

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Vantage Development S.A.



za okres

od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Wrocław, 21 marca 2013 roku

Spis treści

I.	Informacje ogólne i charakterystyka Vantage Development S.A.	5
1.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami	5
2.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania	7
3.	Wszelkie umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie	7
4.	Akcje Vantage Development S.A. oraz akcje i udziały w jednostkach powiązanych, będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	7
5.	Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	8
6.	System kontroli programu akcji pracowniczych	8
7.	Nabycie akcji własnych	8
8.	Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego	9
II.	Informacje o podstawowych produktach oraz rynkach zbytu	10
1.	informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym	10
2.	Informacje o rynkach zbytu	10
III.	Aktualna sytuacja finansowa	10
1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym, w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym	10
2.	Wskaźniki finansowe	14
IV.	Pozostałe informacje finansowe i majątkowe	15
1.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	15
2.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.....	15
3.	Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. w 2012 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku.....	16
4.	Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	16
5.	Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka	17
6.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy	18
7.	Istotne transakcje zawarte przez Spółkę z podmiotami powiązanymi, na innych warunkach niż rynkowe	18

8.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	18
9.	Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności.....	18
10.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki i spółek z Grupy Vantage w tym znanych umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	19
11.	Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących Vantage Development S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych	19
V.	Perspektywy rozwoju	20
1.	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom;.....	20
2.	Istotne czynniki ryzyka Vantage Development z określeniem, w jakim stopniu emitent i spółki z grupy jest na nie narażone	21
3.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Vantage Development S.A.	22
4.	Perspektywy rozwoju.....	22
VI.	Inne informacje, w tym następujące po dniu bilansowym	23
1.	Data zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	23
2.	Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	23
3.	Informacja o posiadanych oddziałach	23
4.	Stan Zatrudnienia.....	23
5.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	23
VII.	Pozostałe informacje – wyodrębniona część sprawozdania	24
1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	24
2.	Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego	24
3.	Główne cechy stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	26
4.	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	27
5.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	28
6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń do wykonywania prawa głosu	28
7.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	28
8.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	28
9.	Zasady zmiany statutu	28
10.	Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia	29
11.	Skład osobowy i opis działania organów zarządzających i nadzorujących	30

12. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	32
---	----

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

Pełna nazwa (firma) jednostki dominującej:	VANTAGE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	50-125 Wrocław, ul. Św. Mikołaja 12
Numer KRS:	0000030117
Numer identyfikacji podatkowej NIP:	896-000-07-01
Numer identyfikacyjny REGON:	930778024

Vantage Development S.A. (Spółka, Vantage, Vantage Development) jest spółką o charakterze holdingowym, dominującą wobec całej Grupy Kapitałowej Vantage S.A. (Grupa Vantage, Grupa). Do zadań Spółki należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących rozwoju Grupy Vantage, 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 kontrolingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialna za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Vantage.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści niniejszego Sprawozdania Zarządu, takie jak „Spółka”, „Vantage Development S.A.”, „Vantage Development”, „Emitent” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Vantage Development S.A., natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Vantage Development” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej Vantage Development, w skład której wchodzi Vantage Development S.A. oraz podmioty podlegające konsolidacji.

1. Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami

a) Powiązania kapitałowe Spółki w roku obrotowym 2012 kształtowały się następująco:

- Spółka do dnia 1 marca 2012 roku była powiązana bezpośrednio ze spółką Impel S.A., a pośrednio ze spółkami z Grupy Kapitałowej Impel S.A. Spółka Impel S.A. kontrolowała 6.724.380 akcji Spółki, co odpowiadało 25,94% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Spółki. Na dzień 31 grudnia 2012 roku spółka Impel S.A. nie była powiązana kapitałowo z Vantage.
- Od dnia 25 lipca 2012 roku do dnia 27 lipca 2012 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Prajja Holding z siedzibą w Larnace (Republika Cypryjska), która posiadała 19.015.975 akcji Emitenta stanowiące 33,50% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, uprawniające do 19.015.975 głosów i stanowiące 33,50% w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta. Na dzień 31 grudnia 2012 roku spółka Prajja Holding nie była bezpośrednio powiązana z Emitentem.
- Od dnia 27 lipca 2012 roku Spółka jest powiązana kapitałowo ze spółką Prajja Limited z siedzibą w Larnace (Republika Cypryjska). W okresie od dnia 27 lipca 2012 roku do dnia 17 grudnia 2012 roku Prajja Limited posiadała 19.015.975 akcji Emitenta stanowiące 33,50% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, uprawniające do 19.015.975 głosów i stanowiące 33,50% w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta. W dniu 17 grudnia 2012 roku, w związku z likwidacją spółki Worldstar Investments S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, na rachunku papierów wartościowych spółki Prajja Limited zapisanych zostało dodatkowo 7.282.394 akcji Vantage. Od dnia 17 grudnia 2012 roku spółka Prajja Limited posiada 26.298.369 akcji Vantage Development S.A., stanowiących 46,33% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 26.298.369 głosów, co stanowi 46,33% udziału w ogólnej liczby głosów na WZ Spółki.
- Do dnia 17 grudnia 2012 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Worldstar Investments S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 12 764 684 akcji Spółki, co odpowiadało 22,49% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Spółki. Na dzień 31 grudnia 2012 roku spółka Worldstar Investments S.à r.l. nie była powiązana z Emitentem.
- Spółka jest również powiązana ze spółkami z Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. (Grupa, Grupa Vantage, Grupa Kapitałowa). Grupa Vantage to zbiór spółek związanych z działalnością

deweloperską, skupionych wokół Spółki. W skład Grupy Vantage wchodzi spółki celowe, zależne i współzależne od Spółki w rozumieniu MSR, które podlegają konsolidacji w ramach sprawozdania finansowego Spółki. Poniższy schemat przedstawia powiązania kapitałowe Spółki z Grupą Vantage na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Opis powiązań kapitałowych w Grupie Vantage na dzień 31 grudnia 2012 roku:

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. 1)	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. 2)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IPD Południe Sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
12.	PRW Sp. z o.o. 3)	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. 4)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	23.05.2012
14.	Finanse VD Sp. z o.o. 5)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	80% IPD Centrum Sp. z o.o. 20% Vantage Development S.A.	pełna	21.06.2012

1) W związku z przejęciem zakładu Ecoimpel (dalej: „Ecoimpel”, „ZCP Ecoimpel”, „zakład Ecoimpel”) nastąpiła zmiana struktury akcji w spółce Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A., skutkując zmianą metody konsolidacji spółki z proporcjonalnej na pełną.

