



Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT

za I półrocze 2015 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 26 sierpnia 2015 roku

I. GRUPA KAPITAŁOWA VANTAGE DEVELOPMENT	s. 3
1. INFORMACJE OGÓLNE	
2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ	
3. SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI	
4. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI	
5. WŁADZE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	
6. AKCJE SPÓŁKI ORAZ AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI WG STANU NA DZIEŃ 30.06.2013 R. ORAZ NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU	
7. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	
II. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY KAPITAŁOWEJ	s. 12
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY ORAZ USŁUGI	
2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU	
3. ISTOTNE WYDARZENIA W GRUPIE KAPITAŁOWEJ	
4. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	
5. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY SPRZEDANYCH LOKALI	
6. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	
7. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) – KOMENTARZ	
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	
9. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ	
10. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT- KOMENTARZ	
11. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI GRUPY KAPITAŁOWEJ	
12. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	
13. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY	
14. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	
15. ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SPRAWOZDANIE FINANSOWE	
16. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	
17. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ WYNIKI, W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	
III. POZOSTAŁE INFORMACJE	s. 33
1. ZASADY SPORZĄDZANIA SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	
2. PORĘCZENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. I SPÓŁKI ZALEŻNE - JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO VANTAGE DEVELOPMENT S.A	
3. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	
4. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	
5. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	

I. GRUPA KAPITAŁOWA VANTAGE DEVELOPMENT

I. 1 Informacje ogólne

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Vantage Development jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Spółka Vantage Development S.A. realizuje projekty deweloperskie przede wszystkim poprzez spółki celowe.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści niniejszego Sprawozdania Zarządu, takie jak „Spółka”, „Vantage Development S.A.”, „Vantage Development” 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.

I. 2 Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej, w której Vantage Development S.A. jest jednostką dominującą, na dzień 30 czerwca 2015 r. wchodziły następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji /wyceny	Data objęcia kontroli
Jednostki zależne						
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	47,26% Nutit A.S. 22,36 Trade Bridge Czechy A.S. 9,09% ING OFE 5,35% Noble Funds Fundusz 15,94% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	IPD Południe sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
2.	IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	VD sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
4.	Office VD sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
5.	Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
6.	Promenady Epsilon VD sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Moonstone Company sp. z o.o.	pełna	03.03.2010
7.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komandytariusz IPD Południe sp. z o.o., komplementariusz VD sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
8.	PRW sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development	pełna	28.11.2011

9.	Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	Komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	23.05.2012
10.	Finanse VD sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	99,9% VD ER z o.o.; 0,1% VD sp. z o.o.	pełna	21.06.2012
11.	VD Retail sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.04.2013
12.	Promenady ZITA sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,98% Vantage Development S.A.; 0,02% VD sp. z o.o.	pełna	05.06.2013
13.	Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz VD sp. z o.o.; komandytariusz Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
14.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
15.	VD Retail II sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	22.07.2013
16.	Promenady Epsilon Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,99% Vantage Development S.A.; 0,01% VD sp. z o.o.	pełna	25.10.2013
17.	Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k w likwidacji	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	10.01.2014
18.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	14.01.2014
19.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	10.06.2014
20.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	01.08.2014
21.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X Sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	23.10.2014
22.	VD II sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Finanse VD sp. z o.o.	pełna	02.10.2014
23.	Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	54,39% Vantage Development S.A.; 45,61% Finanse VD sp. z o.o.,	pełna	02.10.2014
24.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI Sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	09.01.2015
25.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	03.04.2015
26.	VD III sp. z o.o.	Warszawa	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	08.04.2015
27.	Moonstone Company sp. z o.o.	Warszawa	Jednostka zależna pośrednio	100% PRW sp. z o.o.	pełna	16.04.2015
28.	Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	16.06.2015
Jednostki współzależne						
29.	Centauris BIS sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	jednostka współzależna pośrednio	100% IPD Invest sp. z o.o.	praw własności	02.03.2010
30.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o.	praw własności	18.04.2008
31.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o.	praw własności	10.01.2014

			bezpośrednio			
32.	Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Wrocław	jednostka współzależna pośrednio	komplementariusz IPD Invest sp. z o.o.; komandytariusz Centauris II IPD Invest sp. z o.o. S.K.A.	praw własności	11.04.2008

I. 3 Spółki wyłączone z konsolidacji

Na dzień 30 czerwca 2015 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

I. 4 Wskazanie skutków zmian w strukturze Grupy Kapitałowej, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Spółki, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

1. Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu Vantage Development S.A.

- w dniu 7 stycznia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 300 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 24,48%.
- w dniu 18 marca 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 754 716 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 23,27%. Akcje zbywane przez Pana Józefa Biegaja nabyła spółka Asset Rent Management Sp. z o.o. - podmiot pośrednio kontrolowany przez Pana Grzegorza Dzika. Po dokonaniu wskazanej transakcji Pan Grzegorz Dzik posiada łącznie 30 262 439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, w tym: akcje posiadane bezpośrednio: 29 507 723, które stanowią 47,26%; akcje posiadane w ramach kontroli sprawowanej, zgodnie z art. 87 ust.4 pkt.4 Ustawy o ofercie i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, nad spółką Asset Rent Management Sp. z o.o.: 754 716 akcji Emitenta, które stanowią 1,21% udziału w kapitale zakładowym Emitenta.
- w dniu 10 kwietnia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 1 000 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 21,67%.
- w dniu 23 czerwca 2015 roku Pan Józef Biegaj w wyniku realizacji zapisów umowy aportu rzeczowego papierów wartościowych zawartej pomiędzy Panem Józefem Biegajem a Trade Bridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze (działającej zgodnie z prawem Republiki Czeskiej) na rachunku papierów wartościowych Trade Bridge Czechy A.S. zapisanych zostało 13.527.991 akcji Emitenta. Ponadto w wyniku realizacji wskazanej umowy na rachunku papierów wartościowych spółki Trade Bridge Czechy A.S. zapisanych zostało dodatkowo 435.701 akcji Emitenta. Po przeprowadzeniu wskazanej transakcji Pan Józef Biegaj nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta. Natomiast w związku z faktem, że Pan Józef Biegaj jest podmiotem dominującym wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu, po wniesieniu wszystkich w/w akcji do Trade Bridge Czechy A.S. Pan Józef Biegaj posiada pośrednio łącznie 13.963.692 akcji Emitenta, które stanowią 22,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 13.963.692 głosów na WZ Spółki i 22,36% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.
- w dniu 24 czerwca 2015 roku Pan Grzegorz Dzik w wyniku realizacji zapisów umowy aportu rzeczowego papierów wartościowych zawartej pomiędzy Panem Grzegorzem Dzikim a Nutit A.S. z siedzibą w Pradze (działającej zgodnie z prawem Republiki Czeskiej) na rachunku papierów wartościowych Nutit A.S. zapisanych zostało 29.507.723 akcji Emitenta. Po przeprowadzeniu wskazanej transakcji Pan Grzegorz Dzik nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta. Natomiast w związku z faktem, że Pan Grzegorz Dzik, jest podmiotem dominującym wobec Nutit A.S., tj. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w niej funkcję Członka Zarządu, a jednocześnie w ramach kontroli sprawowanej pośrednio nad spółką Asset Rent Management sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta, to Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.262.439 akcji

Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 30.262.439 głosów na WZ Spółki i 48,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

2. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.

W dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 9 stycznia 2015 roku.

3. Przekształcenie spółki VD Retail III sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.

W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 27 stycznia 2015 roku.

4. Przekształcenie spółki VD Mieszkania VIII sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.

W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 27 stycznia 2015 roku.

5. Przekształcenie spółki IRE VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 2 lutego 2015 roku.

6. Przekształcenie spółki Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 9 lutego 2015 roku.

7. Sprzedaż udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o.

W dniu 23 stycznia 2015 roku spółka BNM – 3 sp. z o.o. dokonała zbycia na rzecz spółki IPD Invest sp. z o.o. wszystkich posiadanych przez BNM – 3 sp. z o.o. udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o. Tym samym od dnia 23 stycznia 2015 roku spółka Centauris BIS sp. z o.o. jest jednoosobową spółką, której jedynym wspólnikiem jest spółka IPD Invest sp. z o.o.

8. Przekształcenie spółki Promenady III VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 3 marca 2015 roku.

9. Wniesienie aportu do spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

W dniu 22 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii B. Jednocześnie Zgromadzenie dokonało zmian w statucie spółki, w tym zmiany firmy pod, którą działa spółka. Zmiany zostały wpisane do rejestru w dniu 16 lutego 2015 roku. Od dnia rejestracji spółka działa pod firmą Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zmianie uległa też struktura akcjonariatu, który po transakcji kształtował się następująco: 50,75% Vantage Development S.A, 45,61% Finanse VD sp. z o.o., 3,64% IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

10. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania XII sp. k.

W dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania XII sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 3 kwietnia 2015 roku.

11. Zawiązanie spółki VD III spółka z o.o.

W dniu 8 kwietnia 2015 roku została zawiązana spółka zorganizowana w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działająca pod firmą VD III sp. z o.o. Jedynym wspólnikiem Emitent.

12. Nabycie 100% udziałów spółki Moonstone Company sp. z o.o.

W dniu 16 kwietnia 2015 roku spółka PRW sp. z o.o. nabyła 100% udziałów spółki Moonstone Company sp. z o.o.

13. Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady II VD spółka z o.o.

W dniu 29 kwietnia 2015 roku Emitent sprzedał jeden udział spółki Promenady II VD sp. z o.o. do spółki VD sp. z o.o.

14. Przekształcenie spółki Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w spółkę Promenady Epsilon VD sp. z o.o.

W dniu 10 lutego 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki komandytowo - akcyjnej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 8 maja 2015 roku.

15. Połączenie spółki VD ER sp. z o.o. ze spółką IPD Centrum sp. z o.o.

W dniu 28 maja 2015 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem dokonał połączenia spółek VD ER sp. z o.o. ze spółką IPD Centrum sp. z o.o. Połączenie nastąpiło w sposób określony w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku IPD Centrum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka przejmowana) na VD ER sp. z o.o. (spółka przejmująca), poprzez podwyższenie kapitału zakładowego spółki Przejmującej (łącznie przez przejęcie).

16. Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 29 maja 2015 roku likwidatorzy spółki Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zakończyli czynności likwidacyjne spółki i złożyli do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydziału Gospodarczego KRS wniosek o wykreślenie spółki z rejestru. Spółka została wykreślona z rejestru w dniu 15 lipca 2015 roku.

17. Zmiana wspólnika w spółce PRW sp. z o.o.

W związku z zakończeniem czynności likwidacyjnych spółki Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i podziałem jej majątku pomiędzy wspólników, wspólnikiem spółki PRW sp. z o.o. w miejsce spółki Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji weszła spółka Vantage Development S.A.

18. Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 29 maja 2015 roku likwidatorzy spółki Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zakończyli czynności likwidacyjne spółki i złożyli do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydziału Gospodarczego KRS wniosek o wykreślenie spółki z rejestru. Spółka do dnia przekazania raportu nie została wykreślona z rejestru.

19. Zmiana komandytariusza w spółce Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W związku z zakończeniem czynności likwidacyjnych spółki Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i podziałem jej majątku pomiędzy wspólników, komandytariuszem spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w miejsce spółki Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji weszła spółka Vantage Development S.A.

20. Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 3 czerwca 2015 roku likwidatorzy spółki IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zakończyli czynności likwidacyjne spółki i złożyli do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydziału Gospodarczego KRS wniosek o wykreślenie spółki z rejestru. Spółka została wykreślona z rejestru w dniu 4 sierpnia 2015 roku.

21. Zmiana struktury akcjonariatu spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

W związku z zakończeniem czynności likwidacyjnych spółki IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i podziałem jej majątku pomiędzy wspólników, akcjonariuszem spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w miejsce spółki IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji weszła spółka Vantage Development S.A. Tym samym udział akcjonariusza Vantage Development w spółce Finanse VD II sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. uległ zwiększeniu do 54,39%.

22. Zawiązanie spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 24 kwietnia 2015 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 16 czerwca 2015 roku.

23. Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o.

W dniu 22 czerwca 2015 roku spółka VD sp. z o.o. dokonała zbycia 8 udziałów posiadanych w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o. na rzecz spółki Vantage Development S.A. Tym samym spółka VD sp. z o.o. nie jest już wspólnikiem spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o. Aktualnie wspólnikiem posiadającym 53.055 udziałów jest spółka Vantage Development, a wspólnikiem posiadającym 89.835 udziałów jest spółka PRW sp. z o.o.

24. Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady Epsilon sp. z o.o.

W dniu 22 czerwca 2015 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia 1 udziału w spółce Promenady Epsilon sp. z o.o. na rzecz spółki VD sp. z o.o. Tym samym spółka Promenady Epsilon sp. z o.o. nie jest już jednoosobową spółką. Aktualnie wspólnikiem posiadającym 9.999 udziałów jest spółka Vantage Development S.A., a wspólnikiem posiadającym 1 udział jest spółka VD sp. z o.o.

25. Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady ZITA sp. z o.o.

W dniu 22 czerwca 2015 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia 1 udziału w spółce Promenady ZITA sp. z o.o. na rzecz spółki VD sp. z o.o. Tym samym spółka Promenady ZITA sp. z o.o. nie jest już jednoosobową spółką. Aktualnie wspólnikiem posiadającym 4.999 udziałów jest spółka Vantage Development S.A., a wspólnikiem posiadającym 1 udział jest spółka VD sp. z o.o.

26. Zmiana struktury wspólników w spółce Finanse VD sp. z o.o.

W dniu 22 czerwca 2015 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia 199 udziałów posiadanych w spółce Finanse VD sp. z o.o. na rzecz spółki VD ER sp. z o.o., a 1 udział zbyła na rzecz spółki VD sp. z o.o. Tym samym spółka Vantage Development S.A. nie jest już wspólnikiem spółki Finanse VD sp. z o.o. Aktualnie wspólnikiem posiadającym 999 udziałów jest spółka VD ER sp. z o.o., a wspólnikiem posiadającym 1 udział jest spółka VD sp. z o.o.

27. Przekształcenie spółki Promenady II VD spółka z ograniczona odpowiedzialnością w spółkę Promenady II VD spółka z ograniczona odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 29 maja 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 23 czerwca 2015 roku.

28. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Moonstone Company sp. z o.o.

W dniu 25 czerwca 2015 roku NZW spółki Moonstone Company sp. z o.o. uchwałą podwyższyło kapitał zakładowy spółki Moonstone Company sp. z o.o. z kwoty 5.000 złotych do kwoty 19.123.700 złotych. Nowo wyemitowane udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Moonstone Company sp. z o.o. zostały objęte przez spółkę PRW sp. z o.o. oraz spółkę Vantage Development S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci 100% udziałów w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o. Tym samym spółki Vantage Development S.A. oraz PRW sp. z o.o. wniosły wszystkie posiadane udziały w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o. do spółki Moonstone Company sp. z o.o. Do dnia przekazania raportu podwyższenie kapitału zakładowego spółki Moonstone Company sp. z o.o. nie zostało zarejestrowane w rejestrze.

29. Przekształcenie spółki Finanse VD sp. z o.o. w spółkę Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 25 czerwca 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru po dniu 30 czerwca 2015 roku, tj. w dniu 20 lipca 2015 roku.

30. Zbycie udziałów w spółce VD II sp. z o.o.

Po dniu bilansowym tj. w dniu 21 lipca 2015 roku spółka Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. dokonała zbycia 100% posiadanych udziałów w spółce VD II sp. z o.o. na rzecz spółki Vantage Development S.A. Tym samym jedynym wspólnikiem spółki VD II sp. z o.o. jest spółka Vantage Development S.A.

31. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD III sp. z o.o.

W dniu 31 lipca 2015 roku NZW spółki VD III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością uchwałą podwyższyło kapitał zakładowy spółki VD III sp. z o.o. z kwoty 5.000 złotych do kwoty 187.800.000 złotych. Nowo wyemitowane udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki VD III sp. z o.o. zostały objęte przez spółkę Vantage Development S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci wszystkich udziałów posiadanych w spółce PRW sp. z o.o. Do dnia przekazania raportu podwyższenie kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o. nie zostało zarejestrowane w rejestrze.

32. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Finanse VDII sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

W dniu 13 sierpnia 2015 roku NZW spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii C. Do dnia przekazania raportu podwyższenie kapitału zakładowego spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. nie zostało zarejestrowane w rejestrze.

I. 5 Władze Vantage Development S.A.

• RADA NADZORCZA

Na dzień 30 czerwca 2015 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	Józef Biegaj
	Bogdan Dzik
	Jakub Dzik
	Marek Pasztetnik
	Marek Kowalski

Do dnia 25 czerwca 2015 roku, tj. do dnia wyboru przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta nowej Rady Nadzorczej, w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

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

• ZARZĄD

Na dzień 30 czerwca 2015 r. skład Zarządu Vantage Development S.A. przedstawiał się następująco:

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

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Vantage Development za I półrocze 2015 r. skład Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

I. 6 Akcje Spółki oraz akcje i udziały w jednostkach Grupy Kapitałowej Vantage Development posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki wg stanu na dzień 30 czerwca 2015 r. oraz na dzień przekazania raportu.

- a. Grupa Vantage Development z wyłączeniem Emitenta:
- osoby zarządzające Emitentem nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Kapitałowej Vantage Development;
 - osoby nadzorujące nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Kapitałowej Vantage Development.
- b. Emitent:
- osoby zarządzające Emitentem nie posiadały pośrednio oraz bezpośrednio akcji Vantage Development S.A.;
 - członkowie Rady Nadzorczej Pan Bogdan Dzik, Pan Jakub Dzik, Pan Marek Pasztetnik oraz Pan Marek Kowalski nie posiadają bezpośrednio i pośrednio akcji Emitenta;
 - przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Grzegorz Dzik oraz Członek Rady Nadzorczej Pan Józef Biegaj na dzień bilansowy oraz na dzień przekazania raportu posiadali pośrednio akcje Emitenta zgodnie z poniższą tabelą.

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym
Nutit A.S. – Podmiot kontrolowany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Pana Grzegorza Dzika	29 507 723	47,26%
Asset Rent Management sp. z o.o. – podmiot pośrednio kontrolowany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Pana Grzegorza Dzika	754 716	1,2%
Trade Bridge Czechy A.S. – podmiot kontrolowany przez Członka Rady Nadzorczej – Pana Józefa Biegaję	13 963 692	22,36%

Pan Grzegorz Dzik jest osobą dominującą wobec Nutit A.S., tj. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz pełni w niej funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie Pan Grzegorz Dzik jest osobą pośrednio kontrolującą spółkę Asset Rent Management sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta. Tym samym Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 30.262.439 głosów na WZ Spółki i 48,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

Pan Józef Biegaj jest osobą dominującą wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz pełni w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu. Tym samym Pan Józef Biegaj posiada pośrednio łącznie 13.963.692 akcje Emitenta, które stanowią 22,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 13.963.692 głosów na WZ Spółki i 22,36% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.

W pierwszym półroczu 2015 roku nastąpiły zmiany stanu posiadania akcji przez osoby nadzorujące, które to zmiany zostały opisane w pkt I.4. ppkt 1 Raportu.

I. 7 Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami posiadającymi akcje na dzień przekazania raportu byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
Nutit A.S.	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Trade Bridge Czechy A.S.	13 963 692	22,36%	13 963 692	22,36%
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%

Pan Grzegorz Dzik jest osobą dominującą wobec Nutit A.S., tj. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz pełni w niej funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie Pan Grzegorz Dzik jest osobą pośrednio kontrolującą spółkę Asset Rent Management sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta. Tym samym Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 30.262.439 głosów na WZ Spółki i 48,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

Pan Józef Biegaj jest osobą dominującą wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz pełni w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu. Tym samym Pan Józef Biegaj posiada pośrednio łącznie 13.963.692 akcje Emitenta, które stanowią 22,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 13.963.692 głosów na WZ Spółki i 22,36% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.

Pan Grzegorz Dzik od dnia 24 czerwca 2014 roku, tj. od dnia ostatniej transakcji nabycia dodatkowych 724 152 Zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta przez znaczących akcjonariuszy opisane zostały w pkt I.4. ppkt 1 Raportu.

II. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY KAPITAŁOWEJ

II. 1 Podstawowe produkty, towary oraz usługi

W pierwszym półroczu 2015r.skonsolidowane przychody ze sprzedaży Vantage Development wyniosły 20 455 tys. zł., a ich głównym źródłem była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych przedsięwzięcia Promenady Mieszkaniowe etap II. Ponadto Grupa uzyskiwała przychody z najmu budynków biurowych Promenady Epsilon, Delta 44, Promenady Zita B oraz obiektów handlowych Grona Park i Galaktyka Park.

Projekty mieszkaniowe

Promenady Wrocławskie

Promenady Wrocławskie to wyjątkowa inwestycja na mapie Wrocławia. Na zlokalizowanym wzdłuż głównej odnogi Odry i oddalonym zaledwie o 3 km od rynku obszarze 15 hektarów powstaje nowa dzielnica Wrocławia z dwiema wyodrębnionymi strefami – mieszkaniowo usługową (obejmującą docelowo około 2 000 mieszkań) oraz biurową (Promenady Business Park oferujące około 90 tys. m². nowoczesnej powierzchni biurowej). Ważną częścią projektu są liczne zaplanowane tereny zielone oraz własne nadbrzeże.



