jednostkach	230	102
	- odsetki	230	102
	3. Inne wpływy inwestycyjne	-	888
	II. Wydatki	(11 045)	(14 079)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(12)	(67)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(10 933)	(13 378)
	3. Na aktywa finansowe	(100)	-
	a) w jednostkach powiązanych	(100)	-
	- udzielone pożyczki	(100)	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	4. Inne wydatki inwestycyjne	-	(634)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(8 945)	(6 221)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	35 047	40 987
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	23 031	31 087
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	12 016	9 900
	II. Wydatki	(5 058)	(15 611)
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	(2 016)	(13 597)
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(21)	(61)
	3. Odsetki	(2 440)	(1 953)
	4. Inne wydatki finansowe	(581)	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	29 989	25 376
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	17 912	8 789
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	17 912	8 789
F.	Środki pieniężne na początek okresu	11 679	5 285
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	29 591	14 074
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	16 942	2 594

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.06.2013	31.12.2012
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	330	428
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	330	428

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
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	798	798
b) zwiększenia	-	12	12
- nabycie	-	12	12
c) zmniejszenia	-	(226)	(226)
- zbycie	-	(226)	(226)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	584	584
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	370	370
f) amortyzacja za okres	-	(116)	(116)
- zwiększenia	-	77	77
- amortyzacja okresu bieżącego	-	77	77
- zmniejszenia	-	(193)	(193)
- sprzedaż	-	(193)	(193)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	254	254
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	330	330

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Ruchy w okresie od 1.01.2012 do 31.12.2012

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
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	174	174
b) zwiększenia	-	624	624
- nabycie	-	398	398
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	226	226
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	798	798
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	144	144
f) amortyzacja za okres	-	226	226
- zwiększenia	-	226	226
- amortyzacja okresu bieżącego	-	129	129
- dotychczasowe umorzenie wartości niematerialnych pochodzących z Ecoimpel	-	97	97
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	370	370
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	428	428

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2013	31.12.2012
a) środki trwałe, w tym:	93	129
- grunty	-	-
- budynki i budowle	10	15
- urządzenia techniczne i maszyny	7	24
- środki transportu	34	55
- inne środki trwałe	42	35
b) środki trwałe w budowie	-	25
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	93	154

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 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 ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	398	48	207	169	822
b) zwiększenia	-	-	-	-	38	38
- transfer	-	-	-	-	38	38
c) zmniejszenia	-	-	(23)	-	-	(23)
- zbycie	-	-	(10)	-	-	(10)
- transfer	-	-	(13)	-	-	(13)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	398	25	207	207	837
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	284	24	152	134	594
f) amortyzacja za okres:	-	5	(6)	21	18	38
- zwiększenia	-	5	3	21	18	47
- amortyzacja okresu bieżącego	-	5	3	21	18	47
- zmniejszenia	-	-	(9)	-	-	(9)
- sprzedaż	-	-	(9)	-	-	(9)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	289	18	173	152	632
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
- zwiększenia	-	-	-	-	(13)	(13)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	10	7	34	42	93

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Ruchy w okresie od 1.01.2012 do 31.12.2012

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	398	21	207	158	784
b) zwiększenia	-	-	27	-	11	38
- nabycie	-	-	17	-	11	28
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	-	10	-	-	10
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	398	48	207	169	822
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	272	13	111	106	502
f) amortyzacja za okres:	-	12	11	41	28	92
- zwiększenia	-	12	11	41	28	92
- amortyzacja okresu bieżącego	-	12	6	41	28	87
- dotychczasowe umorzenie środków trwałych pochodzących z Ecoimpel	-	-	5	-	-	5
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	284	24	152	134	594
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	15	24	55	35	129

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.06.2013	31.12.2012
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	51 300	30 250
b) zwiększenia	26 665	51 300
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 043	11 893
- nakłady inwestycyjne	65	-
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	22 557	39 407
c) zmniejszenia	-	(30 250)
- sprzedaż	-	(30 250)
d) stan na koniec okresu	77 965	51 300
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	30 750	26 387
b) zwiększenia	11 042	43 770
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	18 473
- nakłady inwestycyjne	11 042	25 297
c) zmniejszenia	(22 557)	(39 407)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(22 557)	(39 407)
d) stan na koniec okresu	19 235	30 750
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	82 050	56 637
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	97 200	82 050

