

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

**01.01.2013
- 31.12.2013**

Wrocław, 20 marca 2014

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	8
II.	Informacje o podstawowych produktach oraz rynkach zbytu	9
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	9
2.	Informacje o rynkach zbytu	9
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.	Bilans	10
3.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	11
4.	Wskaźniki finansowe	12
IV.	Pozostałe informacje finansowe i majątkowe	13
1.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	13
2.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach	13
3.	Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. w 2013 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku	14
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	15

5.	Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka	15
6.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy	16
7.	Istotne transakcje zawarte przez Spółkę z podmiotami powiązanymi, na innych warunkach niż rynkowe	16
8.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	16
9.	Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	16
10.	Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki i spółek z Grupy Vantage w tym znanych umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	18
11.	Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących Vantage Development S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych	18
V.	Perspektywy rozwoju	19
1.	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom;.....	19
2.	Istotne czynniki ryzyka Vantage Development z określeniem, w jakim stopniu emitent i spółki z grupy jest na nie narażone	19
3.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Vantage Development S.A.	20
4.	Perspektywy rozwoju.....	21
VI.	Inne informacje, w tym następujące po dniu bilansowym	21
1.	Data zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	21
2.	Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	22
3.	Informacja o posiadanych oddziałach	22
4.	Stan Zatrudnienia.....	22
5.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	22
VII.	Pozostałe informacje – wyodrębniona część sprawozdania	23
1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	23
2.	Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego	23
3.	Główne cechy stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	25
4.	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	25
5.	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	26
6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń do wykonywania prawa głosu	26
7.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	26

8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	26
9. Zasady zmiany statutu	27
10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia	27
11. Skład osobowy i opis działania organów zarządzających i nadzorujących	28
12. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	31

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

Pełna nazwa (firma) jednostki dominującej:	VANTAGE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	50-457 Wrocław, ul. Dąbrowskiego 44
Numer KRS:	0000030117
Numer identyfikacji podatkowej NIP:	896-000-07-01
Numer identyfikacyjny REGON:	930778024

Vantage Development S.A. (Spółka, Vantage, Vantage Development) jest spółką o charakterze holdingowym, dominującą wobec całej Grupy Kapitałowej Vantage Development (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 Spółki w roku obrotowym 2013 kształtowały się następująco:

- W 2013 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką PrajJa Limited z siedzibą w Larnace (Republika Cypryjska). W całym okresie spółka PrajJa Limited posiadała 26.298.369 akcji Emitenta uprawniające do 26.298.369 głosów. Co do dnia 4 grudnia 2013 roku stanowiło 46,33% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i stanowiło 46,33% w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta. Od dnia 4 grudnia 2013 roku, tj. od dnia rejestracji przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta udział PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta wynosi 42,12%, co stanowi 42,12% w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta.
- W 2013 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Birmat Limited z siedzibą w Larnace (Republika Cypryjska). W całym okresie spółka Birmat Limited posiadała 5.482.290 akcji Emitenta uprawniające do 5.482.290 głosów. Co do dnia 4 grudnia 2013 roku stanowiło 9,66% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i stanowiło 9,66% w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta. Od dnia 4 grudnia 2013 roku, tj. od dnia rejestracji przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta udział Birmat Limited w kapitale zakładowym Emitenta wynosi 8,78%, co stanowi 8,78% w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta.
- Spółka jest również powiązana ze spółkami z Grupy Kapitałowej Vantage Development. Grupa Vantage to zbiór spółek związanych z działalnością deweloperską, skupionych wokół Spółki. W skład Grupy Vantage wchodzi spółki celowe, zależne i współzależne od Spółki w rozumieniu MSR, które podlegają konsolidacji w ramach sprawozdania finansowego Spółki. Poniższy schemat przedstawia powiązania kapitałowe Spółki z Grupą Vantage na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Opis powiązań w Grupie Vantage na dzień 31 grudnia 2013 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	42,12% Prajja Limited 21,17% Józef Biegaj 8,78% Birmat Limited ING OFE 9,09% 18,84% 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 bezpośrednio	100% Vantage Development S.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 bezpośrednio	100% 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
15.	VD RETAIL Sp. z o.o. 1)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.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
19.	VD Retail II Sp. z o.o. 5)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	22.07.2013
20.	Promenady Epsilon Sp. z o.o. 6)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	25.10.2013

- 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.
- 5) Spółka zawiązana w dniu 22 lipca 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 sierpnia 2013 roku.
- 6) Spółka zawiązana w dniu 25 października 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 22 listopada 2013 roku.