- 2) W wyniku otrzymanego aportu z dnia 22 maja 2012 roku oraz umowy sprzedaży udziałów z dnia 21 czerwca 2012 roku zmianie uległa struktura udziałów w spółce. Aktualną strukturę udziałów w Spółce przedstawia tabela powyżej. Z dniem 25 czerwca 2012 roku Spółka wznowiła działalność. Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 9 lipca 2012 roku.
- 3) W wyniku zawarcia umowy sprzedaży udziałów z dnia 21 czerwca 2012 zmianie uległa struktura udziałów w Spółce (wniosek do KRS z 06 lipca 2012 roku).
- 4) Spółka zawiązana w dniu 23 maja 2012 roku.
- 5) Spółka zawiązana w dniu 21 czerwca 2012 roku.

- Do dnia 29 lutego 2012 roku do Grupy Vantage należała spółka House VD sp. z o.o. S.K.A.

- b) Spółka jest jednocześnie powiązana organizacyjnie ze spółkami z Grupy Vantage, w szczególności jako zarządzający inwestycją i sprzedażą mieszkań na podstawie umów zawartych ze spółkami z Grupy Vantage.
- c) Dodatkowo Spółka powiązana jest organizacyjnie z:
 - **BNM Service sp. z o.o.** – Spółka realizuje projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego Centauris, BNM Service sp. z o.o. uczestniczy w projekcie jako podmiot współzarządzający sprzedażą mieszkań.
 - **Parkowa Ostoja sp. z o.o.** – Spółka Vantage Development S.A. realizuje projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego jako zarządzający inwestycją i sprzedażą mieszkań na podstawie umowy ze spółką Parkowa Ostoja sp. z o.o., która jest spółką celową realizującą projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego Parkowa Ostoja we Wrocławiu. Jedynym wspólnikiem spółki Parkowa Ostoja sp. z o.o. jest Grzegorz Dzik. Prezesem zarządu spółki jest Edward Laufer, który pełni również funkcję Prezesa Zarządu Spółki. Parkowa Ostoja sp. z o.o. nie prowadzi samodzielnej działalności operacyjnej, a projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego realizowany jest zasobami Spółki na podstawie umowy o zarządzanie projektem z dnia 18 czerwca 2010 r.

2. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

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

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

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

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

Od dnia 25 lipca 2012 do dnia 27 lipca 2012 roku Edward Laufer pełniący funkcję Prezesa Zarządu Vantage posiadał pośrednio poprzez spółkę PrajJa Holding akcje Vantage, a od dnia 27 lipca 2012 roku posiada pośrednio akcje Vantage poprzez spółkę PrajJa Limited, której jedynym udziałowcem jest PrajJa Holding. Edward Laufer w okresie sprawozdawczym nie posiadał bezpośrednio akcji Vantage, a pozostali Członkowie Zarządu Vantage nie posiadali pośrednio oraz bezpośrednio akcji Vantage. Pan Edward Laufer posiada 0,1% udziałów w kapitale spółki PrajJa Holding, w związku z tym przypadająca na ten udział ilość akcji Emitenta nie jest znacząca. Ponadto Pan Edward Laufer nie podejmuje samodzielnie decyzji związanych z działalnością spółki PrajJa Holding.

W okresie objętym sprawozdaniem poniżej wymieniony osoby nadzorujące posiadały bezpośrednio akcje Vantage Development:

1. Grzegorz Dzik pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki:
 - a) Posiadał bezpośrednio w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 1 marca 2012 roku 2.839.760 Spółki o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości 1.760.651,20 złotych;

- b) Posiadał bezpośrednio w okresie od 1 marca 2012 roku do dnia 25 lipca 2012 roku 19.015.975 Spółki o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości 11.789.904,50 złotych;
- 2. Józef Biegaj pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki
 - a) Posiadał bezpośrednio w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 1 marca 2012 roku 2.142.271 o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości 1.328.208,02 złotych;
 - b) Posiadał bezpośrednio w okresie od dnia 1 marca 2012 roku do dnia 12 czerwca 2012 roku 13.406.926 akcji o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości 8.312.294,12 złotych.
 - c) Posiadał bezpośrednio w okresie od dnia 12 czerwca 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku 13.221.255 o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości 8.197.178,10 złotych.

W okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 12 grudnia 2012 roku Grzegorz Dzik oraz Józef Biegaj posiadali pośrednio poprzez spółkę Worldstar Investments S.a r.l. akcje Vantage. We wskazanym okresie spółka Worldstar Investments S.a r.l., posiadała 12.764.684 akcji Vantage. W związku z likwidacją spółki Worldstar Investments S.a r.l. akcje Vantage posiadane przez nią zostały zapisane na rachunkach spółki Prajja limited oraz Birmat Limited.

Pan Grzegorz Dzik od dnia 25 lipca 2012 roku 31 grudnia 2012 roku, jako udziałowiec Prajja Holding posiadającej wszystkie udziały w Prajja Limited posiadał pośrednio akcje Spółki. Spółka Prajja Limited posiadała w okresie od dnia 27 lipca 2012 roku do 12 grudnia 2012 roku 19.015.975 akcji Vantage, a od 12 grudnia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku 26.298.369 akcji Vantage.

Pan Józef Biegaj w okresie od dnia 12 grudnia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku posiada pośrednio poprzez spółkę Birmat Limited 5.482.290 akcji Spółki, stanowiących 9,66% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Akcje te uprawniają do 5.482.290 głosów i stanowią 9,66% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki.

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

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

6. System kontroli programu akcji pracowniczych

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

7. Nabycie akcji własnych

Przed dniem 1 marca 2012 roku Vantage Development S.A. posiadał 1.453.285 akcji własnych, które z zastrzeżeniem ustawowych ograniczeń w wykonywaniu prawa głosu z tych akcji własnych, stanowiły 5,61% ogólnej liczby głosów na WZ Vantage Development S.A. oraz stanowiły 5,61% udziału w kapitale zakładowym Vantage Development S.A. Od dnia 1 marca 2012 roku do dnia 28 września 2012 roku Vantage posiadała 707 akcji własnych, co stanowiło 0,00125% udziału w kapitale zakładowym Vantage. W dniu 28 września nastąpiło zbycie akcji własnych podczas sesji giełdowej. Emitent informował o tym raportem bieżącym numer 44/2012. Zbycie akcji było konsekwencją polityki Emitenta, która nie zakładała posiadania akcji własnych. Po transakcji zbycia Spółka nie posiada akcji własnych. Zbyte akcje własne Emitent posiadał, w związku z rejestracją w dniu 1 marca 2012 roku przez Sąd, podziału (podział przez wydzielenie w trybie art. 529 § 1 pkt 4 ksh) polegającego na przeniesieniu wyodrębnionej części majątku Impel S.A. w postaci Zakładu Ecoimpel do Vantage Development S.A.

8. Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego Spółki

a. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2009 r. nr 152 poz. 1223, z późniejszymi zmianami), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

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

b. Format sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe składa się z:

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

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

c. Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy tj. od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku.

d. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania z działalności istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

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

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

Zgodnie z założeniami statutowymi Vantage Development S.A. prowadzi usługi dotyczące zarządzania strategicznego oraz doradztwa w zakresie prowadzonych projektów deweloperskich przez spółki projektowe z Grupy jedynie na rynku krajowym. Spółka uzyskuje przychody głównie z zarządzania operacyjnego, sprzedaży i marketingu oraz pozostałych usług. W roku 2012 wygenerowana marża na usłudze zarządzania operacyjnego wynosi 1 052 tys. zł, co stanowi 18,8 % w stosunku do przychodów z tych usług na poziomie 5 586 tys. zł.

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

- **Informacje o rynkach zbytu**

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

Spółka Vantage Development S.A. nie jest uzależniona od jednego odbiorcy lub dostawcy, mimo iż udział części dostawców i odbiorców w sumie przychodów ze sprzedaży przekracza 10%. Odbiorcami usług są przede wszystkim spółki należące do Grupy Kapitałowej a wartość usług uzależniona jest od wielkości i etapu realizacji projektu inwestycyjnego. Po stronie dostawców największą koncentrację stanowią koszty związane z outsourcingiem usług (usługi prawne, księgowe) oraz najmu powierzchni biurowych.

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

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

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

Bilans na 31-12-2012

AKTYWA		31.12.2012	Udział w	31.12.2011	Udział w
		PLN'000	aktywach	PLN'000	aktywach
					PLN'000
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)	329 179	98,14%	146 193	94,81%
	1. Wartości niematerialne	428	0,00%	30	
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	78	0,02%	482	0,31%
	3. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	28 123	8,38%	29 832	19,35%
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	213 178	63,56%	115 437	74,86%
	5. Pożyczki	32 779	9,77%	-	0,00%
	6. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	54 382	16,21%	-	0,00%
	7. Pozostałe aktywa trwałe	211	0,06%	412	0,27%
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)	6 230	1,86%	8 006	5,19%
	1. Zapasy	666	0,20%	1 372	0,89%
	2. Pożyczki	-	0,00%	4 085	2,65%
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	34	0,01%	-	0,00%
	4. Należności krótkoterminowe	2 284	0,68%	836	0,54%
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 062	0,91%	746	0,48%
	6. Rozliczenia międzyokresowe	184	0,05%	967	0,63%
Aktywa razem – suma I+II		335 409	100,00%	154 199	100,00%

Suma aktywów na 31 grudnia 2012 wzrosła w stosunku do wartości z 31 grudnia 2011 o 181 210 tys. zł. Ten ponad dwukrotny wzrost wartości aktywów spowodowany jest rozliczeniem przeprowadzonej w 2012 roku transakcji przejęcia wydzielanej z Impel zorganizowanej części przedsiębiorstwa pod nazwą Ecoimpel. W dniu 1 marca 2012 roku po rejestracji podziału przez KRS Spółka przejęta przede wszystkim 52,40% akcji spółki Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. oraz wierzytelności z tytułu pożyczek w stosunku do spółek Grupy. Transakcja ta oprócz zwiększenia majątku Vantage spowodowała też zmianę jego struktury. Ponad 98% aktywów to majątek trwały obejmujący udziały i akcje w spółkach Grupy, wierzytelności z tytułu pożyczek oraz obligacji a także nieruchomości inwestycyjną. Majątek obrotowy to przede wszystkim środki pieniężne oraz należności krótkoterminowe.

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		31.12.2012	Udział w pasywach PLN'000	31.12.2011	Udział w pasywach PLN'000
I.	Kapitał własny (suma 1-6)	296 573	88,42%	130 391	84,56%
	1. Kapitał podstawowy	35 194	10,49%	16 073	10,42%
	2. Akcje własne	-	0,00%	(6 860)	-4,45%
	3. Kapitał zapasowy	173 817	51,82%	30 126	19,54%
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe	6 900	2,06%	6 900	4,47%
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	84 152	25,09%	88 256	57,24%
	6. Zysk/ strata netto za rok obrotowy	(3 490)	-1,04%	(4 104)	-2,66%
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4)	17 642	5,26%	22 310	14,47%
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 627	2,27%	4 137	2,68%
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	-	0,00%	17 300	11,22%
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	-	0,00%	38	0,02%
	4. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	10 015	2,99%	835	0,54%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)	21 194	6,32%	1 498	0,97%
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	17 300	5,16%	-	0,00%
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	37	0,01%	40	0,03%
	3. Rezerwy krótkoterminowe	945	0,28%	576	0,37%
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 912	0,87%	882	0,57%
Pasywa razem – suma I+II+III		335 409	100,00%	154 199	100,00%

Kapitał własny

Kapitał własny na 31 grudnia 2012 uległ zwiększeniu o 166 182 tys. zł w porównaniu do 31 grudnia 2011. Jest to głównie efekt przejęcia przez Vantage Development S.A. wyodrębnionej z działalności Impel S.A. części deweloperskiej w postaci zakładu Ecoimpel. Wyemitowane przez Vantage akcje zostały objęte przez dotychczasowych akcjonariuszy Impel S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Wzrósł też udział kapitału własnego w źródłach finansowania Vantage do poziomu ponad 88% co wskazuje na bardzo bezpieczną strukturę finansowania i daje Spółce możliwość zwiększania finansowania dłużnego w celu finansowania planów rozwojowych Spółki i Grupy.