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.06.2013	31.12.2012
"Promenady Epsilon"	51 365	51 300
"Delta 44"	26 600	-
RAZEM	77 965	51 300

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.06.2013)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"ZITA"	18 473	762	-	19 235
RAZEM	18 473	762	-	19 235

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2012)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Delta 44"	4 174	7 911	-	12 085
"ZITA"	18 473	192	-	18 665
RAZEM	22 647	8 103	-	30 750

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.06.2013	31.12.2012
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE		
a) stan na początek okresu	223 105	254 574
b) zwiększenia	-	878
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	878
c) zmniejszenia	-	(32 347)
- sprzedaż	-	(273)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(13 568)
- transfer	-	(18 506)
d) stan na koniec okresu	223 105	223 105
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM - stan na początek okresu	223 105	254 574
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM - stan na koniec okresu	223 105	223 105

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.06.2013	31.12.2012
"Promenady Wrocławskie"	170 923	170 923
Nieruchomość Serock koło Warszawy	3 880	3 880
"Gamma Office"	9 497	9 497
"Słoneczne Sady"	12 507	12 507
"Delta Office II"	5 965	5 965
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	6 696	6 696
Działka inwestycyjna niezabudowana, Wrocław Ślężna 130-134	13 637	13 637
RAZEM	223 105	223 105

15 kwietnia 2013 roku zawarta została przedwstępna umowa zakupu gruntu o wartości 6 mln zł pod realizację projektu handlowego w Zielonej Górze. Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego umowa końcowa nie została zawarta.

NOTA 5

ZAPASY	30.06.2013	31.12.2012
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkcja w toku	42 357	22 491
c) produkty gotowe	6 112	7 647
d) towary	29 468	29 878
Zapasy, razem	77 937	60 016

W pozycji towary spółki z Grupy Vantage Development prezentują głównie grunty związane z aktywnymi projektami mieszkaniowymi, a w pozycji produkcja w toku poniesione nakłady inwestycyjne oraz aktywowane odsetki.

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 30.06.2013 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.06.2013)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Centauris Etap I”	620	2 162	129	2 911
„Centauris Etap II”	4 124	9 692	835	14 651
„Centauris Etap III-IV”	10 518	204	3 266	13 988
„Słoneczne Sady”	850	3 133	663	4 646
„Promenady Wrocławskie”	13 356	27 201	178	40 735
Pozostałe projekty	-	1 006	-	1 006
RAZEM	29 468	43 398	5 071	77 937

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.12.2012 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2012)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Centauris Etap I”	912	3 185	190	4 287
„Centauris Etap II”	4 124	3 932	780	8 836
„Centauris Etap III-IV”	10 518	185	3 154	13 857
„Słoneczne Sady”	968	3 495	740	5 203
„Promenady Wrocławskie”	13 356	13 989	-	27 345
Pozostałe projekty	-	488	-	488
RAZEM	29 878	25 274	4 864	60 016

NOTA 6

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30.06.2013	31.12.2012
- z tytułu wyemitowanych obligacji	21 441	10 015
- przedpłaty na lokale mieszkalne	-	4 251
- przedpłaty na lokale usługowe	-	886
- pozostałe zobowiązania finansowe	225	313
- pozostałe	556	2
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	22 222	15 467

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
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		21 559	118	7 625	13 816
zobowiązania długoterminowe		21 441			
zobowiązania krótkoterminowe		118			

NOTA 7

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	30.06.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17 769	16 577
Zobowiązania publiczno - prawne	7 202	433
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	142	140
Zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	927	897
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	118	-
Przedpłaty z tytułu zakupu lokali mieszkaniowych	18 132	-
Przedpłaty z tytułu zakupu lokali usługowych	579	-
Zobowiązania pozostałe	525	251
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	45 394	18 298

Grupa Kapitałowa Vantage Development
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 8