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

- c) Dodatkowo Spółka powiązana jest organizacyjnie z:
- **BNM Service sp. z o.o.** – Spółka poprzez spółkę celową, Centauris IPD Invest sp. z o.o. sp. k. (na dzień 31 grudnia 2013 Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A.) realizuje wraz z Emitentem 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. realizowała projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego jako zarządzający inwestycją i sprzedażą mieszkań na podstawie umowy ze spółką Parkowa Ostoja sp. z o.o. Wspólnikiem spółki Parkowa Ostoja sp. z o.o. jest PrajJa Limited oraz spółka RE Wrocław sp. z o.o. Parkowa Ostoja sp. z o.o. obecnie nie prowadzi działalności operacyjnej.
 - **RE Wrocław sp. z o.o.** – Spółka Vantage Development S.A. zarządza sprzedażą mieszkań w inwestycji Parkowa Ostoja, którą w roku 2013 przejęła spółka RE Wrocław sp. z o.o. Jedynym wspólnikiem spółki RE Wrocław sp. z o.o. jest Pan Grzegorz Dzik.
- d) Poza zawiązaniem nowych spółek opisanych powyżej w tabeli w 2013 roku nastąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy kapitałowej Vantage:
- W dniu 31 grudnia 2013 roku wszystkie udziały posiadane przez IRE VD sp. z o.o. S.K.A. w kapitale zakładowym spółki VD RETAIL sp. z o.o. zostały sprzedane spółce Vantage Development S.A
 - W dniu 31 grudnia 2013 roku spółka IRE VD sp. z o.o. S.K.A dokonała sprzedaży 100% udziałów posiadanych w spółce IPD Południe sp. z o.o. na rzecz Vantage Development S.A.
 - W dniu 31 grudnia 2013 roku spółka IRE VD sp. z o.o. dokonała sprzedaży 2 500 akcji serii A oraz 95 000 akcji serii B posiadanych w spółce Office VD sp. z o.o. na rzecz Vantage Development S.A.

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 1 stycznia 2013 do dnia 2 grudnia 2013 roku Edward Laufer pełniący funkcję Prezesa Zarządu Vantage posiadał 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 posiadał 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 podejmował samodzielnie decyzji związanych z działalnością spółki PrajJa Holding.

W okresie objętym sprawozdaniem Pan Józef Biegaj pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki posiadał bezpośrednio 13 221 255 o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości 8 197 178,10 złotych;

Pan Grzegorz Dzik w okresie sprawozdawczym, jako udziałowiec PrajJa Holding posiadającej wszystkie udziały w PrajJa Limited posiadał pośrednio akcje Spółki. Spółka PrajJa Limited posiadała 26.298.369 akcji Vantage.

Pan Józef Biegaj w okresie sprawozdawczym posiadał pośrednio poprzez spółkę Birmat Limited 5.482.290 akcji Vantage.

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

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

6. System kontroli programu akcji pracowniczych

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

7. Nabycie akcji własnych

W okresie objętym sprawozdaniem Vantage nie nabywało akcji własnych.

8. Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego Spółki

a. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2013 poz. 330, 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 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 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

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.

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, pozostałych usług oraz z tytułu zapewnienia Grupie Kapitałowej środków finansowych na prowadzenie bieżącej działalności oraz działania rozwojowe.

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

2. Informacje o rynkach zbytu

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

Spółka Vantage Development S.A. nie jest uzależniona od jednego odbiorcy, mimo iż udział dla dwóch odbiorców przekracza 14% (PRW Sp.z o.o. i Promenady VD Sp.z o.o.SKA) a dla jednego 12% (Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA)sumy przychodów ze sprzedaży. Odbiorcami usług są przede wszystkim spółki należące do Grupy Kapitałowej a wartość usług uzależniona jest od wielkości i etapu realizacji projektu inwestycyjnego. Po stronie dostawców największą koncentrację stanowią koszty związane z outsourcingiem usług (usługi prawne, 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 31-12-2013

AKTYWA		31.12.2013	Udział w aktywach	31.12.2012	Udział w aktywach
I.	Aktywa trwałe (suma 1-8)	326 545	90,15%	329 179	98,1%
	1. Wartości niematerialne	294	0,08%	428	0,1%
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	861	0,24%	78	0,0%
	3. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	-	0,00%	28 123	8,4%
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	241 820	66,76%	213 178	63,6%
	5. Pożyczki długoterminowe	6 190	1,71%	32 779	9,8%
	6. Obligacje długoterminowe	77 380	21,36%	54 382	16,2%
	7. Pozostałe aktywa trwałe	-	0,00%	211	0,1%
	8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	0,00%	-	0,0%
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)	35 668	9,85%	6 230	1,9%
	1. Zapasy	1 355	0,37%	666	0,2%
	2. Pożyczki krótkoterminowe	16 805	4,64%	-	0,0%
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	28	0,01%	34	0,0%
	4. Należności krótkoterminowe	4 662	1,29%	2 284	0,7%
	5. Rodzki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12 736	3,52%	3 062	0,9%
	6. Rozliczenia międzyokresowe	82	0,02%	184	0,1%
Aktywa razem – suma I+II		362 213	100,00%	335 409	100,0%