Projekt realizowany jest etapowo. W trzech zakończonych już etapach wybudowano łącznie 675 mieszkań oraz powierzchnię usługową. Sprzedaż IV etapu inwestycji ruszy już we wrześniu tego roku.

Centauris

Centauris to kompleks mieszkaniowy zlokalizowany zaledwie 4 km od wrocławskiego rynku, w prestiżowej dzielnicy Wrocławia Krzyki – Borek. Dodatkowym atutem jest też sąsiedztwo osiedla z Parkiem Skowronim – wymarzone miejsce do rodzinnego wypoczynku,



codziennej aktywności fizycznej czy relaksu. Osiedle realizowane jest w 5 etapach, z których dwa (łącznie 226 mieszkań) zostały już zakończone. Obecnie realizowany jest etap III (103 lokale), którego budowa zakończy się w ostatnich miesiącach 2015 r. Do oferty trafiły już także mieszkania z IV i V (134 mieszkania) etapu z terminem realizacji przewidzianym na III kwartał 2016 roku.

Patio House

Patio House to czteropiętrowy budynek atrialny z parkingiem naziemnym, który powstaje w zachodniej części Wrocławia, w urokliwym miejscu pomiędzy Parkiem Pilczyckim a Parkiem Zachodnim w pobliżu stawu Pilczyckiego. To idealna lokalizacja dla wszystkich ceniących łatwy dostęp do terenów rekreacyjnych przy jednoczesnej bliskości centrum. Wewnętrzne patio, od którego wywodzi się nazwa inwestycji, stworzy przyszłym mieszkańcom poczucie spokoju i prywatności. Projekt przewiduje wybudowanie 65 mieszkań o powierzchni od 30 do 78 m².



Nowe Żerniki

Inwestycja realizowana będzie w ramach inicjatywy Gminy Wrocław – WUWA II Nowe Żerniki. Inspiracją dla organizatorów przedsięwzięcia była wystawa sprzed ponad osiemdziesięciu lat – Wohnung und Werkraum (WuWA) – modelowe osiedle wzniesione w ramach wystawy WuWA, które okazało się jednym z bardziej spektakularnych eksperymentów architektonicznych na świecie. Na terenie osiedla obok obiektów rekreacyjnych powstanie szkoła, przedszkole i dom kultury.



Uzyskano pozwolenie na budowę. Planowane rozpoczęcie sprzedaży III Q 2015

Living Point Mokotów

Pierwsza inwestycja realizowana w Warszawskiej dzielnicy Mokotów. Do oferty trafi 348 mieszkań w dwóch nowoczesnych obiektach wielorodzinnych o eleganckim charakterze. Doskonała lokalizacja inwestycji zapewni łatwą komunikację z Centrum miasta przy jednoczesnej bliskości punktów handlowo-usługowych w tym galerii Mokotów. Rozpoczęcie sprzedaży I etapu zaplanowano na III Q 2015.



Projekty komercyjne

Promenady Epsilon

Promenady Epsilon to pierwszy biurowiec projektu Promenady Business Park. Zaletą budynku są elastyczne moduły dla najemców (od 150 m²) oraz lokalizacja: dobry dojazd do lotniska oraz węzła autostrad A4 i A8, bezpośrednie sąsiedztwo stacji kolejowej Wrocław Nadodrze oraz węzła linii tramwajowej i autobusowej. Całkowita powierzchnia użytkowa biur wynosi 7,13 tys. m². W garażu podziemnym dostępnych jest 81 miejsc parkingowych oraz 16 na poziomie „0” i 15 miejsc terenowych. Inwestycja została oddana do użytku w III kwartale 2012 roku i jest aktualnie wynajęta w 97%.



Budynek posiada certyfikat ekologiczny BREEM.

Promenady Zita

Promenady Zita to kolejny biurowiec projektu Promenady Business Park. Inwestycja realizowana jest w czterech etapach, a całkowita powierzchnia użytkowa biur do wynajęcia wynosić będzie 22 tys. m². Dla najemców dostępne będą 394 miejsca postojowe. Wysokiej jakości instalacje gwarantują komfort pracy oraz ograniczenie kosztów związanych z eksploatacją powierzchni, czego potwierdzeniem jest certyfikat na poziomie Platinum w systemie LEED.



Zakończenie budowy I etapu projektu Promenady Zita o powierzchni ok. 5,6 tys. m² nastąpiło w październiku 2014 roku. Aktualny poziom komercjalizacji wynosi 85%. Kolejne etapy projektu Promenady Zita, obejmujące łącznie pozostałe ponad 16,5 tys. m² powierzchni użytkowej biur do wynajęcia uruchamiane są sukcesywnie. Obecnie trwa budowa kolejnego etapu - ZITA C o łącznej powierzchni 6 050 m² z terminem pozwolenia na użytkowanie przewidzianym na wrzesień 2015

Delta 44

Delta 44 jest budynkiem handlowo – usługowo - biurowym położonym w samym centrum Wrocławia. W bezpośrednim sąsiedztwie biurowca znajduje się Dworzec Główny PKP oraz PKS. W obiekcie znajduje się ponad 4 200 m² powierzchni biurowej i handlowej.

Na pierwszym piętrze zlokalizowane są zarówno lokale handlowe jak i biurowe, wyższe kondygnacje przeznaczone są wyłącznie na biura. Parter budynku, z wejściem od strony ul. Gen Henryka Dąbrowskiego oraz recepcją, jest miejscem lokalizacji mniejszych lokali handlowo-usługowych. Budynek został oddany do użytku w 2013 roku i jest skomercjalizowany w 85%



Grona Park

Park Handlowy mieści się na terenie o powierzchni 1 hektara przy ul. Wiejskiej w Zielonej Górze. Mocną stroną nieruchomości jest jej lokalizacja w pobliżu dużych osiedli mieszkaniowych oraz najważniejszych dróg lokalnych Zielonej Góry łączących północno i północno-zachodnie odcinki obwodnic z centrum miasta. Jednym z pierwszych najemców Parku Handlowego Grona Park został supermarket „Piotr i Paweł”, którego lokal zajmuje przeszło 1 000 m² powierzchni. Inni najemcy to Kolporter, dystrybutor prasy i towarów FMCG, oraz Apteka i Drogeria HYDROMAX. Grona Park to 2 930 m² powierzchni handlowej skomercjalizowanej obecnie w 42% oraz budynek biurowy o pow. 1 000 m²



Galaktyka Park

Galaktyka to nowy Park Handlowy położony tuż obok prestiżowego osiedla Centauris i Parku Skowroniego w samym sercu dzielnicy Krzyki-Borek. Głównym atutem inwestycji jest właśnie doskonała lokalizacja: dogodne połączenie z autostradą A-4, ciągami komunikacyjnymi, centrum Wrocławia oraz miejską infrastrukturą.

Na ofertę Galaktyki składać się będą sklepy, punkty usługowe oraz lokale gastronomiczne, a jednym z głównych najemców jest otworzony w grudniu 2014 roku - supermarket „Piotr i Paweł”. Swoich klientów przyjmuje także apteka, a od września 2015 roku rozpocznie działalność Fitness 24SEVEN.



Całość inwestycji tworzą dwa budynki, z których każdy zajmuje powierzchnię 2,5 tys. m².

Przy okazji realizacji projektu powstaje także dodatkowa infrastruktura drogowa, która ułatwi komunikację na terenie parkingu oraz w dojeździe do Parku Handlowego. W inwestycji znajdzie się 5174 m² powierzchni handlowej, z czego 65 % zostało już skomercjalizowane.

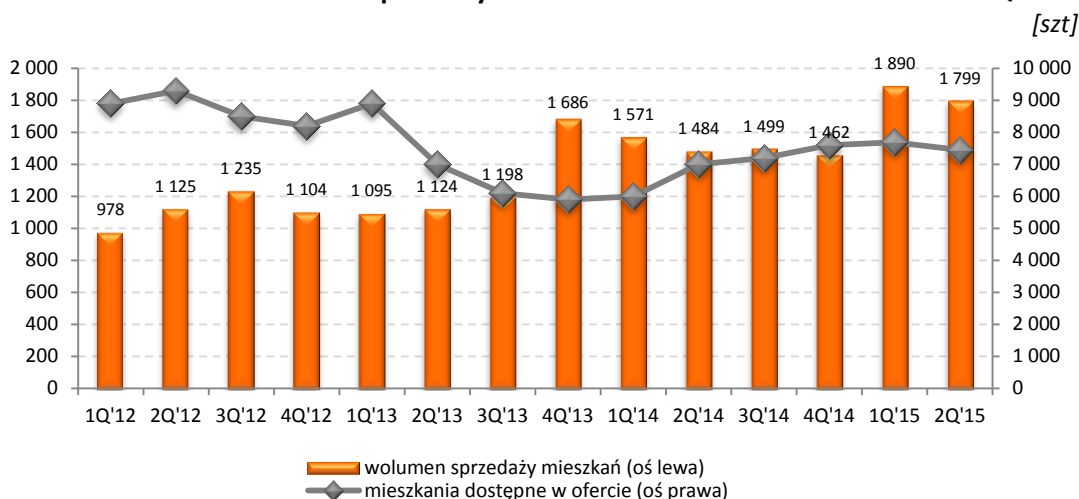
II. 2 Główne rynki zbytu

Grupa Kapitałowa Vantage Development prowadzi działalność przede wszystkim we Wrocławiu, gdzie realizuje zarówno inwestycje mieszkaniowe (m.in. Promenady Wrocławskie, Centauris, Patio House), jak komercyjne (Promenady Business Park, Delta 44, Grona Park).

Strategia Grupy zakłada stopniową dywersyfikację geograficzną działalności. Jej pierwszym etapem była budowa parku handlowego Grona Park w Zielonej Górze. Kolejnym będzie wejście na rynek warszawski, rozpoczęta została realizacja dwuetapowej inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Konstruktorskiej – Living Point Mokotów.