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe					Harmonogram spłaty kapitału					
Kredytobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu	Zadłużenie na 30.06.2013 r. (bez odsetek)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	29 400	30 640	1 554	1 688	27 398	-	-	-
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	realizacyjny	22 969	8 222	8 222	-	-	-	-	-
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	realizacyjny (na zakup gruntu)	16 006	5 300	5 300	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	BZ WBK S.A.	realizacyjny (na uwolnienie kapitału)	17 300	17 300	-	17 300	-	-	-	-
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	15 400	8 016	447	767	767	767	767	4 501
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	obrotowy VAT	2 000	906	906	-	-	-	-	-
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	realizacyjny	38 315	12 406	-	-	12 406	-	-	-
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	obrotowy VAT	9 000	1 094	-	1 094	-	-	-	-
Centauris BIS Sp. z o.o.	BNM-3 Sp. z o.o.	obrotowy	25	25	-	25	-	-	-	-
Zadłużenie nie ważone udziałem Vantage Development S.A.				83 909	16 429	20 874	40 571	767	767	4 501
Zadłużenie ważone udziałem Vantage Development S.A.				77 136	9 668	20 862	40 571	767	767	4 501

III. INFORMACJE DODATKOWE

1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA ZA I PÓŁROCZE 2013 ROKU

1.1. Podstawa sporządzania i format sprawozdania

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa i dla pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Grupy Kapitałowej powinno być czytane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Vantage Development za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży i nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i zobowiązań jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i zobowiązania są zabezpieczone.

Format sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2013 roku składa się z:

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną Grupy. Dane porównywalne były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2012 oraz przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego za 2012 rok.

Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 30 sierpnia 2013 roku.

Kontynuacja działalności

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

1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy, od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2012 roku. Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym, sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku.

1.3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy i Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, z wyjątkiem zmiany w zakresie sposobu prezentacji wyników Grupy – do końca 2012 roku koszty działalności operacyjnej prezentowane były w układzie porównawczym, natomiast począwszy od 1 stycznia 2013 roku prezentowane są w układzie kalkulacyjnym.

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

- a) **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** ma 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 Grupy.

- b) **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”**. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

- c) **Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”**. Niniejsze zmiany zostały zaakceptowane przez Unię Europejską i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

- d) **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i we wspólnych przedsięwzięciach”**. Niniejsze zmiany zostały zaakceptowane przez Unię Europejską i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

- e) **MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”**. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

W wyniku wprowadzenia MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia” zmianie ulegnie metoda konsolidacji trzech spółek należących do Grupy Kapitałowej Vantage Development z metody proporcjonalnej na metodę praw własności:

- Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.,
- IPD Invest Sp. z o.o.,
- Centauris BIS Sp. z o.o.

Zastosowanie MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia” od 1 stycznia 2013 miałyby następujący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Vantage Development:

- spadek aktywów o 15,0 mln zł,
- spadek zobowiązań o 15,0 mln zł,
- spadek przychodów ze sprzedaży oraz przychodów finansowych o 1,5 mln zł,
- spadek kosztów operacyjnych i finansowych o 1,6 mln zł.

Wprowadzenie MSSF 11 nie miałyby wpływu na wynik finansowy netto Grupy Kapitałowej Vantage Development.

- f) **MSSF 12 „Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki”**. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

- g) **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 Grupy.

- h) **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 jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

- i) **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 jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

- j) **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.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

1.4. Wybrane dane finansowe

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

- a) dla wybranych danych ze skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej:

	30.06.2013	31.12.2012
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,3292	4,0882

- b) dla wybranych danych ze skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów:

	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
średni kurs EUR w okresie*	4,2140	4,2246

* Ustalony jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie

Wyszczególnienie	w tys. zł		w tys. EUR	
	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
I. Przychody ze sprzedaży	6 727	7 508	1 596	1 777
II. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 274	1 142	540	270
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 256	9 297	535	2 201
IV. Zysk (strata) brutto	285	6 694	68	1 585
V. Zysk (strata) netto	5 517	4 942	1 309	1 170
VI. Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	5 517	5 165	1 309	1 223
VII. Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,10	0,11	0,02	0,03
	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012	Stan na 30.06.2013	Stan na 31.12.2012
VIII. Kapitał własny	298 453	294 530	68 940	72 044
IX. Zobowiązania długoterminowe	90 571	47 470	20 921	11 611
X. Zobowiązania krótkoterminowe	55 619	44 276	12 847	10 831
XI. Aktywa trwałe	325 942	308 084	75 289	75 359
XII. Aktywa obrotowe	118 701	78 192	27 419	19 127
XIII. Suma aktywów	444 643	386 276	102 708	94 486
XIV. Wartość księgową na akcję (w zł/ EUR)	5,26	5,19	1,21	1,27