Suma aktywów na 31 grudnia 2013 roku wzrosła w stosunku do wartości z 31 grudnia 2012 roku o 26 804 tys. zł. Wzrost wartości aktywów spowodowany jest głównie za sprawą wyższego niż w roku 2012 poziomu pożyczek udzielonych, a także wyższego stanu środków pieniężnych pochodzących z wyemitowanych obligacji oraz spłat wierzytelności z tytułu zawartych umów pożyczek z lat poprzednich. Ponad 90% aktywów to majątek trwały obejmujący udziały i akcje w spółkach Grupy, wierzytelności z tytułu pożyczek oraz obligacji. Majątek obrotowy to przede wszystkim środki pieniężne, pożyczki oraz należności krótkoterminowe a także grunt na realizację projektu WUWA-2.

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		31.12.2013	Udział w pasywach	31.12.2012	Udział w pasywach
I.	Kapitał własny (suma 1-6)	311 962	86,13%	296 573	88,4%
	1. Kapitał podstawowy	38 713	10,69%	35 194	10,5%
	2. Akcje własne	-	0,00%	-	0,0%
	3. Kapitał zapasowy	186 386	51,46%	173 817	51,8%
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe	6 900	1,90%	6 900	2,1%
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	80 662	22,27%	84 152	25,1%
	6. Zysk/ strata netto za rok obrotowy	(699)	-0,19%	(3 490)	-1,0%
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-3)	35 452	9,79%	17 642	5,3%
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 476	0,68%	7 627	2,3%
	2. Obligacje długoterminowe	32 976	9,10%	10 015	3,0%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)	14 799	4,09%	21 194	6,3%
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	-	0,00%	17 300	5,2%
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	-	0,00%	37	0,0%
	3. Rezerwy krótkoterminowe	844	0,23%	945	0,3%
	4. Obligacje krótkoterminowe	8 093	2,23%	-	0,0%
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5 862	1,62%	2 912	0,9%
Pasywa razem – suma I+II+III		362 213	100,00%	335 409	100,0%

Kapitał własny

Kapitał własny na 31 grudnia 2013 uległ zwiększeniu o 15 389 tys. zł w porównaniu do 31 grudnia 2012. Jest to głównie efekt wzrostu kapitału zapasowego oraz wzrostu kapitału podstawowego dzięki wyemitowaniu przez Vantage Development S.A. 5.676.383 akcji zwykłych na okaziciela serii F. Cena emisyjna wyniosła 2,90 zł za jedną akcję dzięki czemu kapitał zapasowy powiększyło zrealizowane agio w wysokości 12 942 tys. zł.

Poziom udziału kapitału własnego w źródłach finansowania Vantage utrzymuje się na zbliżonym poziomie jak w 2012 (obecnie 86%, w 2012 roku 88%) roku co wskazuje na bardzo bezpieczną strukturę finansowania i daje Spółce możliwość dalszego zwiększania finansowania dłużnego w celu finansowania planów rozwojowych Spółki i Grupy.

Zobowiązania

Stan zobowiązań na 31 grudnia 2013 wzrósł o 11 415 tys. zł na co największy wpływ miała przeprowadzona w 2013 roku emisja trzech serii obligacji na łączną kwotę 32 016 tys. zł (seria B – 7 900 tys. zł, seria C – 4 116 tys. zł, seria D – 20 000 tys. zł) z terminem wykupu odpowiednio na wrzesień 2014, marzec 2015 i sierpień 2016 roku oraz spłata kredytu w BZ WBK S.A. w wysokości 17 300 tys. zł.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012	zmiana %
A.	Przychody ze sprzedaży	6 747	6 303	107,0%
B.	Koszt własny sprzedaży	(5 494)	(4 737)	116,0%
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)	1 253	1 566	80,0%
	I. Koszty sprzedaży	(250)	(260)	96,2%
	II. Koszty ogólnego zarządu	(3 451)	(2 706)	127,5%
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	(2 448)	(1 400)	174,9%
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-	---
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	(2 448)	(1 400)	174,9%
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	---
	II. Pozostałe przychody operacyjne	149	5	2980,0%
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(558)	(1 713)	32,6%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	(2 857)	(3 108)	91,9%
	I. Przychody finansowe	10 077	7 058	142,8%
	1. Odsetki	6 928	5 455	127,0%
	2. Zysk ze zbycia inwestycji	-	53	0,0%
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	3 141	1 524	206,1%
	4. Inne	8	26	30,8%
	II. Koszty finansowe	(13 070)	(6 215)	210,3%
	1. Odsetki	(3 391)	(2 102)	161,3%
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	---
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	(8 612)	(3 653)	235,8%
	4. Inne	(1 067)	(460)	232,0%
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II)	(5 850)	(2 265)	258,3%
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	5 151	(1 225)	-420,5%
	1. Człowiecza	-	-	---
	2. Człodziroczoza	5 151	(1 225)	-420,5%
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	(699)	(3 490)	20,0%