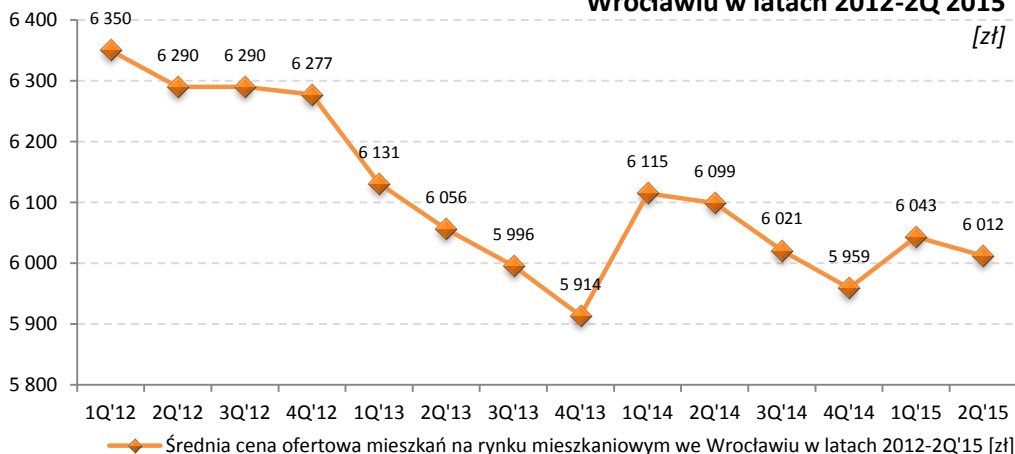
PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY WE WROCŁAWIU

Pierwsze półrocze 2015r. na wrocławskim pierwotnym rynku mieszkaniowym to okres dużej aktywności zarówno kupujących, jak i sprzedających. Do sprzedaży trafiło wiele nowych mieszkań – zarówno inwestycji realizowanych etapowo, jak i całkowitych nowości. Towarzyszył temu rosnący popyt widoczny zarówno w liczbie sprzedanych mieszkań, jak i dokonanych rezerwacji. W efekcie napływ nowo wprowadzonej oferty zniwelowany został z naddatkiem, przez co podaż w mieście spadła na koniec czerwca 2015 r. o 250 jednostek do poziomu 7 444.

Wolumen sprzedaży mieszkań we Wrocławiu w latach 2012-2Q'2015


Źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – II kwartał 2015, Emmerson

Według szacunków firmy Emmerson w pierwszym kwartale 2015r. sprzedano 1 890, a w drugim 1 799 mieszkań, co daje o 22% wyższą sprzedaż niż średnia roku 2014. W opinii Zarządu aktualna sytuacja rynkowa jest optymistyczna dla deweloperów, a wyraża się to nie tylko w realizowanej wysokiej sprzedaży ale również utrzymującym się zainteresowaniu strony popytowej wyrażonej w ilości zarezerwowanych lokali (800 mieszkań w IIQ 2015) przy stabilnie utrzymującej się średniej cenie ofertowej.

Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu w latach 2012-2Q'2015


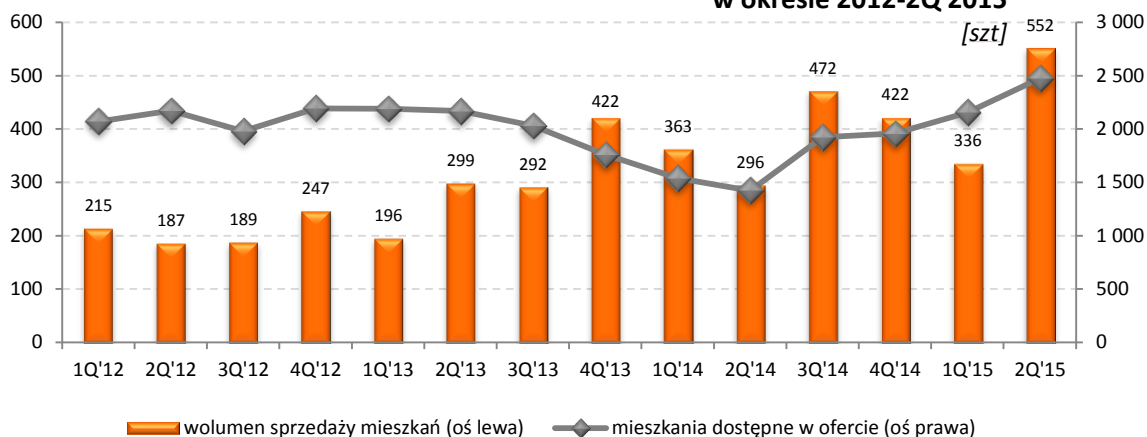
źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – II kwartał 2015, Emmerson

Średni poziom cen we Wrocławiu nie zmienił się znacząco, zarówno w ujęciu całego miasta, jak i w poszczególnych jego dzielnicach. W każdym przypadku odnotowana zmiana zamknęła się w wartości mniejszej niż 100 zł/m². Poziom średniej ceny liczony dla wszystkich mieszkań pozostających w sprzedaży zbliżył się do granicy 6 000 zł/m². Najbliższej średniej ogólnomiejskiej są ceny na Krzykach (6 100 zł/m²). Tańsze mieszkania można znaleźć na Psim Polu (ok. 5 200 zł/m²) i w Fabrycznej (5 450 zł/m²). W Starym Mieście i Śródmieściu mieszkania wyceniane są powyżej 7 000 zł/m².

PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY W WARSZAWIE

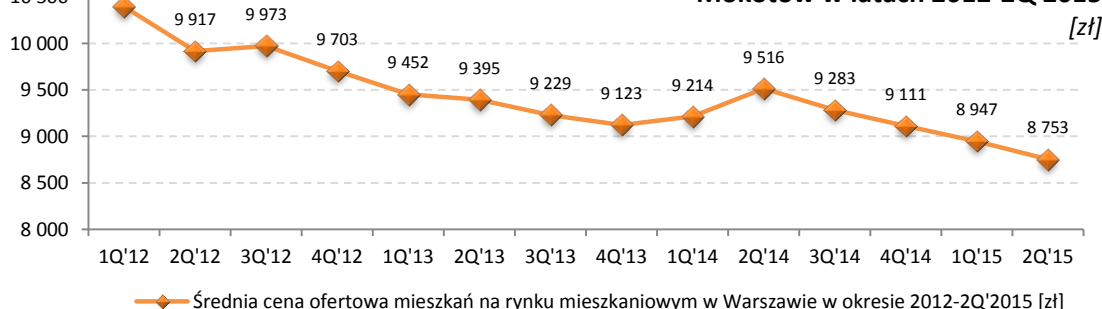
Pierwsze półrocze na rynku mieszkaniowym w Warszawie charakteryzowało się dużą zmiennością. Pierwszy kwartał to osłabienie po stronie podaży i jednoczesny spadek wolumenu sprzedaży. Drugi kwartał to rekordowa liczba wprowadzonych na rynek mieszkań i ożywienie po stronie popytu owocujące zwiększoną liczbą sprzedanych mieszkań. Dla dzielnicy Mokotów, w której zlokalizowana jest realizowana przez Vantage Development inwestycja, sytuacja podażowa kształtowała się odmiennie gdyż już w pierwszym kwartale nastąpił wzrost oferowanej do sprzedaży liczby mieszkań i był kontynuowany do końca czerwca 2015 osiągając wielkość bliską 2,5 tys. sztuk.

Wolumen sprzedaży mieszkań w Warszawie-Mokotów w okresie 2012-2Q'2015



Po osiągnięciu w III kwartale 2014r. bardzo wysokiego wyniku sprzedażowego, od końca 2014r. sprzedaż z kwartału na kwartał wykazywała tendencję malejącą. II kwartał 2015r. wyróżnił się nie tylko pod względem dynamicznego wzrostu podaży, ale również ożywieniem po stronie popytu. Wolumen sprzedaży został oszacowany na poziomie 552 mieszkań, co jest rekordowym wynikiem w dzielnicy. W porównaniu do poprzedniego kwartału sprzedaż była wyższa o blisko 65%, a w ujęciu rocznym o 86%. O dobrej kondycji lokalnego rynku świadczy również kwartalny wskaźnik intensywności sprzedaży – w porównaniu z poprzednim kwartałem zwiększył się on o 8,4 p.p. Pod względem wyników sprzedażowych Mokotów ponownie znalazł się na drugiej pozycji wśród warszawskich dzielnic.

Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku mieszkaniowym w Warszawie-Mokotów w latach 2012-2Q'2015



W minionym kwartale utrzymała się tendencja spadku średniej ceny za m² na Mokotowie. W ujęciu kwartalnym średnia cena spadła o ponad 2% osiągając poziom 8 753 zł/m². Sytuacja ta była spowodowana z jednej strony dużo niższymi cenami w nowo wprowadzonych inwestycjach oraz obniżką cen mieszkań, które są w ofercie już od dłuższego czasu. Na rynku odbija się też rosnąca podaż mieszkań w standardzie popularnym, których ceny są niższe niż apartamentów. Mimo utrzymującej się tendencji spadkowej, średnia cena mieszkań na Mokotowie w dalszym ciągu jest powyżej średniej mieszkań w całej Warszawie. Dzielnica jest na czwartej pozycji w rankingu najdroższych dzielnic.

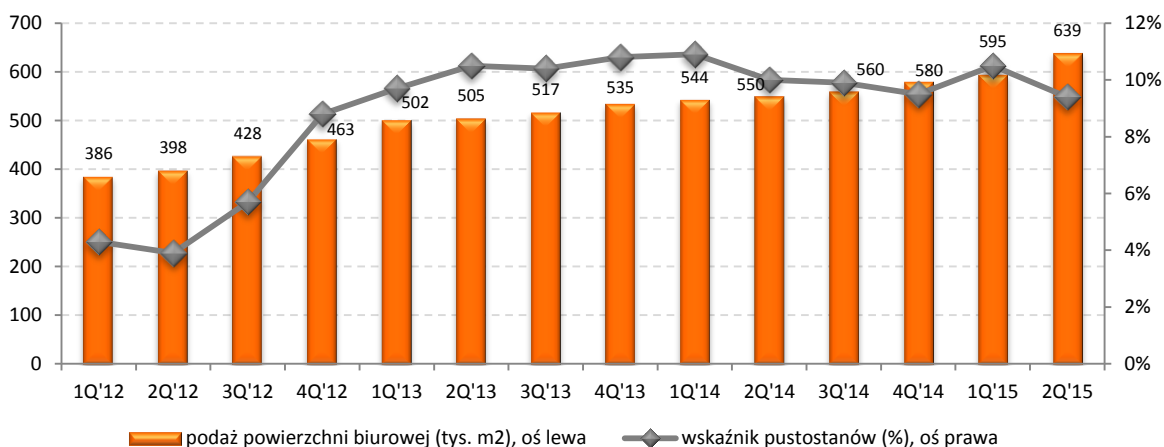
RYNEK KOMERCYJNY WE WROCŁAWIU

W I połowie 2015 roku segment powierzchni biurowej w Polsce z wyłączeniem Warszawy zanotował rekord jeśli chodzi o podpisane umowy najmu - 298 650 m² wobec 444 600 m² w całym 2014r. W drugim kwartale większość z nich dotyczyła nieruchomości zlokalizowanych w Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu.