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

3. 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 (3.1)	350	13	-	363
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (3.2)	-	3 353	-	3 353
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (3.2)	1 893	-	(1 893)	-
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (3.3)	1 663	1 169	(1 410)	1 422

3.1 Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2013
Wartości środków trwałych	99	13	-	112
Należności krótkoterminowe	251	-	-	251
Razem:	350	13	-	363

3.2 Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych została w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych w poszczególnych jednostkach Grupy Kapitałowej skompensowana z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2012 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2013
wycen nieruchomości do wartości godziwej	2 356	-	-	2 356
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	157	-	(47)	110
odsetek od pożyczek	1 549	716	-	2 265
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	26	-	(12)	14
strat podatkowych	899	820	-	1 719
wyceny instrumentów finansowych	-	14	-	14
utworzonych rezerw	31	5	-	36
odsetek od wyemitowanych obligacji	22	1	-	23
pozostałych tytułów	147	-	(144)	3
Razem	5 187	1 556	(203)	6 540
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 187)			(3 187)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-			3 353

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

Zmiana stanu rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2013
wycen nieruchomości do wartości godziwej	5 517	-	(4 592)	925
różnicy między podatkową, a bilansową wartością zapasów	26	-	-	26
odsetek od pożyczek	1 537	699	-	2 236
Razem	7 080	699	(4 592)	3 187
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 187)			(3 187)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 893			-

Zmiany aktywów i rezerw na odroczoney podatek dochodowy zwiększyły wynik finansowy Grupy za I półrocze 2013 roku o kwotę 5 232 tys. zł. Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi 14 tys. zł i wynika z wyceny instrumentów finansowych.

3.3 Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2013
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	756	125	-	881
rezerwy na urlopy	122	637	(619)	140
rezerwy na premie	659	407	(665)	401
rezerwa na koszty usług	126	-	(126)	-
Razem, w tym:	1 663	1 169	(1 410)	1 422
Rezerwy długoterminowe	756	125	-	881
Rezerwy krótkoterminowe	907	1 044	(1 410)	541

4. SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW

Zarząd Vantage Development S.A. mając na uwadze przydatność informacji użytkownikom sprawozdania finansowego wprowadził do skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Vantage Development trzy segmenty sprawozdawcze:

- działalność komercyjna obejmująca wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu,
- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych,
- pozostała działalność związana z zarządzaniem przedsięwzięciami deweloperskimi oraz inną działalnością prowadzoną w oparciu o nieruchomości, na których nie rozpoczęto procesu inwestycyjnego.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy w podziale na segmenty operacyjne za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku

SEGMENTY OPERACYJNE	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE	SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKANIOWYCH I USŁUGOWYCH	POZOSTAŁE	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	2 195	2 082	2 450	6 727	-	6 727
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	6	3	1 214	1 223	(1 223)	-
Przychody ze sprzedaży	2 201	2 085	3 664	7 950	(1 223)	6 727
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(657)	(2 018)	(2 686)	(5 361)	908	(4 453)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 539	68	982	2 589	(315)	2 274
Koszty sprzedaży i marketingu	(198)	(632)	(163)	(993)	4	(989)
Koszty ogólnego Zarządu	(126)	(92)	(2 293)	(2 511)	(50)	(2 561)
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 215	(656)	(1 474)	(915)	(361)	(1 276)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 043	-	-	4 043	-	4 043
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	5 258	(656)	(1 474)	3 128	(361)	2 767
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						-
Pozostałe przychody operacyjne						61
Pozostałe koszty operacyjne						(572)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						2 256
Przychody finansowe						275
Koszty finansowe						(2 246)
Zysk (strata) brutto						285
Podatek dochodowy						5 232
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						-
Zysk (strata) netto, w tym:						5 517
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						5 517
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-
Całkowite dochody ogółem, w tym:						3 923
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						3 923
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-

Grupa Kapitałowa Vantage Development
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy w podziale na segmenty operacyjne za okres od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku

SEGMENTY OPERACYJNE	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE	SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKANIOWYCH I USŁUGOWYCH	POZOSTAŁE	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	767	5 157	1 584	7 508	-	7 508
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	28	-	588	616	(616)	-
Przychody ze sprzedaży	795	5 157	2 172	8 124	(616)	7 508
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(282)	(4 393)	(1 802)	(6 477)	111	(6 366)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	513	764	370	1 647	(505)	1 142
Koszty sprzedaży i marketingu	(31)	(193)	(780)	(1 004)	(164)	(1 168)
Koszty ogólnego Zarządu	(134)	(44)	(1 583)	(1 761)	(75)	(1 836)
Zysk (strata) ze sprzedaży	348	527	(1 993)	(1 118)	(744)	(1 862)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	11 010	-	-	11 010	-	11 010
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	11 358	527	(1 993)	9 892	(744)	9 148
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						100
Pozostałe przychody operacyjne						72
Pozostałe koszty operacyjne						(23)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						9 297
Przychody finansowe						183
Koszty finansowe						(2 786)
Zysk (strata) brutto						6 694
Podatek dochodowy						(1 752)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						-
Zysk (strata) netto, w tym:						4 942
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						5 165
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						(223)
Całkowite dochody ogółem, w tym:						6 063
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						6 286
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						(223)

Grupa Kapitałowa Vantage Development
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 30 czerwca 2013 roku

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE	SPRZEDAŻ	POZOSTAŁE	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	82 321	91 934	307 559	481 814		
Skonsolidowane aktywa ogółem				481 814	(37 171)	444 643

Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2012 roku

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE	SPRZEDAŻ	POZOSTAŁE	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	70 299	61 300	294 352	425 951		
Skonsolidowane aktywa ogółem				425 951	(39 675)	386 276

5. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2012 ROK

W dniu 22 maja 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zatwierdziło sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za 2012 rok oraz zdecydowało o pokryciu straty netto za 2012 rok w wysokości 3 490 tys. zł zyskiem z lat ubiegłych. W dniu 22 maja 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zatwierdziło również skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za 2012 rok.

6. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W prezentowanym okresie roku nie zostały wypłacone i zadeklarowane wypłaty dywidendy.

7. SKUTEK ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO OKRESU ŁĄCZNIE Z POŁĄCZENIEM JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIEM LUB SPRZEDAŻĄ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, RESTRUKTURYZACJĄ I ZANIECHANIEM DZIAŁALNOŚCI

7.1 Zawiązanie spółki VD RETAIL Sp. z o.o.

Zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 10 kwietnia 2013 roku zawiązana została spółka VD RETAIL Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 000 zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce zostało objętych przez IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 21 maja 2013 roku.

7.2 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. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 23 lipca 2013 roku.

7.3 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. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 26 lipca 2013 roku.

7.4 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. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 9 lipca 2013 roku.

8. CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM DLA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Ryzyko stopy procentowej

Zobowiązania finansowe utrzymywane są do terminu wymagalności. Efektywne oprocentowanie zobowiązań finansowych jest równe nominalnej stopie procentowej. Wysokość oprocentowania ustala się w większości przypadków w oparciu o stawkę WIBOR 1M lub WIBOR 3M powiększoną o wynegocjowaną marżę.

W okresie sprawozdawczym w celu zabezpieczenia płatności odsetek z tytułu kredytów spółki Grupy stosowały między innymi instrumenty pochodne (IRS). Szczegóły dotyczące zawieranych transakcji zamieszczono poniżej.

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
01.01-30.06.2013	
Aktywa zmiennoprocentowe	227
Pasywa zmiennoprocentowe	(873)
01.01-30.06.2012	
Aktywa zmiennoprocentowe	59
Pasywa zmiennoprocentowe	(331)

Transakcje zabezpieczające ryzyko stopy procentowej

W dniu 19 grudnia 2012 roku spółka Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. zawarła transakcję swapa amortyzowanego na stopę procentową (transakcji Vanilla IRS) na okres 3 lat dla zabezpieczenia wahań stopy procentowej dla kredytu inwestycyjnego udzielonego przez BZ WBK w walucie EUR. Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu zaprezentowana została jako pozostałe zobowiązania i została wykazana w innych całkowitych dochodach pomniejszając skumulowane całkowite dochody. Na 30 czerwca 2013 roku kwota odpowiadająca wartości godziwej instrumentu ustalonej w oparciu o wycenę przedstawioną przez bank ujęta w innych skumulowanych całkowitych dochodach wyniosła minus 152 tys. zł.