W 2013 roku Vantage Development S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 6 747 tys. zł z czego przeważającą część stanowiły przychody ze świadczenia kompleksowych usług zarządzania projektami. Przychody kształtują się na zbliżonym poziomie do roku 2012 odnotowując niewielki 7% wzrost. Poziom kosztów operacyjnych również znacząco nie odbiega od wielkości kosztów

zeszłorocznych. Nieco większy bo 15% ich wzrost podyktowany jest rozwojem organizacji i zwiększającym się zatrudnieniem. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 27% co skutkowało zwiększeniem w porównaniu do roku ubiegłego straty ze sprzedaży w kwocie 2 448 tys. zł. Sam fakt zrealizowania straty ze sprzedaży jest związany z charakterem działalności Spółki jako podmiotu zarządzającego holdingiem.

Osiągnięty przez Vantage EBIT wynosił - 2 857 tys. zł.

Działalność finansowa przyniosła 10 077 tys. zł przychodu, głównie za sprawą odsetek naliczone z tytułu pożyczek udzielonych spółkom celowym oraz objętych obligacji. Po stronie kosztów finansowych oprócz odsetek od wierzycelności wykazana została kwota 8 612 tys. zł tytułem odpisu aktualizującego wartość udziałów i akcji spółek wchodzących w skład Grupy co związane było z porządkowaniem struktury organizacyjnej Grupy i wydzielanie jej niektórych projektów do nowych spółek co spowodowało spadek wartości spółek, z których projekty zostały wydzielone.

Strata brutto na poziomie 5 850 tys. zł została zniwelowana wielkością podatku odroczonego z lat ubiegłych. Ostatecznie w roku 2013 Spółka zrealizowała stratę netto na poziomie 699 tys. co w stosunku do roku 2012 stanowi poprawę wyniku o 2 791 tys. zł.

Wskaźniki finansowe

WSKAŹNIK	WZÓR	2013 r.	2012 r.
Płynności - bieżący	$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,41	0,29
Płynności - szybki	$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,32	0,26

W roku 2013 Spółka odnotowała bardzo wyraźnie polepszenie wskaźników płynności finansowej. Powodem tej sytuacji jest istotne zwiększenie wartości majątku obrotowego, który stanowi około 10% sumy aktywów w porównaniu do roku 2012 gdzie majątek obrotowy stanowił niecałe 2% sumy aktywów, oraz zmniejszeniem stanu zobowiązań krótkoterminowych na skutek spłaty kredytu inwestycyjnego.

WSKAŹNIK	WZÓR	2013 r.	2012 r.
Ogólnego poziomu zadłużenia	$\frac{\text{Zobowiązania razem}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100\%$	13,87%	11,58%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	$\frac{\text{Kapitał własny}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100\%$	86,13%	88,42%

Wskaźniki zadłużenia pozostają na zbliżonym poziomie do tych jakie występowały w 2012 roku przy zaznaczeniu niewielkiego zwiększenia finansowania kapitałem obcym. Udział zobowiązań w strukturze finansowania wynosi około 14%, 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 2013 roku.

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2013 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 2013 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 2013 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	Oprocentowanie
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A	27.12.2002	4 550	4 550	30.06.2012	Wibor 1M + marża
	15.12.2005	4 500	4 500	30.06.2012	Wibor 1M + marża
	27.10.2006	1 220	1 220	30.06.2012	Wibor 1M + marża
	29.12.2006	31 000	26 420	30.06.2012	Wibor 1M + marża
	14.02.2003	2 000	2 000	30.06.2012	Wibor 1M + marża
	20.10.2010	4 704	4 704	31.12.2012	Wibor 1M + marża
	Razem		47 974	43 394	
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007	8 250	8 250	31.12.2012	Wibor 1M + marża
	12.04.2007	4 400	0	31.12.2012	Wibor 1M + marża
	10.07.2007	4 000	0	31.12.2012	Wibor 1M + marża
	Razem	16 550	8 250		
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007	4 300	4 300	31.12.2012	Wibor 1M + marża
	razem	4 300	4 300		
PRW Sp. z o.o.	22.10.2010	100	100	31.12.2013	Wibor 1M + marża
	Razem	100	100		
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.04.2011	6 000	6 000	01.04.2016	Wibor 1M + marża
	Razem	6 000	6 000		