Z drugiej strony pierwsze miesiące roku to również okres rekordowy pod względem wzrostu podaży. Deweloperzy oddali do użytku łącznie we wszystkich miastach regionalnych 14 biurowców o łącznej powierzchni biurowej 107 700 m² (prawie 40% udziału należało do Wrocławia, a 27% do Trójmiasta). Największymi dostarczonymi budynkami były Olivia Business Center – Olivia Six w Gdańsku (17 300 m²) oraz West Gate we Wrocławiu (16 000 m²).

Wskaźniki powierzchni niewynajętej pozostały stabilne lub odnotowały niewielkie spadki, jak na przykład w Katowicach, Wrocławiu, Trójmieście, Krakowie czy Łodzi. We Wrocławiu wskaźnik pustostanów zmniejszył się z 10,5% do 9,4%

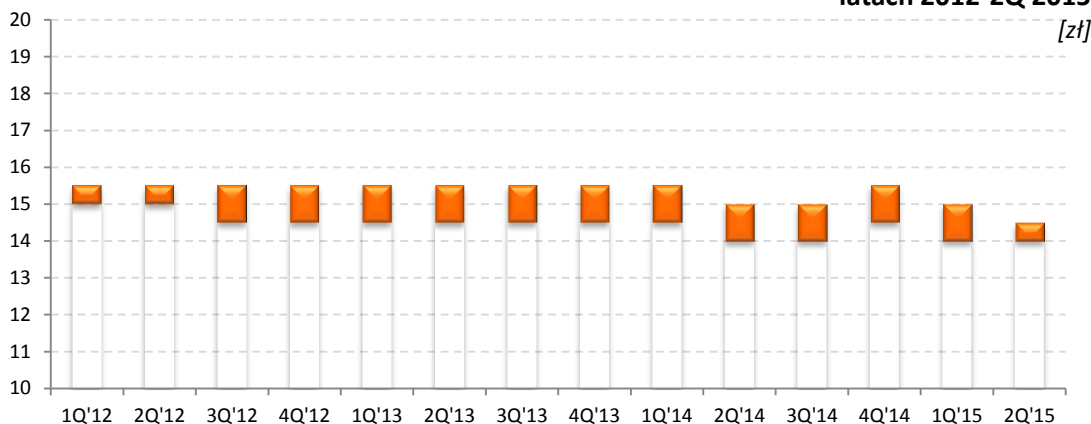
Podaż powierzchni biurowej oraz wskaźnik pustostanów we Wrocławiu w latach 2012-2Q'2015



źródło: na bazie raportów Jones Lang LaSalle

Wzrost powierzchni biurowej w niewielkim stopniu wpłynął na obniżenie poziom czynszów w pierwszej połowie roku. Zgodnie z szacunkami Jones Lang LaSalle, maksymalne czynsze obniżyły się o 1,0 EUR/m²/miesiąc. W opinii Zarządu aktualnie obserwowany wskaźnik poziomu pustostanów (9,4%) oraz wielkość powierzchni biurowej w ofercie nie powinny zasadniczo wpłynąć na poziom średnich czynszów we Wrocławiu, które według szacunków Zarządu są na stabilnym poziomie 14 EUR/m²/miesiąc.

Najwyższe czynsze transakcyjne EUR/m²/miesiąc we Wrocławiu w latach 2012-2Q'2015



źródło: na bazie raportów Jones Lang LaSalle

II. 3 Istotne wydarzenia w Grupie Kapitałowej

W pierwszym półroczu 2015 r. działalność Grupy Kapitałowej koncentrowała się przede wszystkim w obszarach:

- kontynuowania wcześniej rozpoczętych projektów deweloperskich oraz komercyjnych,
- prac przygotowawczych zmierzających do uruchomienia nowych projektów deweloperskich we Wrocławiu oraz Warszawie,
- prac przygotowawczych zmierzających do uruchomienia nowych projektów komercyjnych,
- poszukiwaniu nowych terenów pod realizację projektów mieszkaniowych.

W pierwszym półroczu 2015 Grupa Kapitałowa prowadziła następujące działania:

- a) Centauris etap III – realizacja budowy i sprzedaż lokali,
- b) Centauris etap IV – V – realizacja budowy i sprzedaż lokali
- c) Promenady Wrocławskie Etap II mieszkaniowy – sprzedaż lokali,
- d) Promenady Wrocławskie Etap III mieszkaniowy – realizacja budowy i sprzedaż lokali,
- e) Promenady Wrocławskie Etap IV – V – przygotowania inwestycji,
- f) Patio House – realizacja budowy i sprzedaż lokali,
- g) Wrocław ul. Dąbrowskiego 40 – przygotowania inwestycji i sprzedaż,
- h) Warszawa ul. Konstruktorska – przygotowanie inwestycji,
- i) WUWA – przygotowanie inwestycji,
- j) Delta 44 (projekt biurowy), Wrocław ul. Dąbrowskiego – komercjalizacja,
- k) Promenady ZITA (projekt biurowy) – realizacja budowy i komercjalizacja,
- l) Grona Park (obiekt handlowy w Zielonej Górze) – realizacja budowy i komercjalizacja,
- m) Galaktyka (obiekt handlowy we Wrocławiu) – realizacja budowy i komercjalizacja

II. 4 Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej

Grupa prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie mieszkań oraz powierzchni biurowych. Charakteryzuje się ona długim okresem realizacji projektów inwestycyjnych. Z drugiej strony, zgodnie z MSR 18 Przychody, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych, z chwilą przekazania lokali nabywcom, pod warunkiem dokonania przez klienta wpłaty w wysokości co najmniej 80% ceny oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu. Powoduje to, że przez długi czas Grupa ponosi

koszty i wydatki związane z budową lokali, a przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany jednorazowo, co wpływa na zmienność wyników.

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

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

II. 5 Informacje dotyczące liczby sprzedanych lokali

W pierwszym półroczu 2015 Grupa sprzedała (umowy przeniesienia własności) i rozpoznała przychody z łącznie 45 mieszkań (z projektów Centauris etap II, Promenady Mieszkaniowe etap II) oraz jednego domu inwestycji Słoneczne Sady.

W okresie I półrocza zawarto umowy deweloperskie netto ogółem na 202 lokale w tym:

- 91 dla przedsięwzięcia Promenady Mieszkaniowe etap III,
- 31 dla przedsięwzięcia Promenady Mieszkaniowe etap II,
- 32 dla przedsięwzięcia Centauris etap III,
- 38 dla przedsięwzięcia Centauris etap IV i V.

W dniu 13 maja 2015 roku Grupa zawarła ze spółką zależną od BGK przedwstępny umowę sprzedaży nieruchomości wraz budynkiem mieszkalnych obejmującym 133 lokale który będzie realizowany we Wrocławiu przy ul. Dąbrowskiego 40.

II. 6 Projekty deweloperskie uwzględnione w rachunku zysków i strat

Poniżej przedstawione zostały projekty deweloperskie wraz z liczbą wydanych lokali, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym Grupy za I półrocze 2015 r. (dane nieważone udziałem Vantage Development w projekcie):

Lp	Nazwa i lokalizacja projektu	Pow. użytkowa (m2)	Liczba lokali (szt)	Spółka realizująca projekt	Udział Vantage %	Termin oddania do użytkowania	Lokale wydane, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym (szt)		Lokale sprzedane, do wydania (szt)
							do 31-12-2014	I pół. 2015	
1	Centauris etap II	6 020	110	Centauris IPD sp. z o.o. SKA	50%	2013-09-30	109	1	0
2	Promenady Mieszkaniowe etap I	12 221	256	Promenady VD sp. z o.o. Sp. k.	100%	2013-10-31	255	0	1
3	Promenady Mieszkaniowe etap II	11 561	222	Promenady II VD sp. z o.o. sp.k.	100%	2014-10-31	96	44	20
4	Słoneczne Sady	2 508	16	IRE VD sp. z o.o. sp. k.	100%	2010-12-31	14	1	0

W I półroczu br. Grupa Vantage wydała klientom łącznie 45 lokali oraz jeden dom.

Zestawienie przychodów i kosztów wytworzenia sprzedanych lokali w I półroczu 2015:

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Centauris etap II*	216	2%	196	21	9,7%
Promenady Mieszaniowe etap II	12 693	97%	10 002	2 691	21,2%
Słoneczne Sady	157	1%	467	-309	-1,9%
wyniki razem	13 067	100%	10 665	2 402	18,3%

* uwzględniono 50% wartości inwestycji, zgodnie z udziałem w Grupy Kapitałowej Vantage Development w projekcie.

Zestawienie przychodów i kosztów wytworzenia sprzedanych lokali w podziale na projekty - narastająco:

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Centauris etap II*	17 897	29%	16 311	1 586	8,9%
Promenady Mieszaniowe etap II	34 870	57%	27 304	7 566	21,7%
Słoneczne Sady	8 927	14%	10 119	-1 193	-13,4%
wyniki razem	61 693	100%	53 734	7 959	12,9%

* uwzględniono 50% wartości inwestycji, zgodnie z udziałem w Grupy Kapitałowej Vantage Development w projekcie.