W dniu 9 maja 2013 roku spółka VD Invest Sp. z o.o. zawarła transakcję swapa amortyzowanego na stopę procentową (transakcji Vanilla IRS) na okres 2 lat począwszy od listopada 2013 roku dla zabezpieczenia wahań stopy procentowej dla kredytu inwestycyjnego udzielonego przez PKO BP S.A. w walucie PLN. Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu zaprezentowana została jako pozostałe zobowiązania i po uwzględnieniu wpływu podatku odroczonego została wykazana w innych całkowitych dochodach pomniejszając skumulowane całkowite dochody. Na 30 czerwca 2013 roku kwota odpowiadająca wartości godziwej instrumentu ustalonej w oparciu o wycenę przedstawioną przez bank ujęta w innych skumulowanych całkowitych dochodach wyniosła minus 59 tys. zł.

Ryzyko kredytowe

Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu całej Grupy. Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania do zawarcia transakcji.

W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu nie wywiązania się kontrahentów ze zobowiązań.

Ryzyko walutowe

Grupa osiąga przychody z najmu powierzchni. Przychody z tych transakcji osiągane są w walucie EUR, co naraża Grupę na ryzyko zmiany kursu walutowego. W celu zabezpieczenia ryzyka walutowego Grupa zaciąga zobowiązania z tytułu kredytu w walucie, w której otrzymuje przepływy pieniężne z najmu, dążąc do jak najlepszego zbliżenia terminów płatności rat kredytu i planowanych przepływów z najmu i sprzedaży budynku. W ten sposób Grupa zmniejsza ryzyko walutowe ponieważ zmiany kursu walutowego wywierają równoczesny i przeciwstawny wpływ na wycenę i płatności z tytułu kredytu oraz na planowane przepływy pieniężne.

Zmiany przepływów pieniężnych instrumentu zabezpieczającego wyliczane są jako kwoty niezdyskontowane w oparciu o zmiany średniego kursu NBP z dnia bilansowego (dzień dokonania pomiaru efektywności) lub średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego zapłatę raty kapitałowej kredytu wyznaczonej jako instrument zabezpieczający (dotyczy zapłat rat kredytu w okresie zabezpieczenia) i kursu przewalutowania kredytu pomnożonego przez nominal instrumentu zabezpieczającego.

Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu została wykazana w innych całkowitych dochodach pomniejszając skumulowane całkowite dochody. Na 30 czerwca 2013 roku kwota ujęta w innych skumulowanych całkowitych dochodach odpowiadająca wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego wyniosła minus 2 078 tys. zł.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, obligacje, leasing. Na dzień 30 czerwca 2013 roku 80% faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy stanowi zadłużenie wobec BZ WBK S.A., pozostałe 20% to zadłużenie wobec PKO BP S.A. (zaangażowanie umowne wynosiło odpowiednio 73% oraz 27%). W umowach kredytów i pożyczek występują klauzule mówiące o wcześniejszej spłacie w przypadku pogorszenia sytuacji finansowej spółek. Wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Grupy są na bezpiecznym poziomie.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 13% wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów.

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.

9. INSTRUMENTY FINANSOWE

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań:

INSTRUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII ZGODNIE Z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Aktywa finansowe				
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	29	34	29	34
Pożyczki i należności, w tym:	33 452	17 590	33 452	17 590
- środki pieniężne	29 591	11 679	29 591	11 679
- należności z tytułu pożyczek	164	1 902	164	1 902
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)*	3 697	4 009	3 697	4 009
Aktywa finansowe razem	33 481	17 624	33 481	17 624
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	137 566	87 757	137 566	87 757
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	37 928	22 420	37 928	22 420
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	77 136	54 388	77 136	54 388
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	21 559	10 015	21 559	10 015
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16	37	16	37
- zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	927	897	927	897
Zobowiązania finansowe razem	137 566	87 757	137 566	87 757

10. EMISJE, WYKUP ORAZ SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I 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.

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.

11. 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

W związku z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku biurowego Delta 44 w wyniku Grupy rozpoznano przeszacowanie wartości tej inwestycji Delta do wartości godziwej. Zysk z tytułu przeszacowania to 4 043 tys. zł.