Zobowiązania

Stan zobowiązań na 31 grudnia 2012 wzrósł o 15 028 tys. zł na co największy wpływ miała przeprowadzona w maju 2012 roku emisja obligacji na kwotę 9 900 tys. zł z terminem wykupu na maj 2015 roku oraz zwiększenie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego 3 490 tys. zł na skutek zmiany podejścia organów skarbowych do rozliczania dochodów spółek komandytowo-akcyjnych. W 2012 roku dokonano zmiany prezentacji kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w BZ WBK na kwotę 17 300 tys. zł z terminem spłaty maj 2013 roku ze zobowiązań długoterminowych do krótkoterminowych. Na skutek zawartego w listopadzie 2012 roku aneksu do umowy kredytowej i wypełnienia warunku zawieszającego w dniu 8 lutego 2013 roku termin spłaty uległ przesunięciu na maj 2015 roku i w następnym sprawozdaniu okresowym zobowiązanie to będzie wykazane ponownie jako długoterminowe.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011	zmiana %
I.	Przychody ze sprzedaży	6 303	3 476	181,33%
		-	-	
1.	Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów	6 303	3 476	181,33%
II.	Koszty działalności operacyjnej (suma 1-7)	(7 703)	(6 647)	115,89%
1.	Amortyzacja	(188)	(82)	229,27%
2.	Zużycie materiałów i energii	(168)	(212)	79,25%
3.	Usługi obce	(4 536)	(2 882)	157,39%
4.	Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(2 722)	(3 231)	84,25%
5.	Pozostałe koszty rodzajowe	(669)	(790)	84,68%
6.	Zmiana stanu produktów	552	530	104,15%
7.	Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	28	20	140,00%
A.	Zysk (strata) ze sprzedaży (I+II)	(1 400)	(3 171)	44,15%
B.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-	
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (A+B)	(1 400)	(3 171)	44,15%
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	
I.	Pozostałe przychody operacyjne (suma 1-4):	5	9 853	0,05%
1.	Dywidendy i udziały w zyskach	-	9 766	0,00%
2.	Zysk ze zbycia aktywów trwałych	-	35	0,00%
3.	Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	52	0,00%
4.	Pozostałe	5	-	
II.	Pozostałe koszty operacyjne (suma 1-3):	(1 713)	(83)	2063,86%
1.	Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(1 709)	-	
2.	Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa	-	(81)	0,00%
3.	Pozostałe	(4)	(2)	200,00%
E.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D+I+II)	(3 108)	6 599	-47,10%
I.	Przychody finansowe (suma 1-4):	7 058	9 263	76,20%
1.	Odsetki	5 455	284	1920,77%
2.	Zysk ze zbycia inwestycji	53	-	
3.	Aktualizacja wartości inwestycji	1 524	8 979	-
4.	Inne przychody finansowe	26	-	
II.	Koszty finansowe (suma 1-3):	(6 215)	(20 870)	29,78%
1.	Aktualizacja wartości inwestycji	(3 653)	(19 289)	-
2.	Odsetki	(2 102)	(1 365)	153,99%
3.	Inne koszty finansowe	(460)	(216)	
F.	Zysk (strata) brutto (E+I+II)	(2 265)	(5 008)	45,23%
I.	Podatek dochodowy (suma 1-2)	(1 225)	904	-135,51%
1.	Część bieżąca	-	-	
2.	Część odroczone	(1 225)	904	-135,51%
G.	Zysk (strata) netto (F+I)	(3 490)	(4 104)	85,04%

W 2012 roku Vantage Development S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 6 303 tys. zł z czego przeważającą część stanowiły przychody ze świadczenia kompleksowych usług zarządzania projektami. Wzrost przychodów o ponad 80% w stosunku roku ubiegłego spowodowany jest wzrostem liczby realizowanych w tym okresie projektów deweloperskich. W związku ze zwiększoną liczbą obsługiwanych projektów wzrosły również koszty działalności operacyjnej, jednak dynamika ich wzrostu (około 15%) jest znacznie niższa od dynamiki wzrostu przychodów. Dzięki temu osiągnięta strata ze sprzedaży w kwocie 1 400 tys. zł jest o 1 771 tys. zł (44%) niższa niż w roku ubiegłym. Sam fakt

zrealizowania straty ze sprzedaży jest związany z charakterem działalności Spółki jako podmiotu zarządzającego holdingiem.

Na osiągnięty przez Vantage EBIT na poziomie 3 108 tys. zł wpływ miał brak dywidend wypłaconych przez spółki celowe w okresie sprawozdawczym oraz odpis wartości inwestycji w nieruchomości w kwocie 1 709 w związku z ich coroczną wyceną.

Działalność finansowa przyniosła 843 tys. zł dochodu na co wpłynęły głównie odsetki naliczone z tytułu pożyczek udzielonych spółkom celowym oraz objętych obligacji. Po stronie kosztów finansowych oprócz odsetek od wierzytelności wykazana została kwota 3 653 tys. zł tytułem odpisu aktualizującego wartość udziałów i akcji spółek wchodzących w skład Grupy co związane było przede wszystkim z ujęciem w wynikach spółek przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych wykazanego w sprawozdaniu skonsolidowanym.

Strata brutto na poziomie 2 265 tys. została powiększona dodatkowo poprzez ujęcie skutków zmiany szacunków odroczonego podatku dochodowego spowodowanej wspomnianą już zmianą podejścia organów skarbowych do rozliczania dochodów spółek komandytowo-akcyjnych. Ostatecznie w roku 2012 Spółka zrealizowała stratę netto na poziomie 3 490 tys. co w stosunku do roku 2011 stanowi poprawę wyniku o 614 tys. zł.

Wskaźniki finansowe

WSKAŹNIK	WZÓR	2012 r.	2011 r.
Płynności - bieżący	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,29	5,34
Płynności - szybki	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,26	4,43

W roku 2012 Spółka odnotowała pogorszenie wskaźników płynności finansowej. Powodem tej sytuacji jest istotne zwiększenie wartości majątku trwałego, który stanowi ponad 98% sumy aktywów oraz zwiększeniem stanu zobowiązań krótkoterminowych na skutek zmiany prezentacji kredytu inwestycyjnego. Gdyby zmiana terminu wymagalności w/w kredytu, która nastąpiła 8 lutego 2013 roku, została ujęta już na dzień bilansowy spowodowałaby istotną poprawę wskaźników do poziomu odpowiednio 1,60 oraz 1,43 co wskazuje na dobrą sytuację płynnościową Spółki.

WSKAŹNIK	WZÓR	2012 r.	2011 r.
Ogólnego poziomu zadłużenia	$\frac{\text{Zobowiązania razem}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100\%$	11,58%	15,44%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100\%$	88,42%	84,56%

Analizując wskaźniki zadłużenia można zauważyć, że na skutek przeprowadzonych w 2012 roku działań poprawie uległa struktura finansowania Spółki. Udział zobowiązań w strukturze finansowania spadł do blisko 12% co wskazuje na bardzo bezpieczną strukturę finansowania i daje Spółce możliwość zwiększania finansowania dłużnego w celu finansowania planów rozwojowych Spółki i Grupy.

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem w Spółce nie nastąpiło żadne wypowiedzenie umów dotyczących kredytów i pożyczek udzielonych w latach poprzednich oraz w 2012 roku.

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2012 roku Spółka Vantage Development S.A. nie zawierała umów kredytowych z podmiotami zewnętrznymi.

2. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2012 roku w Vantage Development S.A. nie zawierała umów pożyczek. W dniu 1 marca 2012 roku na skutek przejęcia zorganizowanej części przedsiębiorstwa wydzielonej z Impel S.A. Spółka weszła w prawa wierzyciela z tytułu pożyczek udzielonych spółkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej. Poniższe tabele przedstawiają stan pożyczek na dzień przejęcia oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku

Pożyczki udzielone przez Vantage Development – stan na dzień przejęcia – 1 marca 2012

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Wartość pożyczki	Stan na dzień 01.03.2012	Termin Spłaty
Impel Real Estate VD Sp. z o.o. S.K.A	27.12.2002	4 550	4 550	30.06.2012
	15.12.2005	4 500	4 500	30.06.2012
	27.10.2006	1 220	1 220	30.06.2012
	29.12.2006	31 000	26 420	30.06.2012
	14.02.2003	2 000	2 000	30.06.2012
	20.12.2010	4 704	4 704	31.12.2012
	Razem		47 974	43 394
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007	8 250	8 250	31.12.2012
	12.04.2007	4 400	0	31.12.2012
	10.07.2007	4 000	0	31.12.2012
	Razem	16 550	8 250	
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007	4 300	4 300	31.12.2012
	razem	4 300	4 300	
PRW Sp. z o.o. (dawniej Promenady Wrocławskie VD)	22.10.2010	100	100	31.12.2013
	Razem	100	100	
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.04.2011	6 000	6 000	01.04.2016
	Razem	6 000	6 000	

Pożyczki udzielone przez Vantage Development – stan na 31 grudnia 2012

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Wartość pożyczki	Stan na dzień 31.12.2012	Termin Spłaty
Impel Real Estate VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.12.2002	4 550	0	31.12.2014
	15.12.2005	4 500	0	31.12.2014
	27.10.2006	1 220	0	31.12.2014
	29.12.2006	31 000	11 000	31.12.2014
	14.02.2003	2 000	0	31.12.2014
	20.12.2010	4 704	0	31.12.2014
	Razem	47 974	11 000	
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007	8 250	0	31.12.2014
	12.04.2007	4 400	0	31.12.2014
	10.07.2007	4 000	0	31.12.2014
	Razem	16 550	0	
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007	4 300	0	31.12.2014
	razem	4 300	0	
PRW Sp. z o.o. (dawniej Promenady Wrocławskie VD)	22.10.2010	100	0	31.12.2014
	Razem	100	0	
Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A.	20.04.2011	6 000	5 000	01.04.2016
	Razem	6 000	5 000	

3. Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. w 2012 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku

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

W 2012 roku Vantage Development S.A. nie otrzymał poręczeń i gwarancji.

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

Gwarancje udzielone przez Vantage Development S.A.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	17.08.2012	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage lub inna spółka GK zawrze umowy pożyczek i udzieli pożyczek w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w związku z przekroczeniem kosztów budowy ujętych w budżecie projektu

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

Spółka w prezentowanym okresie nie dokonała istotnych inwestycji krajowych i zagranicznych w papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych, poza objęciem obligacji wyemitowanych przez spółkę Finanse VD

sp. z o.o., które finansowane były ze środków pochodzących z emisji obligacji oraz otrzymanych spłat pożyczek.

Spółka w prezentowanym okresie dokonała wydatków inwestycyjnych na wartości niematerialne i prawne w wysokości 74 tys. złotych przeznaczonych na zakup i wdrożenie oprogramowania komputerowego. Spółka finansuje inwestycję z bieżących przychodów.

5. Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka

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.

- **Ryzyko stopy procentowej**

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, pożyczek udzielonych spółkom powiązanim, 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
31 grudnia 2012 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	719
Pasywa zmiennoprocentowe	280
31 grudnia 2011 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	29
Pasywa zmiennoprocentowe	179

- **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 powiązаныmi – 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 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Spółki są na bezpiecznym poziomie.

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

W 2012 roku nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miały wpływ na wynik z działalności.

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

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

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

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

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2012 rok.

9. Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem

a) Emisja Obligacji

W dniu 18 maja 2012 roku Vantage Development S.A wyemitował zwykłe obligacje o łącznej wartości nominalnej 9.900.000 zł, których termin wykupu przypada na dzień 17 maja 2015 roku. Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków finansowych na bieżącą działalność emitenta.

W październiku 2012 roku jednostka zależna pośrednio, spółka Finanse VD Sp. z o.o., wyemitowała kilka serii obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej 73.300.000 zł, zgodnie z poniższym zestawieniem.

Emitent	Data nabycia	Data wykupu	Cena nabycia w PLN	Wartość nominalna 1 Obligacji	Cena emisyjna 1 Obligacji	Seria	od	do	%
FINANSE VD SP. Z O.O.	2012-10-04	2017-12-31	8 000	1 000	1 000	A	1	8	średni WIBOR 3M pomiędzy datą nabycia a datą wykupu + marża
	2012-10-08	2017-12-31	4 100	100	100	C	1	41	
	2012-10-10	2017-12-31	6 600	300	300	F	1	22	
	2012-10-11	2017-12-31	7 000	1 000	1 000	G	1	7	
	2012-10-22	2019-12-31	5 000	500	500	H	1	10	
	2012-10-23	2019-12-31	5 000	500	500	I	1	10	
	2012-10-23	2019-12-31	5 000	500	500	J	1	10	
	2012-10-24	2019-12-31	5 000	500	500	K	1	10	
	2012-10-24	2019-12-31	5 000	500	500	L	1	10	
	2012-10-25	2019-12-31	2 500	500	500	M	1	5	

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

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

a) Umowy ubezpieczenia:

- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej w okresie od dnia 01.01.2013 roku - 31.12.2013 roku,

11. Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących Vantage Development S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki w 2012 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2012 r. [tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*
Edward Laufer	Prezes Zarządu	456	26
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	273	4
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	330	12

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

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

Ponadto Rada Nadzorcza w oparciu o „Zasady premiowania kierownictwa GK Vantage Development”, będące załącznikiem do Uchwały nr 10/2011 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 23 maja 2011 r., ustala nagrody przyznawane Członkom Zarządu w ramach systemu motywacyjnego.

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki z tytułu pełnienia funkcji w organach spółek zależnych w 2012 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2012 r. [tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe**
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	4	-

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki w 2012 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2012 r. [tys. zł]
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	20
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	12
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	16
Piotr Nowjalis	Członek Rady Nadzorczej	16
Mirosław Greber	Członek Rady Nadzorczej	16
Jerzy Dobrowolski*	Członek Rady Nadzorczej	-

* Jerzy Dobrowolski sprawuje funkcję członka Rady Nadzorczej od 28 czerwca 2012 r. Wartości podane w tabeli odnoszą się do wynagrodzeń otrzymanych z tytułu sprawowania funkcji członka Rady Nadzorczej od 28 czerwca 2012 r.