Pożyczki udzielone przez Vantage Development – stan na 31 grudnia 2013

Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Wartość pożyczki	Stan na dzień 31.12.2013	Termin Spłaty	Oprocentowanie
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A	27.12.2002	4 550	0	31.12.2014	Wibor 3M + marża
	15.12.2005	4 500	0	31.12.2014	Wibor 3M + marża

	27.10.2006	1 220	0	31.12.2014	Wibor 3M + marża
	29.12.2006	31 000	0	31.12.2014	Wibor 3M + marża
	14.02.2003	2 000	0	31.12.2014	Wibor 3M + marża
	20.12.2010	4 704	0	31.12.2014	Wibor 3M + marża
	Razem	47 974	0		
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007	8 250	0	31.12.2014	Wibor 3M + marża
	12.04.2007	4 400	0	31.12.2014	Wibor 1M + marża
	10.07.2007	4 000	0	31.12.2014	Wibor 1M + marża
	Razem	16 550	0		
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007	4 300	0	31.12.2014	Wibor 3M + marża
	razem	4 300	0		
PRW Sp. z o.o.	22.10.2010	100	0	31.12.2014	Wibor 3M + marża
	Razem	100	0		
Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A.	20.04.2011	6 000	5 000	01.04.2016	Wibor 3M + marża
	Razem	6 000	5 000		

3. Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. w 2013 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku

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

W 2013 roku Vantage Development S.A. nie otrzymał poręczeń i gwarancji.

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

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	17.08.2012	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage zobowiązał się do wsparcia VD Invest Sp. z o.o. w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w przypadku przekroczenia kosztów budowy ujętych w budżecie projektu
2	23.01.2013	Umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów projektu pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. jako Kredytodawcą, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz Promenadami VD Sp. z o.o. S.K.A. jako Kredytobiorcą	Gwarant zobowiązał się do zapewnienia środków pieniężnych celem pokrycia kwoty przekroczonych kosztów projektu w maksymalnej kwocie równej 10% całkowitej wartości budżetu projektu netto
3	20.11.2013	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage zobowiązał się do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków finansowych do wysokości raty odsetkowej w danym miesiącu w sytuacji, gdy kwota środków z kredytu przeznaczonych na kapitalizację odsetek stanie się niewystarczająca, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy.

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

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

Spółka w prezentowanym okresie dokonała wydatków inwestycyjnych na wyposażenie nowej siedziby w wysokości 160 tys. zł oraz na zakup i wdrożenie oprogramowania komputerowego w kwocie 47 tys. złotych. 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.

1. Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

	Wpływ na wynik finansowy brutto
31 grudnia 2013 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	859
Pasywa zmiennoprocentowe	(463)
31 grudnia 2012 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	719
Pasywa zmiennoprocentowe	(280)

2. 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.

3. 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 2013 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 2013 roku nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miały wpływ na wynik z działalności.

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

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

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

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

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2013 rok.

9. Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem

a) Emisja Obligacji

W dniu 25 lutego 2013 roku Spółka wyemitowała 12.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą B, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 12 000 000,00 zł (dwanaście milionów), oprocentowanych według stopy, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 18 (osiemnastu) 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 7 900 000,00 zł (siedem milionów dziewięćset tysięcy). Celem emisji było pozyskanie środków na realizację kolejnych etapów budowy osiedla Promenady Wrocławskie, budowę budynku biurowo – usługowego Promenady ZITA oraz rozwój projektu usługowo – handlowego w Zielonej Górze.

W dniu 19 marca 2013 roku Spółka wyemitowała 7.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą C, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 7 000 000,00 zł (siedem milionów), oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 24 (dwudziestu czterech) 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 4 116 000,00 zł (cztery miliony sto szesnaście tysięcy). Celem emisji było pozyskanie środków na realizację kolejnych etapów budowy osiedla Promenady Wrocławskie, budowę budynku biurowo – usługowego Promenady ZITA oraz rozwój projektu usługowo – handlowego w Zielonej Górze.