II. 7 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) – komentarz

AKTYWA		30.06.2015	udział w aktywach	31.12.2014	udział w aktywach
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)	377 489	60,14%	390 982	71,19%
	1. Wartość firmy	120	0,02%	120	0,02%
	2. Wartości niematerialne	262	0,04%	292	0,05%
	3. Rzeczowe aktywa trwałe	1 361	0,22%	1 493	0,27%
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	212 382	33,84%	180 841	32,93%
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	135 251	21,55%	182 010	33,14%
	6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	16 569	2,64%	16 671	3,04%
	7. Pożyczki długoterminowe	-	0,00%	-	0,00%
	8. Pozostałe aktywa	2 537	0,40%	1 567	0,29%
	9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 007	1,43%	7 988	1,45%
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)	250 206	39,86%	158 242	28,81%
	1. Zapasy	173 902	27,70%	101 007	18,39%
	2. Pożyczki krótkoterminowe	-	0,00%	-	0,00%
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	25	0,00%	22	0,00%
	4. Należności krótkoterminowe	16 523	2,63%	21 544	3,92%
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	58 131	9,26%	35 171	6,40%
	6. Rozliczenia międzyokresowe	1 625	0,26%	498	0,09%
Aktywa razem – suma I+II		627 695	100,00%	549 224	100,00%

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		30.06.2015	udział w pasywach	31.12.2014	udział w pasywach
I.	Kapitał własny (suma 1-2)	323 230	51,49%	323 425	58,89%
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:	323 230	51,49%	323 425	58,89%
	1.1 Kapitał podstawowy	38 713	6,17%	38 713	7,05%
	1.2 Zyski zatrzymane	287 211	45,76%	277 251	50,48%
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody	(1 096)	-0,17%	(2 499)	-0,46%
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy	(1 598)	-0,25%	9 960	1,81%
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	-	0,00%	-	0,00%
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)	219 835	35,02%	180 726	32,91%
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 319	0,21%	304	0,06%
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	77 089	12,28%	80 140	14,59%
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	39 036	6,22%	40 561	7,39%
	4. Rezerwy długoterminowe	97	0,02%	36	0,01%
	5. Obligacje długoterminowe	99 811	15,90%	55 738	10,15%
	6. Przedpłaty na zakup lokali	-	0,00%	-	0,00%
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 483	0,40%	3 947	0,72%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)	84 630	13,48%	45 073	8,21%
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	23 179	3,69%	3 132	0,57%
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	1 748	0,28%	1 751	0,32%
	3. Rezerwy krótkoterminowe	792	0,13%	1 498	0,27%
	4. Obligacje krótkoterminowe	808	0,13%	10 257	1,87%
	5. Przedpłaty na zakup lokali	22 997	3,66%	8 380	1,53%
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	35 106	5,59%	20 055	3,65%
Pasywa razem – suma I+II+III		627 695	100,00%	549 224	100,00%

AKTYWA

Suma aktywów na 30 czerwca 2015 wzrosła w stosunku do wartości z 31 grudnia 2014 o 78 471 tys. zł czyli o 14,29%. Złożyło się na to zmniejszenie wartości aktywów trwałych o 13 493 tys. zł oraz zwiększenie wartości aktywów obrotowych o 91 964 tys. zł. Znacząca zmiana struktury aktywów była efektem rozpoczęcia kolejnych etapów projektu deweloperskiego Promenady oraz rozpoczęcie całkiem nowego projektu deweloperskiego Dąbrowskiego 40 i związane z tym przesunięcie gruntu z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących do zapasów.

Zwiększenie wartości aktywów obrotowych jest efektem zwiększenia wartości zapasów oraz środków pieniężnych. Wzrost zapasów to efekt omawianych przesunięć pomiędzy pozycjami aktywów trwałych i obrotowych oraz zakupu gruntu pod nową inwestycję (grunt przy ulicy Żegiestowskiej we Wrocławiu). Istotny jest także wzrost produkcji w toku dla projektów Promenady Mieszkanie etap III oraz Patio House w związku z postępem robót na tych projektach.

Na zwiększenie środków pieniężnych największy wpływ miały emisje obligacji serii G, H i I w kwotach odpowiednio 10 mln zł, 24,54 mln zł oraz 10 mln zł, które częściowo zostały już wykorzystane oraz będą wykorzystane na zakup nowych gruntów.

KAPITAŁ WŁASNY

Wielkość kapitału własnego na 30 czerwca 2015 roku zmniejszyła się w stosunku do stanu na 31 grudnia 2014 głównie za sprawą wygenerowanej straty w I półroczu 2015. Wzrost zadłużenia spowodowany zwiększeniem ilości realizowanych projektów w połączeniu z nieznacznym obniżeniem kapitału własnego spowodowały spadek udziału kapitału własnego w sumie bilansowej o 7,39%.

Mimo spadku kapitału własnego kształtuje się on na poziomie zapewniającym Grupie bardzo bezpieczną pozycję finansową. Poziom kapitału własnego Grupy jest jednym z wyższych wśród firm, o podobnej wielkości, z branży deweloperskiej.

ZOBOWIĄZANIA

Zmniejszenie udziału kapitału własnego w sumie bilansowej spowodowało wzrost udziału kapitałów obcych w źródłach finansowania Grupy. Zobowiązania długoterminowe wzrosły o 2,12% natomiast zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 5,28%.

Zwiększenie zobowiązań długoterminowych w stosunku do stanu na koniec roku 2014 o 39 109 tys. zł było związane ze:

- ✓ zwiększeniem salda obligacji długoterminowych w związku z emisją obligacji serii G, H i I w kwotach odpowiednio 10 mln zł, 24,54 mln zł oraz 10 mln zł,
- ✓ zmniejszeniem długoterminowego salda zadłużenia kredytowego o 3 051 tys. zł,
- ✓ zmniejszeniem długoterminowych zobowiązań z tytułu leasingu finansowego o 1 525 tys. zł.

Wzrost poziomu zobowiązań krótkoterminowych w stosunku do stanu na 31 grudnia 2014 o 39 557 tys. zł. był związany ze:

- ✓ wzrostem zadłużenia kredytowego o 20 047 tys. zł.
- ✓ wzrostem zobowiązań wobec wykonawców robót budowlanych w realizowanych przez Grupę projektach o 15 051 tys. zł,
- ✓ wzrostem salda zobowiązań z tytułu przedpłat za mieszkania w projektach generowanym głównie przez projekty Promenady Wrocławskie etap III o 14 617 tys. zł.
- ✓ spadkiem salda obligacji krótkoterminowych o 9 449 tys. zł związku z wykupem obligacji serii A.

II. 8 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

✓ Emisje akcji

W pierwszym półroczu 2015 roku nie miały miejsca emisje akcji Emitenta.

✓ Emisje obligacji

W dniu 3 lutego 2015 roku Spółka wyemitowała 10 000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą G, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000 (dziesięć milionów) złotych, oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 3 lutego 2015r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 10 000 000 (dziesięć milionów) złotych.

W dniu 27 marca 2015 roku Spółka wyemitowała 24 530 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą H, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 24 530 000 (dwadzieścia cztery miliony pięćset trzydzieści tysięcy) złotych, oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3 powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 2 kwietnia 2015r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 24 530 000 (dwadzieścia cztery miliony pięćset trzydzieści tysięcy) złotych.

W dniu 28 kwietnia 2015r. Spółka wyemitowała 100 000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą I, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000 (dziesięć milionów) złotych, oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 18 maja 2015r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 10 000 000 (dziesięć milionów) złotych.

W dniu 18 maja 2015 roku Spółka za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku BPS S.A. dokonała wykupu

9 900 (dziewięć tysięcy dziewięćset) sztuk Obligacji zwykłych na okaziciela, nie mających formy dokumentu, zabezpieczonych serii A, wyemitowanych w dniu 18 maja 2012 roku po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej wynoszącej 1 000 (jeden tysiąc) złotych i łącznej wartości nominalnej Obligacji 9 900 000 (dziewięć milionów dziewięćset tysięcy) złotych. Wykup dotyczył wszystkich Obligacji serii A.

Wszystkie emisje Obligacji miały charakter emisji prywatnych. Emisje obligacji, ze względu na ich wartość nie uzasadniały przekazania przez Spółkę raportów bieżących oraz w ocenie Spółki emisje obligacji nie były istotne dla prowadzenia dalszej działalności przez Spółkę i jej Grupę. Poza wskazanymi powyżej w 2015 roku nastąpiły cztery emisje obligacji wewnątrz Grupy Kapitałowej, które nie mają wpływu na sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku jednostka zależna pośrednio, spółka Finanse VD Sp. z o.o., wyemitowała cztery serie obligacji zwykłych AN, AM, AO, AP o łącznej wartości nominalnej 45 600 000 zł. Termin wykupu obligacji przypada na dzień 31 grudnia 2020r.

Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji zostały objęte i w całości opłacone przez:

1. Vantage Development S.A. seria AN, AO, AP,
2. IRE VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. seria AM

Emisje obligacji w Grupie Kapitałowej w pierwszym półroczu 2015 roku

EMISJA OBLIGACJI FINANSE VD sp. z o.o. 2015											
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 S.A.	2015-03-20	2020-12-31	8 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	AN	1	8	średni WIBOR 3M pomiędzy datą nabycia a datą wykupu + marża	
		2015-05-12	2020-12-31	20 000 000,00 zł	2 000 000,00	2 000 000,00	AO	1	10		
		2015-05-12	2020-12-31	12 000 000,00 zł	2 000 000,00	2 000 000,00	AP	1	6		
	suma			40 000 000,00 zł							
	IRE VD sp. z o.o. S.K.A.	2015-03-20	2020-12-31	5 600 000,00 zł	800 000,00	800 000,00	AM	1	7		
	suma			5 600 000,00 zł							
	RAZEM			45 600 000,00 zł							

II. 9 Zadłużenie Grupy Kapitałowej

Na dzień 30.06.2015r. stan zobowiązań Grupy Kapitałowej przedstawiał się następująco:

✓ z tytułu wszystkich wyemitowanych obligacji (bez odsetek i kosztów emisji) wraz z harmonogramem spłat:

Zadłużenie na 30.06.2015					Harmonogram spłaty kapitału				
Data emisji	nr emisji	Rodzaj	ilość	30.06.2014 r. w mln zł (bez odsetek i kosztów emisji)	06.2016	12.2016	06.2017	12.2017	06.2018
13-07-24	D	Obligacje na okaziciela	20 000 000	20,0		20,0			
14-05-05	E	Obligacje na okaziciela	13 260 000	13,3		3,3	3,3	3,3	3,3
14-05-05	F	Obligacje na okaziciela	23 500 000	23,5			23,5		
15-02-03	G	Obligacje na okaziciela	10 000 000	10,0					10,0
15-04-16	H	Obligacje na okaziciela	24 530 000	24,5					24,5
15-05-12	I	Obligacje na okaziciela	10 000 000	10,0					10,0
				101,3	0,0	23,3	26,8	3,3	47,8

Pozyskane środki z obligacji Emitent przeznaczył na wkład własny w realizację projektów deweloperskich oraz rozwój działalności.