V. VANTAGE DEVELOPMENT S.A.– Perspektywy rozwoju

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

Spółka posiada dostępne środki do realizacji zaplanowanych zamierzeń inwestycyjnych. Zaplanowane inwestycje będą finansowane ze środków własnych Spółki oraz spółek z Grupy oraz kredytów bankowych.

W omawianym okresie sprawozdawczym, tj. w roku 2012, w Spółce nie wystąpiły zdarzenia istotne dla oceny sytuacji finansowej, które mogłyby wpłynąć na możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych w kolejnych okresach.

W aktualnej sytuacji rynkowej, w szczególności związanej z widocznym zaostrzeniem polityki kredytowej przez instytucje finansujące w kolejnym okresie może wystąpić ryzyko związane z pogorszeniem oferowanych warunków finansowania co z kolei może wpłynąć na poziom osiągniętych wyników przez Spółkę.

Sytuacja na rynkach finansowych i nieruchomości będzie miała istotne znaczenie dla warunków prowadzenia działalności.

2. Istotne czynniki ryzyka Vantage Development

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

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

b) Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

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

c) Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki

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

d) Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej działalności Spółka i inne podmioty z Grupy Vantage zawierają wiele transakcji z podmiotami powiązanymi, w tym podmiotami powiązanymi ze Spółką kapitałowo oraz podmiotami zależnymi od głównych akcjonariuszy. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy Vantage i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, przenoszenie aktywów, kompensatę wzajemnych należności oraz inne transakcje, w tym mające na celu optymalizację podatkową działalności Grupy Vantage. Z uwagi na przepisy podatkowe dotyczące warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen (ceny transferowe) oraz wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji, nie można wykluczyć, iż Grupa może być przedmiotem kontroli i innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ryzyko, jakie się w związku z tym pojawia dla Spółki oraz podmiotów z Grupy Vantage, związane jest z brakiem rozróżnienia w polskim prawie podatkowym, a także w praktyce działania organów podatkowych i sądów administracyjnych, koncepcji „planowania podatkowego” rozumianego jako podejmowanie działań mieszczących się w granicach prawa, mających na celu zmniejszenie obciążeń podatkowych, od działania na granicy prawa bądź to wykraczającego poza ramy prawne mającego na celu tylko i wyłącznie omijanie przepisów podatkowych. Ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych warunków takich transakcji, włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Spółki, może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

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

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

Czynniki zewnętrzne:

- a) zainteresowanie klientów nabyciem mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach,
- b) mała podaż powierzchni biurowych na rynku wrocławskim.

Czynniki wewnętrzne:

- a) bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie 7-10 lat. Czołowe lokalizacje na terenie Wrocławia,
- b) bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- c) doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem pierwsze projekty Grupy,
- d) innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne.

4. Perspektywy rozwoju

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

Zgodnie z powyższym Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy koncentrują swoją działalność na operacjach związanych z zagospodarowaniem posiadanego przez Grupę banku ziemi. Dotychczas pozyskane środki finansowe pozwalają na realizację strategii Spółki. Do najważniejszych celów strategicznych Grupy Vantage na rok 2013 zalicza się:

- dywersyfikację geograficzną działalności poprzez rozpoczęcie realizacji nowych projektów poza Wrocławiem,
- dywersyfikację produktową działalności poprzez rozpoczęcie realizacji nowych projektów innych niż mieszkaniowe i biurowe,
- pozyskanie dodatkowych środków pieniężnych umożliwiających pozyskanie nowych projektów i szybszy rozwój Grupy.

W roku 2013 Grupa Kapitałowa zakłada kontynuację bądź rozpoczęcie następujących inwestycji:

- a) Centauris (projekt mieszkaniowy), Wrocław ul. Ślężna:
 - Etap I zakończenie sprzedaży lokali,
 - Etap II zakończenie budowy i sprzedaż lokali,
 - Etap III rozpoczęcie budowy
- b) Delta 44 (projekt biurowy), Wrocław ul. Dąbrowskiego - zakończenie budowy i komercjalizacji,
- c) Promenady Wrocławskie Etap I mieszkaniowy - zakończenie budowy i sprzedaż lokali,
- d) Promenady Wrocławskie Etap II mieszkaniowy - rozpoczęcie budowy.
- e) Promenady Wrocławskie Zita (projekt biurowy - rozpoczęcie budowy.
- f) Gamma Office (projekt biurowy), Wrocław ul. Robotnicza - rozpoczęcie budowy w przypadku pozyskania najemcy.

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

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

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

Umowa została zawarta 18 stycznia 2012 roku na okres niezbędny do wykonania badania sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za lata 2011 i 2012 oraz przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za I półrocze 2012 roku. Umowa została zawarta z PKF Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zgodnie z aneksem do wyżej wskazanej umowy, zawartym w dniu 9 sierpnia 2012 roku, PKF Audyt Sp. z o.o. zobowiązała się również do wykonania przeglądu półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 roku.

2. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Usługi	2010	2011	2012
badanie jednostkowego sprawozdania finansowego	16 000,00 zł	16 000,00 zł	24 000,00 zł
badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	-	24 000,00 zł	36 000,00 zł
inne usługi związane z przygotowaniem prospektu emisyjnego	-	84 000,00 zł	-
Inne usługi	-	8 000,00 zł	-

3. Informacja o posiadanych oddziałach

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadała oddziałów.

4. Stan Zatrudnienia

Stan zatrudnienia, podział według kryterium formy prawnej zatrudnienia

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2012 r.	9	10	4	23

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

- w dniu 8 stycznia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg wieczystych – postanowieniem dokonał wpisu nowej hipoteki oraz dokonał zmiany treści i zakresu istniejących hipotek. Ustanowienie nowej hipoteki oraz zmiana treści istniejących hipotek związana była z zabezpieczeniem spłaty kredytu nr KKWA0053/12 z dnia 21 września 2012 roku oraz kredytu nr K0004095 z dnia 4 października 2007 roku;
- w dniu 5 lutego 2013 roku łączny udział funduszy: Noble Funds Funduszu Inwestycyjnego Otwartego, Noble Fund Opportunity Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego oraz Noble Fund 2DB Funduszu inwestycyjnego zamkniętego, wszystkich zarządzanych przez Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna (zwane łącznie „Funduszami”), przekroczył 5% ogólnej liczby głosów na WZA Emitenta. Przed zmianą Fundusze posiadały łącznie 2 450 238 akcji Emitenta, co stanowiło 4,32% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz posiadały łącznie 2 450 238 głosów na WZA Emitenta, co stanowiło 4,32% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta. Po zmianie

Fundusze posiadają 2 963 243 akcje Emitenta, co stanowi 5,22% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz posiada łącznie 2 963 243 głosy na WZA Emitenta, co stanowi 5,22% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta (wg stanu operacyjnego rachunku papierów wartościowych na dzień 5 lutego 2013 roku).