Poza opisanymi powyżej transakcjami w I półroczu 2013 roku nie wystąpiły inne nietypowe wydarzenia, wpływające na aktywa, zobowiązania, kapitał własny dochody netto lub przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej Vantage.

12. ZMIANY OKOLICZNOŚCI BIZNESOWYCH LUB EKONOMICZNYCH MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, ZALEŻNIE OD TEGO, CZY SĄ ONE UJMOWANE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

W dniu 19 grudnia 2012 roku spółka Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. zawarła transakcję swapa amortyzowanego na stopę procentową (transakcji Vanilla IRS) na okres 3 lat dla zabezpieczenia wahań stopy procentowej dla kredytu inwestycyjnego udzielonego przez BZ WBK w walucie EUR. Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu zaprezentowana została jako pozostałe zobowiązania i została wykazana w innych całkowitych dochodach pomniejszając skumulowane całkowite dochody. Na 30 czerwca 2013 roku kwota ujęta w innych skumulowanych całkowitych dochodach z tytułu transakcji wyniosła minus 152 tys. zł.

W dniu 9 maja 2013 roku spółka VD Invest Sp. z o.o. zawarła transakcję swapa amortyzowanego na stopę procentową (transakcji Vanilla IRS) na okres 2 lat począwszy od listopada 2013 roku dla zabezpieczenia wahań stopy procentowej dla kredytu inwestycyjnego udzielonego przez PKO BP S.A. w walucie PLN. Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu zaprezentowana została jako pozostałe zobowiązania i po uwzględnieniu wpływu podatku odroczonego została wykazana w innych całkowitych dochodach pomniejszając skumulowane całkowite dochody. Na 30 czerwca 2013 roku kwota ujęta w innych skumulowanych całkowitych dochodach z tytułu transakcji wyniosła minus 59 tys. zł.

13. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI ORAZ NA MAJĄTKU GRUPY

13.1 Zobowiązania i należności warunkowe

W I półroczu 2013 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W I półroczu 2013 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

13.2 Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy

Na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	30.06.2013	31.12.2012
Hipoteka	318 953	278 142
Kaucje	1 000	1 000
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	319 953	279 142

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 30 czerwca 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Na dzień 30 czerwca 2013 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 30.06.2013 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna
Umowa nr 58 1020 5226 0000 6269 0087 2113 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	16 006	In blanco	-	23 984	-	-
Umowa nr 52 1020 5226 0000 6296 0087 2481 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	22 969	In blanco	-	40 026	-	-
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	1 000
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.	30 636	-	-	63 087	-	-
Umowa nr 73 1020 5226 0000 6396 0103 4644 z dnia 03.07.2012 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	15 400	In blanco	-	23 100	-	-
Umowa nr 76 1020 5226 0000 6202 0409 8026 z dnia 03.07.2012 kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	2 000	In blanco	-	3 000	-	-
Umowa kredytu deweloperskiego nr KKWA0053/12 z dnia 21.09.2012 pomiędzy Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	47 315	-	-	94 631	-	-
Umowa o weksel inwestycyjny z 06.06.2011 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.	800	własny	800	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii A emitowanych przez Vantage Development S.A.	9 900	-	-	14 850	-	-
Umowa objęcia obligacji serii B emitowanych przez Vantage Development S.A.	7 900	-	-	15 800	-	-
Umowa objęcia obligacji serii C emitowanych przez Vantage Development S.A.	4 116	-	-	14 000	-	-
RAZEM	174 342	-	800	318 953	-	1 000

14. INFORMACJE O ISTOTNYCH POSTĘPOWANIACH DOTYCZĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. LUB SPÓŁEK ZALEŻNYCH PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

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. lub spółek zależnych z jakimkolwiek kontrahentem lub jego grupą kapitałową, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Vantage Development S.A.

15. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku Vantage Development S.A. oraz spółki Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku Vantage Development S.A. oraz spółki Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązаныmi.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku Grupa dokonywała następujących transakcji z jednostkami powiązаныmi:

01.01.2013-30.06.2013	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	-	800
Sprzedaż usług	-	2 501
Przychody finansowe – odsetki	-	30
Koszty finansowe – odsetki	-	30

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

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

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

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.

Rada Nadzorcza

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. 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

17. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ NIE UJĘTE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA I PÓŁROCZE 2013 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE

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 Jednostka dominująca 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	