✓ z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) wraz z harmonogramem spłat kapitału:

Zadłużenie na 30.06.2015					Harmonogram spłaty kapitału					
Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Kwota wynikająca z umowy	Zadłużenie na 30.06.2015 r. w mln zł (bez odsetek)	3Q2015	4Q2015	2016	2017	2018	2019
Promenady Epsilon sp. z o.o.	mLeasing Sp. z o.o.	Leasing	51,24	40,56	0,42	0,41	1,75	1,80	1,86	34,32
VD sp. z o.o. Invest sp. k. (wcześniej VD Invest sp. z o.o.)	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	20,00	20,00	0,16	0,16	0,67	0,70	0,73	0,76
VD sp. z o.o. Invest sp. k. (wcześniej VD Invest sp. z o.o.)	mBank S.A.	Transakcje pochodne	2,00							
Promenady Zita sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt inwestycyjny	99,52	33,74				0,08	1,01	1,04
Promenady Zita sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	4,15	1,18			1,18			
Promenady Zita sp. z o.o.	mBank S.A.	Transakcje pochodne	7,50							
Promenady II VD sp. z o.o. sp. k.	Alior Bank S.A.	Kredyt inwestycyjny	78,74	19,59			19,59			
Promenady II VD sp. z o.o. sp. k.	Alior Bank S.A.	Kredyt odnawialny	4,50	0,91			0,91			

Promenady II VD sp. z o.o. sp. k..	Alior Bank S.A.	Limit wierzytelności	2,60	0,00			0,00			
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	Kredyt inwestycyjny	12,80	5,90			0,11	0,20	0,22	0,24
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	Limit wierzytelności	1,95							
VD Retail II sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	Kredyt	20,60	15,34		0,03	0,42	0,47	0,52	0,57
VD Retail II sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	1,50	0,00			0,00			
VD Retail II sp. z o.o.	mBank S.A.	Transakcje pochodne	7,11							
Centauris II IPD INVEST sp. z o.o. SKA	Alior Bank S.A.	Kredyt inwestycyjny	25,31	5,67			5,67			
Centauris II IPD INVEST sp. z o.o. SKA	Alior Bank S.A.	Kredyt odnawialny	1,50	0,31			0,31			
Centauris II IPD INVEST sp. z o.o. SKA	Alior Bank S.A.	Limit wierzytelności	1,10	0,00			0,00			
Centauris II IPD INVEST sp. z o.o. SKA	Alior Bank S.A.	Kredyt inwestycyjny	34,16	2,05				2,05		
Centauris II IPD INVEST sp. z o.o. SKA	Alior Bank S.A.	Kredyt odnawialny	2,00	0,13				0,13		
VD sp. z o.o. Mieszkania VIII sp. k.	PKO BP SA	Kredyt inwestycyjny	10,44	0,00						
VD sp. z o.o. Mieszkania VIII sp. k.	PKO BP SA	Kredyt obrotowy	1,30	0,00						
Zadłużenie nie wazone udzialem Vantage Development S.A.			390,02	145,36	0,59	0,61	30,61	5,43	4,34	36,92
Zadłużenie wazone udzialem Vantage Development S.A.				141,29	0,59	0,61	27,62	4,34	4,34	36,92

Obsługa zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i pozostałych zobowiązań przebiegała terminowo.

II. 10 Skonsolidowany rachunek zysków i strat – komentarz

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2015 - 30.06.2015	01.01.2014 - 30.06.2014	zmiana %
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	20 455	28 334	-27,81%
	I. Przychody z nieruchomości inw estycyjnych pracujących	5 998	3 731	60,76%
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	13 271	23 492	-43,51%
	III. Pozostałe przychody	1 186	1 111	6,75%
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(14 736)	(22 601)	-34,80%
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inw estycyjnych pracujących	(1 885)	(1 216)	55,02%
	II. Koszty w ytw orzenia sprzedanych lokali	(11 426)	(20 063)	-43,05%
	III. Pozostałe koszty	(1 425)	(1 322)	7,79%
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	5 719	5 733	-0,24%
	I. Koszty sprzedaży	(2 835)	(2 067)	37,16%
	II. Koszty ogólnego zarządu	(3 270)	(2 110)	54,98%
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	(386)	1 556	-124,81%
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacow ania nieruchomości inw estycyjnych pracujących do w artości godziw ei	851	(1 100)	-177,36%
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacow ania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	465	456	-
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inw estycyjnych	-	62	-100,00%
	II. Pozostałe przychody operacyjne	1 702	28	5978,57%
	1. Aktualizacja w artości nieruchomości inw estycyjnych niepracujących	-	-	
	2. Odw rócenie się odpisów aktualizujących aktyw a	-	-	
	3. Inne przychody operacyjne	1 702	28	5978,57%
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(1 196)	(259)	361,78%
	1. Strata ze zbycia niefinansow ych aktyw ów trw ałych	-	-	-
	2. Aktualizacja w artości nieruchomości inw estycyjnych niepracujących	-	-	
	3. Odpisy aktualizujące aktyw a	-	-	
	4. Inne koszty operacyjne	(1 196)	(259)	361,78%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	971	287	238,33%
	I. Przychody finansow e	608	332	83,13%
	1. Odsetki	509	332	53,31%
	2. Aktualizacja w artości inw estycji	3	-	
	3. Inne	96	-	
	II. Koszty finansow e	(3 280)	(2 633)	24,57%
	1. Odsetki	(2 381)	(1 529)	-
	2. Aktualizacja w artości inw estycji	-	-	
	3. Inne	(899)	(1 104)	-18,57%
	III. Udział w zysku / stracie jednostek w ycenianych metodą praw w lasności	(102)	180	-156,67%
G.	Zysk (strata) brutto (F+II+III)	(1 803)	(1 834)	-1,69%
	I. Podatek dochodow y (suma 1-2)	205	678	-
	1. Część bieżąca	(129)	(20)	545,00%
	2. Część odroczone	334	698	-52,15%
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	(1 598)	(1 156)	38,24%

W pierwszym półroczu 2015r. Grupa Kapitałowa Vantage Development osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 20 455 tys. zł. Z tej kwoty 13 271 tys. zł to przychody ze sprzedaży mieszkań w projektach Promenady Mieszaniowe etap II oraz jednego domu w projekcie Słoneczne Sady. W stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego przychody ze sprzedaży mieszkań są niższe o ponad 43%. Zostało to spowodowane wyższą sprzedażą mieszkań w III etapie projektu Promenady Mieszaniowe, w którym przekazania mieszkań rozpoczęły się w lipcu 2015 i co przełoży się na istotny wzrost przychodów. Na zwiększenie przychodów w drugim półroczu 2015r. wpływ będą miały sprzedawane i przekazywane lokale w II i III etapie projektu Promenady Mieszaniowe oraz w Projekcie Patio House, którego zakończenie zaplanowano na czwarty kwartał.

Drugim źródłem przychodów ze sprzedaży produktów były przychody uzyskiwane z wynajmu powierzchni biurowej w obiektach komercyjnych Epsilon, Delta 44 oraz Zita etap B, a także z wynajmu powierzchni w obiektach handlowych Galaktyka i Grona Park w wysokości 5 998 tys. Wzrost tej pozycji przychodów o ponad 60% w stosunku do I półrocza 2014 spowodowany był zwiększeniem wynajmowanej powierzchni w związku z oddaniem do użytkowania nowych obiektów biurowych i handlowych.

Trzecim elementem przychodów są pozostałe przychody, w skład których wchodzi głównie przychody z nieruchomości niepracujących to znaczy takich, które są przeznaczone pod realizację nowych inwestycji, a do momentu podjęcia decyzji o rozpoczęciu ich realizacji bieżące koszty utrzymania nieruchomości są częściowo pokrywane z wynajmu istniejących obiektów. Pozycja ta nie odnotowała znaczącej zmiany w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

Koszt własny sprzedaży w poszczególnych segmentach działalności zachowywał się analogicznie do przychodów tzn. spadek przychodów ze sprzedaży mieszkań został odzwierciedlony spadkiem kosztów własnych sprzedaży mieszkań a wzrost przychodów z najmu został odzwierciedlony wzrostem kosztu utrzymania nieruchomości.

Grupa odnotowała w omawianym okresie zysk ze sprzedaży brutto w wysokości 5 719 tys. zł, który jest porównywalny z zyskiem brutto ze sprzedaży analogicznego okresu roku ubiegłego. Koszty sprzedaży w wysokości 2 835 tys. zł oraz koszty ogólnego zarządu w wysokości 3 270 tys. zł powodują, że zysk ze sprzedaży zamyka się kwotą –386 tys. zł, w porównaniu do I półrocza 2014 roku, kiedy to Grupa odnotowała zysk na sprzedaży w wysokości 1 556 tys. zł. Za zwiększenie kosztów sprzedaży oraz kosztów ogólnego zarządu odpowiada znaczny wzrost skali działalności Grupy oraz rekordowe wyniki sprzedaży lokali, które przełożą się na wzrost przychodów dopiero w kolejnych okresach.

Pozytywny wpływ na wynik Grupy w omawianym okresie miała aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących biurowych (Epsilon, Delta 44, Zita B) oraz handlowych Grona Park i Galaktyka, którego łączna wartość to 851 tys. zł.

Pozycją kosztową istotnie wpływającą na wynik Grupy są koszty finansowe, na które składają się głównie odsetki od obligacji oraz inne koszty finansowe. W skład tych ostatnich wchodzi koszty związane z przygotowaniem i obsługą emisji obligacji oraz koszty zmiany wyceny instrumentów finansowych. Suma kosztów finansowych po I półroczu 2015 to kwota 3 280 tys. zł. po uwzględnieniu której, Grupa odnotowuje stratę brutto w wysokości (–)1 803 tys. zł. i stratę netto w kwocie (–)1 598 tys. zł. W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku wynik brutto jest zbliżony a odchylenie wynosi ponad 1%.

II. 11 Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Wskaźniki rentowności

WSKAŹNIK	WZÓR	I półrocze 2015	I półrocze 2014
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	$\frac{\text{Zysk brutto ze sprzedaży}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100\%$	27,96%	20,23%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	$\frac{\text{Zysk z działalności operacyjnej}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100\%$	-1,89%	5,49%
Marża zysku netto (w %)	$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100\%$	-7,81%	-4,08%

Grupa Kapitałowa odnotowała w I półroczu 2015 bardzo dobrą rentowność sprzedaży brutto na poziomie ponad 27%. Wynik ten jest lepszy w stosunku do porównywalnego okresu roku 2014. Jest to spowodowane większym udziałem przychodów z najmu w całkowitych przychodach, które z zasady charakteryzują się bardzo wysoką rentownością brutto. Na kolejnych poziomach zysku Grupa odnotowała w I półroczu 2015 ujemną rentowność, co związane jest głównie z mniejszą wartością przychodów oraz zwiększeniem kosztów sprzedaży

oraz kosztów ogólnego zarządu odpowiada znaczny wzrost skali działalności Grupy oraz rekordowe wyniki sprzedaży lokali, które przełożą się na wzrost przychodów dopiero w kolejnych okresach. Przyczyny spadku przychodów ze sprzedaży opisane zostały w punkcie II.10 niniejszego raportu

II. 12 Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Grupa Kapitałowa nie publikowała prognozy wyników finansowych na 2015 rok.

II. 13 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

W pierwszym półroczu 2015 roku nie zostały wypłacone i zadeklarowane wypłaty dywidendy.