W dniu 22 lipca 2013 roku Emitent wyemitował 200.000 sztuk obligacji serii D, na okaziciela, kuponowych, o wartości nominalnej 100,00 zł każda o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł. Emisja została przeprowadzana w trybie określonym w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, poprzez kierowanie propozycji nabycia obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r., Nr 185, poz. 1439 z późn. zm.). Oprocentowanie obligacji jest równe stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Wykup obligacji nastąpi w terminie 3 lat liczonych od dnia emisji. Emisja obligacji miała charakter emisji prywatnej. Emitent przeznaczył środki z emisji obligacji na rozwój działalności Grupy Vantage.

Poza wskazanymi powyżej w III kwartale 2013 roku nastąpiło kilka emisji obligacji wewnątrz Grupy Kapitałowej, które nie mają wpływu na sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2013 roku jednostka zależna pośrednio, spółka Finanse VD Sp. z o.o., wyemitowała kilka serii obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej 87.500.000 zł. Termin wykupu obligacji przypada odpowiednio:

- seria od N i O na dzień 31 grudnia 2019r.,
- seria od P do X na dzień 31 grudnia 2020r.

Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji zostały objęte i w całości opłacone przez Vantage Development S.A., PRW Sp. z o.o. oraz IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.

EMITENT	OBLIGATORIUSZ	data nabycia	data wykupu	cena nabycia w PLN	wartość nominalna 1 Obligacji	cena emisyjna 1 Obligacji	seria, nr, oprocentowanie Obligacji				
							seria	od	do	%	
FINANSE VD SP. Z O.O.	VANTAGE DEVELOPMENT SA	2013-04-08	2019-12-31	5 000 000,00 zł	250 000,00	250 000,00	N	1	20	średni WIBOR 3M pomiędzy datą nabycia a datą wykupu + marża	
		2013-07-01	2019-12-31	1 000 000,00 zł	250 000,00	250 000,00	O	1	4		
		2013-09-02	2020-12-31	5 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	R	1	5		
		2013-10-31	2020-12-31	8 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	T	1	8		
		2013-11-04	2020-12-31	2 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	U	1	2		
		2013-12-18	2020-12-31	10 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	X	1	10		
	RAZEM				31 000 000,00 zł						
	PRW SP. Z O.O.	2013-08-27	2020-12-31	22 500 000,00 zł	1 500 000,00	1 500 000,00	P	1	15		
		2013-08-30	2020-12-31	24 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	S	1	24		
	RAZEM				46 500 000,00 zł						
	IRE VD SP. Z O.O. S.K.A.	2013-11-27	2020-12-31	10 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	W	1	10		
	RAZEM				10 000 000,00 zł						

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:

4. 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,
5. Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 24.02.2013 roku - 23.02.2014 roku,
6. Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage OC Członków Zarządu w okresie od dnia 01.08.2013 roku - 31.07.2014 roku,
7. Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage mienie w okresie od 01.08.2013 roku – 31.07.2014 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 2013 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2013 r. [tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*
Edward Laufer	Prezes Zarządu	562	26
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	338	3
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	452	12

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

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

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

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki z tytułu pełnienia funkcji w organach spółek zależnych w 2013 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2013 r. [tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe**
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	12	-
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	4	-

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki w 2013 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2013 r. [tys. zł]
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	15
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	12
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	8
Piotr Nowjalis	Członek Rady Nadzorczej	12
Mirosław Greber	Członek Rady Nadzorczej	12
Jerzy Dobrowolski	Członek Rady Nadzorczej	8

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 a także kredytów bankowych i emisji papierów dłużnych.

W omawianym okresie sprawozdawczym, tj. w roku 2013, w Spółka pozyskała na rynku finansowym ponad 48 mln zł, które zostały i zostaną przeznaczone na działania rozwojowego Grupy Kapitałowej i pozwolą znacznie zwiększyć możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w kolejnych okresach.

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

b) Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

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

c) Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki

Spółka ustanowiła na rzecz banków 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 powiązаныmi

W toku prowadzonej działalności Spółka i inne podmioty z Grupy Vantage zawierają wiele transakcji z podmiotami powiązаныmi, w tym podmiotami powiązаныmi 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 powiązаныne, 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) Dynamika popytu i podaży produktów mieszkaniowych w Polsce
- b) Dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce
- c) Dynamika rozwoju sieci handlowych w Polsce

Czynniki wewnętrzne:

- a) bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie 7-10 lat. –Doskonałe i zróżnicowane lokalizacje na terenie Wrocławia, kształtowanie i budowanie publicznej przestrzeni.
- b) bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- c) doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy,
- 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 w pierwszej kolejności na operacjach związanych z zagospodarowaniem posiadanego przez Grupę banku ziemi w doskonałych lokalizacjach. Równolegle prowadzone są działania związane z pozyskiwaniem nowych, atrakcyjnych nieruchomości dla realizacji projektów inwestycyjnych na rynkach poza Wrocławiem co pozwoli na dywersyfikację geograficzną prowadzonej działalności. Dotychczas efektywnie pozyskane środki finansowe pozwalają na realizację strategii Spółki. Do najważniejszych celów strategicznych Grupy Vantage na rok 2014 zalicza się:

- dywersyfikację geograficzną działalności poprzez rozpoczęcie realizacji nowych projektów poza Wrocławiem,
- dywersyfikację produktową działalności poprzez rozpoczęcie realizacji poza projektami mieszkaniowymi oraz biurowymi, również obiekty handlowe, obiekty turystyczne i hotelowe.
- pozyskanie dodatkowych środków pieniężnych umożliwiających szybsze pozyskanie nowych projektów a tym samym dynamiczny rozwój Grupy.
- Optymalizowanie zarządzanie kapitałem niepracującym oraz stałe optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy
- Rozwijanie procesów budowania efektywnych powierzchni biurowych i mieszkaniowych

W roku 2014 Grupa Kapitałowa zakłada kontynuację bądź rozpoczęcie następujących inwestycji:

- a) Centauris etap II (projekt mieszkaniowy), Wrocław ul. Ślężna- sprzedaż lokali
- b) Centauris etap III- sprzedaż lokali
- c) Centauris etap IV- przygotowanie do rozpoczęcia budowy
- d) Delta 44 (projekt biurowy), Wrocław ul. Dąbrowskiego - zakończenie komercjalizacji,
- e) Promenady Wrocławskie Etap I mieszkaniowy - sprzedaż lokali,
- f) Promenady Wrocławskie Etap II mieszkaniowy - zakończenie budowy i sprzedaż lokali,
- g) Promenady Wrocławskie Etap III mieszkaniowy- rozpoczęcie budowy i sprzedaż lokali
- h) Promenady Wrocławskie Zita (projekt biurowy - zakończenie budowy i komercjalizacja,
- i) WUWA – przygotowanie do rozpoczęcia budowy,
- j) Grona Park (obiekt handlowy w Zielonej Górze) – rozpoczęcie budowy i komercjalizacja,
- k) Galaktyka (obiekt handlowy we Wrocławiu) – rozpoczęcie budowy i komercjalizacja,
- l) Apart Hotel (obiekt w Szklarskiej Porębie) – rozpoczęcie budowy i sprzedaż apartamentów.

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

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

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

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

2. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Usługi	2010	2011	2012	2013
badanie jednostkowego sprawozdania finansowego	16 000 zł	16 000 zł	24 000 zł	21 000 zł
badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	-	24 000 zł	36 000 zł	28 000 zł
inne usługi związane z przygotowaniem prospektu emisyjnego	-	84 000 zł		
Inne usługi	-	8 000 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 2013 r.	6	10	6	22

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

W dniu 13 stycznia 2014 Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na podstawie uchwały nr 30/2014 z dnia 13 stycznia 2014 roku w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii F spółki Vantage Development S.A. dokonał na podstawie § 19 ust. 1 Regulaminu Giełdy dopuszczenia z dniem uchwały do obrotu giełdowego 5.676.383 akcji serii F Emitenta oraz na podstawie § 38 ust. 1 i 3 Regulaminu Giełdy postanowił wprowadzić z dniem 15 stycznia 2014 roku wskazane akcje do obrotu giełdowego, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 15 stycznia 2015 rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem PLVTGDL00010.

W dniu 13 grudnia 2013 roku wydano komunikat Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW), w którym poinformowano, iż zgodnie z Uchwałą Zarządu KDPW nr 1028/13 z dnia 30.12.2013 r. dnia 15 stycznia 2014 r. w Krajowym Depozycie nastąpi rejestracja 5.676.383 akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki o kodzie ISIN PLVTGDL00010.

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

Emitent w 2013 roku podlegał zasadom ładu korporacyjnego określonym w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" w brzmieniu określonym uchwałą nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012. Zbiór zasad jest dostępny na stronie <http://www.corp-gov.gpw.pl/>. Natomiast zbiór zasad przestrzeganych przez Emitenta dostępny jest na stronie <http://vantage-sa.pl/pl/relacje-inwestorskie-raporty.html#raporty-biezace>.

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

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

- 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 zagrożeniem bezpieczeństwa przepływu informacji podczas takiej komunikacji. Ponadto istnieje realne ryzyko zaistnienia nieprawidłowości w poprawnej i właściwej identyfikacji uczestników walnego zgromadzenia. Emitent zgodnie z aktami korporacyjnymi zapewnia akcjonariuszom transparentną i łatwo dostępną informację dotyczącą walnych zgromadzeń. Jednakże Emitent nie wyklucza możliwości stosowania powyższej zasady w przyszłości, w

przypadku znacznej zmiany struktury akcjonariatu oraz wprowadzeniu odpowiednich środków ochrony.