- c) w dniu 12 lutego 2013 roku otrzymał z Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VII Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów – postanowienie w sprawie wpisu do rejestru zastawów zastawu rejestrowego na akcjach Emitenta posiadanych w kapitale zakładowym spółki zależnej od Emitenta – spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zastawem zostało objętych 50 000 niezdematerializowanych akcji na okaziciela serii A o numerach od 1 do 50 000 o wartości nominalnej 10 zł każda. Najwyższą sumą zabezpieczenia ustanowioną na wskazanej wierzytelności na podstawie wymienionego zastawu, jest kwota 94 630 852 złotych, ustanowiona na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. Na wartość zobowiązań zabezpieczonych zastawami składają się należności z tytułu kredytu nr KKWA0053/12 z dnia 21 września 2012 roku.

VII. VANTAGE DEVELOPMENT S.A. - Pozostałe informacje

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

Emitent w 2012 roku podlegał zasadom ładu korporacyjnego określonym w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" w brzmieniu określonym uchwałą nr 20/1287/2011 Rady Giełdy z dnia 19 października 2011 obowiązującym od dnia 1 stycznia 2012 roku. Zbiór zasad jest dostępny na stronie <http://www.corp-gov.gpw.pl/>. Natomiast zbiór zasad przestrzeganych przez Emitenta dostępny jest na stronie <http://www.vantage-sa.pl/pl/relacje-inwestorskie/raporty/corporate-governance.html>.

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

W okresie od dnia 20 marca 2012 roku do dnia 9 listopada 2012 roku Zarząd Vantage Development S.A. doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, wykonując obowiązek nałożony § 29 pkt 3 Regulaminu Giełdy przyjął do stosowania wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” w brzmieniu określonym uchwałą nr 20/1287/2011 Rady Giełdy z dnia 19 października 2011 obowiązującym od dnia 1 stycznia 2012 roku, z wyłączeniem:

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

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

- c) Zasady oznaczonej numerem 12 w części I, dotyczącej zapewnienia możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Emitent nie przewiduje możliwości zapewnienia akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającym na transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, albo wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia. Wyłączenie wymienionej zasady związane jest to w znacznym stopniu z zagrożenia bezpieczeństwa przepływu informacji podczas takiej komunikacji. Ponadto istnieje realne ryzyko zaistnienia nieprawidłowości w poprawnej i właściwej identyfikacji uczestników walnego zgromadzenia. Emitent zgodnie z aktami korporacyjnymi zapewnia akcjonariuszom transparentną i łatwo dostępną informację dotyczącą walnych zgromadzeń. Jednakże Emitent nie wyklucza możliwości stosowania powyższej zasady w przyszłości, w przypadku znacznej zmiany struktury akcjonariatu oraz wprowadzeniu odpowiednich środków ochrony.
- d) Zasady oznaczonej numerem 1 w części II, dotyczącej zamieszczania na korporacyjnej stronie internetowej Emitenta pytań akcjonariuszy dotyczących spraw objętych porządkiem obrad walnego zgromadzenia, zadawanych przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania. Emitent nie będzie zamieszczać na stronie internetowej pytań akcjonariuszy dotyczących spraw objętych porządkiem obrad, zadawanych przed i w trakcie walnego zgromadzenia i odpowiedzi na nie. Przebieg obrad zgromadzeń Spółki jest protokołowany wedle ścisłych zasad przez notariusza, stąd Emitent wyklucza potrzebę prowadzenia takiego zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzeń, który zawierałby wszystkie wypowiedzi i pytania akcjonariuszy. Emitent zgodnie z obowiązującymi zasadami informacyjnymi umieszcza na korporacyjnej stronie internetowej informacje dotyczące walnego zgromadzenia.
- e) Zasady oznaczonej numerem 2 w części II, dotyczącej zapewnienia funkcjonowania swojej strony internetowej w języku angielskim w pełnym zakresie określonym w zasadzie numer 1 pkt 1 w części II. Emitent będzie prowadził korporacyjną stronę internetową w języku angielskim, jednakże rezygnuje z zamieszczania na niej wszystkich informacji w języku angielskim. Biorąc pod uwagę zakres terytorialny i specyfikę działalności Emitenta oraz strukturę akcjonariatu w ocenie Emitenta nie istnieje potrzeba realizacji wskazanej zasady, w szczególności w zakresie dokonywania tłumaczeń raportów bieżących i okresowych. Emitent zakłada, że w przypadku zmiany struktury akcjonariatu oraz zmiany zakresu i specyfiki działalności podejmie wszelkie działania w celu stosowania wskazanej zasady.
- f) Zasady oznaczonej numerem 8 w części III, dotyczącej stosowania Załącznika nr 1 do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., w zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej. W Radzie Nadzorczej Emitenta nie został powołany żaden komitet w związku, z czym bezprzedmiotowy dla Emitenta jest obowiązek stosowania wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej. Jeżeli w przyszłości powstaną komitety w ramach Rady Nadzorczej, Emitent podejmie działania w celu stosowania Załącznika nr 1 do wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej.
- g) Zasady oznaczonej numerem 10 w części IV, dotyczącej zapewnienia akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Emitent po dniu 1 stycznia 2013r. nie przewiduje możliwości zapewnienia akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającym na transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, albo wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia. Wyłączenie wymienionej

zasady związane jest to w znacznym stopniu z zagrożenia bezpieczeństwa przepływu informacji podczas takiej komunikacji. Ponadto istnieje realne ryzyko zaistnienia nieprawidłowości w poprawnej i właściwej identyfikacji uczestników walnego zgromadzenia. Emitent zgodnie z aktami korporacyjnymi zapewnia akcjonariuszom transparentną i łatwo dostępną informację dotyczącą walnych zgromadzeń. Jednakże Emitent nie wyklucza możliwości stosowania powyższej zasady w przyszłości, w przypadku znacznej zmiany struktury akcjonariatu oraz wprowadzeniu odpowiednich środków ochrony

Od dnia 9 listopada 2012 roku Emitent zmienił zakres stosowania zasady oznaczonej numerem 8 w części III. Wymieniona zasada dotyczy stosowania w Spółce Załącznika nr 1 do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., w zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej. W radzie nadzorczej działa Komitet Audytu w rozumieniu przepisu art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Komitet Audytu spełnia Cechy Wspólne opisane w Załączniku nr 1 do wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej, z wyjątkiem Cechy oznaczonej 1.2. zatytułowanej "Skład". Powodem wyłączenia wskazanej Cechy jest fakt, że rada nadzorcza składa się jedynie z sześciu członków, a tylko jeden spośród tych członków spełnia równocześnie warunki niezależności i posiadania kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. Poza wskazanym Komitetem Audytu w radzie nadzorczej Emitenta nie został powołany żaden inny komitet. Jeżeli w przyszłości powstaną inne komitety w ramach rady nadzorczej, Emitent podejmie działania w celu stosowania Załącznika nr 1 do wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej

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

W roku obrotowym 2012 spółka Vantage Development S.A. stosowała zasady systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, zgodnych i w zakresie przewidzianym dla spółek, których akcje są notowane na GPW.