II. 14 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W omawianym okresie nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

II. 15 Istotne zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe

- ✓ w dniu 24 lipca 2015 roku Vantage Development S.A. przeprowadziła emisję 27 obligacji imiennych w formie dokumentów serii „J” w ramach Grupy Kapitałowej. Obligacje zostały objęte przez dwie spółki zależne od Vantage w dniu 27 lipca 2015 roku. Wielkość emisji wyniosła 54 000 tys. złotych, a wartość nominalna jednej obligacji równa była cenie emisyjnej i wyniosła 2 000 tys. złotych. Obligacje są oprocentowane w wysokości WIBOR 3M plus marża. Oprocentowanie zostanie wypłacone w dniu wykupu obligacji, który przypada na dzień 31 grudnia 2019 roku. Obligacje nie są zabezpieczone. Emitent nie określał celu emisji obligacji oraz nie określił przedsięwzięcia, które ma być finansowane z emisji obligacji.
- ✓ w dniu 4 sierpnia 2015 roku PRW sp. z o.o. (spółka zależna od Vantage) dokonała przelewu praw i obowiązków z umowy zawartej ze spółką Aldesa Construcciones Spółka Akcyjna Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie, obejmującej roboty budowlane i generalne wykonawstwo dla inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie etap IV, na rzecz spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., która to spółka realizuje inwestycję mieszkaniową deweloperską Promenady Wrocławskie etap IV.
- ✓ w dniu 6 sierpnia 2015 roku spółka Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. realizująca inwestycję mieszkaniową Promenady Wrocławskie IV przekazała spółce Aldesa Construcciones Spółka Akcyjna Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie nakaz rozpoczęcia robót tej inwestycji. Tym samym nastąpiło rozpoczęcie robót budowlanych oraz nie ziszczył się warunek rozwiązujący do umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo, z dnia 3 czerwca 2015 roku, o której to umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 30/2015 z dnia 6 czerwca 2015 roku.
- ✓ w dniu 6 sierpnia 2015 roku Spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. realizująca inwestycję mieszkaniową Living Point Mokotów w Warszawie przy ulicy Konstruktorskiej 9 (spółka zależna od Vantage) przekazała spółce KARMAR S.A. z siedzibą w Warszawie nakaz rozpoczęcia robót dla etapu II fazy I inwestycji (rozpoczęcie budowy pierwszego z dwóch budynków). Tym samym nastąpiło rozpoczęcie robót budowlanych etapu II fazy I inwestycji oraz nie ziszczył się warunek rozwiązujący do umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo, z dnia 12 lutego 2015 roku, o której to umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 14/2015 z dnia 13 lutego 2015 roku.

II. 16 Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Vantage Development należy zaliczyć:

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

Vantage Development S.A. świadczy usługi głównie na rzecz spółek z Grupy Kapitałowej, 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 w większości łączą z Vantage Development 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 z nieterminowymi zapłatami

W związku z ewentualnymi opóźnieniami płatności przez kontrahentów istnieje ryzyko, że w związku z koniecznością wykorzystania obcych źródeł finansowania mogą wzrosnąć koszty finansowe, co mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację Spółki.

d) Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki

Spółka stanowiła na rzecz banków kredytujących projekty deweloperskie zabezpieczenia, między innymi w postaci zastawów rejestrowych na udziałach i akcjach w spółkach zależnych. Spółka zwraca uwagę na fakt, iż pomimo że aktualnie zobowiązania spłacane są terminowo, Spółka nie może zagwarantować, iż w przyszłości spłaty będą realizowane 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.

e) Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązаныmi

W toku prowadzonej działalności Spółka i inne podmioty z Grupy Kapitałowej 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 Kapitałowej i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, przenoszenie aktywów, kompensatę wzajemnych należności oraz inne transakcje, w tym mające na celu optymalizację podatkową działalności Grupy Kapitałowej. Z uwagi na przepisy podatkowe dotyczące warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązаны, 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 Kapitałowej, 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.

f) Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów

Wyniki finansowe oraz poziom marż realizowanych przez Grupę zależy w dużym stopniu od cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, a przede wszystkim we Wrocławiu. W przypadku znaczącego spadku cen Grupa może zanotować obniżenie wyniku finansowego na skutek przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz spadek marży na działalności deweloperskiej. W celu zabezpieczenia odpowiedniej ilości gruntu pod przyszłe mieszkaniowe projekty deweloperskie Grupa posiada tzw. bank ziemi. Załamanie się cen gruntów wpłynęłoby na obniżenie się wartości gruntów już posiadanych przez Spółkę i konieczność realizacji projektów przy uwzględnieniu wyższych kosztów gruntu w stosunku do firm konkurencyjnych realizujących projekty na gruntach nabywanych na bieżąco w cenach rynkowych. Tym samym Grupa realizowałaby relatywnie niższe marże na projektach prowadzonych z wykorzystaniem gruntu nabytego po wyższych cenach.

g) Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich, komercyjnych i handlowych

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę, wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obciążone są określonym ryzykiem. Wystąpienie ryzyka związanego z działalnością deweloperską może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

h) Ryzyko związane z cyklicznością na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje cykliczność. W związku z tym liczba corocznie oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności, między innymi, od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących i nowych. Zazwyczaj skutkiem zwiększonego popytu jest wzrost marży deweloperów oraz wzrost liczby nowych projektów. Ze względu na czas trwania procesu inwestycyjnego, istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu rynek będzie nasycony i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia marży zysku. Cykliczność rynku może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, płynność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy.

II. 17 Wskazanie czynników, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

Czynniki zewnętrzne:

- ✓ dynamika popytu i podaży mieszkań w Polsce,
- ✓ dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- ✓ kształtowanie się poziomu stóp procentowych,
- ✓ polityka Państwa w zakresie dofinansowania/ulg podatkowych związanych z zakupem mieszkań.

Czynniki wewnętrzne:

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

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

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

Do celów strategicznych Grupy Kapitałowej Vantage Development na drugie półrocze 2015 roku, które są kontynuacją celów na cały rok 2015, zalicza się:

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

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

- ✓ Centauris etap III – zakończenie budowy i sprzedaż lokali,
- ✓ Centauris etap IV – V – realizacja budowy i sprzedaż lokali
- ✓ Promenady Wrocławskie Etap II mieszkaniowy – sprzedaż lokali,
- ✓ Promenady Wrocławskie Etap III mieszkaniowy – zakończenie budowy i sprzedaż lokali,
- ✓ Promenady Wrocławskie Etap IV – rozpoczęcie budowy i sprzedaż lokali,
- ✓ Patio House – zakończenie budowy i sprzedaż lokali,
- ✓ Wrocław ul. Dąbrowskiego 40 – realizacja budowy,
- ✓ Warszawa ul. Konstruktorska – rozpoczęcie budowy i sprzedaż lokali,
- ✓ WUWA – rozpoczęcie budowy i sprzedaż lokali,
- ✓ Delta 44 (projekt biurowy), Wrocław ul. Dąbrowskiego – zakończenie komercjalizacji,
- ✓ Promenady ZITA (projekt biurowy) – realizacja budowy i komercjalizacja,

- ✓ Grona Park (obiekt handlowy w Zielonej Górze) – komercjalizacja,
- ✓ Galaktyka (obiekt handlowy we Wrocławiu) – komercjalizacja,

III POZOSTAŁE INFORMACJE

III. 1 Zasady sporządzania skróconego sprawozdania finansowego

Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa i dla pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki i Grupy Kapitałowej powinny być czytane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Vantage Development i jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku. Skrócone sprawozdania finansowe sporządzone zostały zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży i nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej. Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i zobowiązań jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i zobowiązania są zabezpieczone.

Format sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe za I półrocze 2015 roku zostało sporządzone w wersji skróconej i składa się z:

- ✓ skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Vantage Development (sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy, sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy, sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy),
- ✓ jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta (sprawozdanie z sytuacji finansowej, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych),
- ✓ wybranych danych objaśniających,
- ✓ pozostałych informacji.

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w tysiącach polskich złotych. Dane porównywalne na 31 grudnia 2014r. były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2014.

Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 26 sierpnia 2015 roku.

Kontynuacja działalności

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

III. 2 Poręczenia kredytu lub pożyczki lub gwarancje udzielone przez Vantage Development S.A. i spółki zależne - jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji wynosi co najmniej 10% kapitału własnego Vantage Development S.A.

W I półroczu 2015 r. Vantage Development S.A. ani spółki z Grupy nie udzieliły poręczenia lub gwarancji, których wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Na dzień 30.06.2015 r. istniały następujące gwarancje udzielone przez Vantage Development S.A. na rzecz spółek zależnych:

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	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 Development zobowiązał się m.in. do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
2	05.08.2014r.	Umowa wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym SA jako Bankiem, Vantage Development SA jako Udziałowcem oraz VD Retail II sp. z o.o. jako Kredytobiorcą.	Vantage Development zobowiązał się m.in. do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy.
3	12.01.2015r.	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII spółka komandytowa jako Kredytobiorcą	Vantage Development S.A. zobowiązał się do: a) Wspierania Kredytobiorcy w realizacji Umowy Kredytu i Projektu w zakresie, w jakim realizacja Umowy Kredytu i Projektu jest uzależniona od woli Sponsora, a których nie wykonanie będzie jednoznaczne z wystąpieniem Przypadku Naruszenia. b) W przypadku wystąpienia Przekroczenia Kosztów Budowy, Vantage Development S.A. lub inna spółka z Grupy Kapitałowej zawrze z Kredytobiorcą odpowiednie umowy pożyczki („Umowy Pożyczki”) i udzieli pożyczek w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z Przekroczeniem Kosztów Budowy, ujętych w Budżecie Projektu.
4	22.04.2015r.	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest spółka komandytowa jako Kredytobiorcą	Vantage Development S.A. zobowiązał się do: a) Wspierania Kredytobiorcy w realizacji Umowy Kredytu i Projektu w zakresie, w jakim realizacja Umowy Kredytu i Projektu jest uzależniona od woli Sponsora, a których nie wykonanie będzie jednoznaczne z wystąpieniem Przypadku Naruszenia. b) W przypadku wystąpienia Przekroczenia Kosztów Budowy, Vantage Development S.A. lub inna spółka z Grupy Kapitałowej zawrze z Kredytobiorcą odpowiednie umowy pożyczki („Umowy Pożyczki”) i udzieli pożyczek w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z Przekroczeniem Kosztów Budowy, ujętych w Budżecie Projektu.

III. 3 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w I półroczu 2015 roku oraz na dzień przekazania niniejszego sprawozdania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań ani wierzytelności Vantage Development S.A. lub spółek zależnych z jakimkolwiek kontrahentem lub jego grupą kapitałową, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Vantage Development S.A.

III. 4 Informacje o zawarciu przez Vantage Development S.A. lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Emitent i jego jednostki zależne nie zwieryły istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

III. 5 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową

Poza istotnymi dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej informacjami wskazanymi punktach sprawozdania oraz w sprawozdaniu finansowym nie występują inne informacje istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową.

Wrocław, dnia 26 sierpnia 2015 r.

ODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
Edward Laufer	Prezes Zarządu	
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	