- d) Zasady oznaczonej numerem 1 w części II, dotyczącej zamieszczania na korporacyjnej stronie internetowej Emitenta pytań akcjonariuszy dotyczących spraw objętych porządkiem obrad walnego zgromadzenia, zadawanych przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania. Emitent nie będzie zamieszczać na stronie internetowej pytań akcjonariuszy dotyczących spraw objętych porządkiem obrad, zadawanych przed i w trakcie walnego zgromadzenia i odpowiedzi na nie. Przebieg obrad zgromadzeń Spółki jest protokołowany wedle ścisłych zasad przez notariusza, stąd Emitent wyklucza potrzebę prowadzenia takiego zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzeń, który zawierałby wszystkie wypowiedzi i pytania akcjonariuszy. Emitent zgodnie z obowiązującymi zasadami informacyjnymi umieszcza na korporacyjnej stronie internetowej informacje dotyczące walnego zgromadzenia.
- e) Zasady oznaczonej numerem 2 w części II, dotyczącej zapewnienia funkcjonowania swojej strony internetowej w języku angielskim w pełnym zakresie określonym w zasadzie numer 1 pkt 1 w części II. Emitent będzie prowadził korporacyjną stronę internetową w języku angielskim, jednakże rezygnuje z zamieszczania na niej wszystkich informacji w języku angielskim. Biorąc pod uwagę zakres terytorialny i specyfikę działalności Emitenta oraz strukturę akcjonariatu w ocenie Emitenta nie istnieje potrzeba realizacji wskazanej zasady, w szczególności w zakresie dokonywania tłumaczeń raportów bieżących i okresowych. Emitent zakłada, że w przypadku zmiany struktury akcjonariatu oraz zmiany zakresu i specyfiki działalności podejmie wszelkie działania w celu stosowania wskazanej zasady.
- f) Stosowania w pełnym zakresie zasady oznaczonej numerem 8 w części III. Wymieniona zasada dotyczy stosowania w Spółce Załącznika nr 1 do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., w zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej. W radzie nadzorczej działa Komitet Audytu w rozumieniu przepisu art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Komitet Audytu spełnia Cechy Wspólne opisane w Załączniku nr 1 do wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej, z wyjątkiem Cechy oznaczonej 1.2. zatytułowanej "Skład". Powodem wyłączenia wskazanej Cechy jest fakt, że rada nadzorcza składa się jedynie z sześciu członków, a tylko jeden spośród tych członków spełnia równocześnie warunki niezależności i posiadania kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. Poza wskazanym Komitetem Audytu w radzie nadzorczej Emitenta nie został powołany żaden inny komitet. Jeżeli w przyszłości powstaną inne komitety w ramach rady nadzorczej, Emitent podejmie działania w celu stosowania Załącznika nr 1 do wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej.
- g) Zasady oznaczonej numerem 10 w części IV, dotyczącej zapewnienia akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Emitent po dniu 1 stycznia 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.

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 2013 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 2013 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 2013 byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
Prajja Limited	26 298 369	42,12%	26 298 369	42,12%
Józef Biegaj	13 221 255	21,17%	13 221 255	21,17%
Birmat Limited	5 482 290	8,78%	5 482 290	8,78%

ING OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
---------	-----------	-------	-----------	-------

Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki jako udziałowiec PrajJa Holding posiadającej wszystkie udziały w PrajJa Limited (posiadającej 42,12% udziału w kapitale zakładowym Spółki) posiada pośrednio akcje Spółki oraz sprawuje w PrajJa Limited i PrajJa Holding funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój PrajJa Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

Pan Józef Biegaj - 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 29,95% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniają do 18.703.545 głosów i stanowią 29,95% 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	42,12%	26 298 369	42,12%
Józef Biegaj	13 221 255	21,17%	13 221 255	21,17%
Birmat Limited	5 482 290	8,78%	5 482 290	8,78%
ING OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

O zmianach w strukturze akcjonariatu Spółki w okresie od 1 stycznia 2013 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 wniosek 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, niezastrzeżonych 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 2013 roku.

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

c) RADA NADZORCZA – Opis działania

Rada Nadzorcza działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statut oraz Regulamin Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. Zgodnie z postanowieniami (§ 15 i następne 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 2013 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 2013 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 2013 do 31 grudnia 2013 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 2013 do 31 grudnia 2013 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
20-03-2014	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
20-03-2014	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
20-03-2014	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	