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

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

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

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

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

Spółka w roku 2012 uzupełniła powyższe zasady o system kontroli wewnętrznej oparty o procesy sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych

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

4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami posiadającymi akcje bezpośrednio na dzień 31 grudnia 2012 byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
PrajJa Limited	26 298 369	46,33%	26 298 369	46,33%
Józef Biegaj	13 221 255	23,29%	13 221 255	23,29%
Birmat Limited	5 482 290	9,66%	5 482 290	9,66%

Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki i pan Edward Laufer – Prezes Zarządu Spółki jako udziałowcy PrajJa Holding posiadającej wszystkie udziały w PrajJa Limited (posiadającej 46,33% udziału w kapitale zakładowym Spółki) posiadają pośrednio akcje Spółki oraz sprawują w PrajJa Limited i PrajJa Holding funkcje kierownicze i posiadają stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój PrajJa Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

Pan Józef Biegaj - pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej jest jednocześnie podmiotem pośrednio kontrolującym Birmat Limited, w związku z czym posiada łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 18.703.545 akcji Vantage Development S.A., stanowiących łącznie 32,95% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniają do 18.703.545 głosów i stanowią 32,95% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki. Ponadto Pan Józef Biegaj sprawuje w Birmat Limited funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój Birmat Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

Na dzień przekazania raportu znaczącymi akcjonariuszami są:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
PrajJa Limited	26 298 369	46,33%	26 298 369	46,33%
Józef Biegaj	13 221 255	23,29%	13 221 255	23,29%
Birmat Limited	5 482 290	9,66%	5 482 290	9,66%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Noble Fund Opportunity Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Noble Fund 2DB Fundusz inwestycyjny zamknięty - wszystkie zarządzane przez Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2 963 243	5,22%	2 963 243	5,22%

O zmianach w strukturze akcjonariatu Spółki w okresie od 1 stycznia 2012 roku do dnia przekazania raportu Emitent informował w raportach bieżących.

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

Akcje Vantage Development nie przyznają szczególnych uprawnień akcjonariuszom.

6. Wskazanie wszelkich ograniczeń do wykonywania prawa głosu

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

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

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

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

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

9. Zasady zmiany statutu

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

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

Zmiana Statutu staje się skuteczna z chwilą wpisu zmian do KRS. Obowiązek zgłoszenia zmian Statutu spoczywa na Zarządzie Spółki. Zarząd zobowiązany jest zgłosić zmianę Statutu w ciągu 3 miesięcy od powzięcia odpowiedniej uchwały. W przypadku kiedy zmiana Statutu polega na podwyższeniu kapitału zakładowego spółki akcyjnej, może ona być zgłoszona w ciągu 6 miesięcy od uchwalenia podwyższenia

kapitału zakładowego, a jeżeli udzielona została zgoda na wprowadzenie akcji nowej emisji do publicznego obrotu - od dnia udzielenia tej zgody, o ile wnioski o udzielenie zgody albo zawiadomienie o emisji zostanie złożone przed upływem czterech miesięcy od dnia powzięcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego. Natomiast uchwała o obniżeniu kapitału zakładowego zgłaszana jest do KRS nie później niż z upływem 6 miesięcy od dnia jej powzięcia.

10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia

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

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

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

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

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

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocników. Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy mogą się odbywać w siedzibie Emitenta lub w Warszawie. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia również Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby o ile wynika to z przepisów prawa. Ponadto Zarząd może zapraszać na Walne Zgromadzenie w charakterze obserwatorów gości i ekspertów.

Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi co do podjęcia danej uchwały. Zgromadzenie Akcjonariuszy jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi. Głosowania nad uchwałami są jawne, z wyjątkiem sytuacji

określonych w art. 420 KSH tj. przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, nad wnioskami o pociągnięcie członków organów Spółki lub likwidatorów do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych, oraz na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym.

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

11. Skład osobowy i opis działania organów zarządzających i nadzorujących

a) ZARZĄD – Opis działania

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

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

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

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

Dodatkowo Regulamin Zarządu ustalił podział odpowiedzialności poszczególnych członków Zarządu.

b) ZARZĄD – skład osobowy i zmiany

Skład osobowy i kadencje Zarządu według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Edward Laufer	Prezes Zarządu	16.06.2010	16.06.2013
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	16.06.2010	16.06.2013
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	23.05.2011	16.06.2013

c) RADA NADZORCZA – Opis działania

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

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

d) RADA NADZORCZA – skład osobowy i zmiany

W dniu 28 czerwca 2012 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A., na którym została powołana na kolejną kadencję Rada Nadzorcza. Skład Rady Nadzorczej został rozszerzony o Pana Jerzego Dobrowolskiego.

Skład osobowy i kadencje Rady Nadzorczej według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015

Piotr Nowjalis	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Mirosław Greber	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Jerzy Dobrowolski	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015

e) KOMITETY ORGANÓW

W ramach Rady Nadzorczej Emitenta działa Komitet Audytu Rady Nadzorczej. Komitet audytu został powołany, zgodnie z przepisem art. 86 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem, monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Komitet audytu rekomenduje radzie nadzorczej podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej jednostki. Komitet audytu działa na podstawie przepisów prawa oraz przyjętego przez Radę Nadzorczą Regulaminu Funkcjonowania Komitetu Audytu. Komitet Audytu spełnia Cechy Wspólne opisane w Zaleceniu Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., w zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej, z wyjątkiem Cechy oznaczonej 1.2. zatytułowanej "Skład". Powodem wyłączenia wskazanej Cechy jest fakt, że rada nadzorcza składa się jedynie z sześciu członków, a tylko jeden spośród tych członków spełnia równocześnie warunki niezależności i posiadania kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Skład osobowy komitetu audytu według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku.

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

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

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

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku nie toczyły się, ani nie toczą, żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku nie toczą się dwa lub więcej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
21-03-2013	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
21-03-2013	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
21-03-2013	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	