



Skonsolidowany raport półroczny
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za I półrocze 2019 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 13 września 2019 roku

SPIS TREŚCI

I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI.....	4
II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT	7
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	7
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	9
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	10
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	11
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	12
III. INFORMACJE DODATKOWE	26
PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ.....	51
PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH	51

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	w tys. zł		w tys. EUR	
	01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)
I. Przychody ze sprzedaży	75 944	185 762	17 711	43 817
II. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	23 353	44 893	5 446	10 589
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 207	46 214	4 013	10 901
IV. Zysk (strata) brutto	14 579	43 773	3 400	10 325
V. Zysk (strata) netto	11 755	34 678	2 741	8 180
VI. Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	12 178	34 869	2 840	8 225
VII. Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/EUR)	0,23	0,58	0,05	0,14
	Stan na 30.06.2019 (niebadane)	Stan na 31.12.2018	Stan na 30.06.2019 (niebadane)	Stan na 31.12.2018
VIII. Kapitał własny	421 186	370 798	99 056	86 232
IX. Zobowiązania długoterminowe	306 730	310 064	72 138	72 108
X. Zobowiązania krótkoterminowe	274 221	181 879	64 492	42 297
XI. Aktywa trwałe	347 781	387 933	81 792	90 217
XII. Aktywa obrotowe	654 356	474 808	153 894	110 420
XIII. Suma aktywów	1 002 137	862 741	235 686	200 637
XIV. Wartość księgowa na akcję (w zł/EUR)	6,96	6,73	1,64	1,56

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

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

	30.06.2019	31.12.2018
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,2520	4,3000

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

	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
średni kurs EUR w okresie*	4,2880	4,2395

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

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

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Vantage Development”, „Grupą Vantage”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 29 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 1 jednostkę współzależną wycenianą metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Vantage Development”, „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Spółka Vantage Development S.A. została założona w 1991 roku. Działalność deweloperską w obecnym kształcie rozpoczęła w 2007 roku. Do 2012 roku prowadziła ją funkcjonując w strukturach Grupy Kapitałowej Impel, specjalizującej się w outsourcingu usług dla instytucji i przedsiębiorstw. W marcu 2012 roku akcje Vantage Development S.A. zostały dopuszczone do obrotu publicznego i do 20 czerwca 2017 roku były notowane na rynku głównym GPW w Warszawie. Na dzień publikacji raportu Spółka ma nadal status spółki publicznej, ale obrót akcjami Vantage Development S.A. na Gieldzie Papierów Wartościowych jest bezterminowo zawieszony.

Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu. Czas trwania Jednostki Dominującej oraz pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy jest nieograniczony.

Przedmiotem działalności Grupy Vantage Development jest realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.

Dotychczasowy dorobek Grupy to ponad 4.400 lokali sprzedanych oraz ponad 42,9 tys. m² powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 869 lokali oraz bank ziemi pozwalający na wybudowanie około 2.200 lokali, a także grunty pod projekty biurowe i usługowe o powierzchni ok. 120 tys. m². Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty.

Skład Grupy na dzień 30 czerwca 2019 roku przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot działalności	Akcjonariusze/Udziałowcy	Data objęcia kontroli
	Vantage Development S.A.	Wrocław	Jednostka dominująca Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności jest realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.	92,83% akcji posiadają Panowie Grzegorz Dzik i Józef Biegaj, pośrednio poprzez Nutit a.s., TradeBridge Czechy a.s. i Fedha sp. z o.o., pozostałe 7,17% to akcje własne	
Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną					
1.	IPD Południe sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	11.04.2008
2.	VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	29.10.2007
3.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji biurowej Delta 44	Komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o.; komplementariusz: VD sp. z o.o.	17.12.2010
4.	PRW sp. z o.o.¹⁾	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% VD Nieruchomości sp. z o.o.	28.11.2011

5.	Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER z o.o.	21.06.2012
6.	VD Retail sp. z o.o.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji handlowej Grona Park w Zielonej Górze	100% Vantage Development S.A	10.04.2013
7.	Promenady ZITA sp. z o.o.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady ZITA we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013
8.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013
9.	Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady Epsilon we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	25.10.2013
10.	VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	99,98% Vantage Development S.A.; 0,02% VD sp. z o.o.	02.10.2014
11.	VD Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% VD ER sp. z o.o.	08.04.2015
12.	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k	Wrocław	Realizacja etapu V i VI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	08.09.2015
13.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dom Saski w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis sp. z o.o.	16.09.2015
14.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Login City we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	06.10.2015
15.	Promenady VIII VD sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	100% Vantage Development S.A.	02.01.2017
16.	Promenady IX VD sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja etapu IX i X inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	100% Vantage Development S.A.	02.01.2017
17.	Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji ¹²	Wrocław		komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Retail sp. z o.o.	02.01.2017
18.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji inwestycji przy ulicy Międzyzleskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Retail sp. z o.o.	18.11.2015
19.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Vena Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	27.11.2015
20.	VD Mieszkania XVII sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dorzecze Legnickiej we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.	30.11.2015
21.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Retail sp. z o.o.	21.12.2016
22.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Buforowa 89	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: PRW sp. z o.o.	04.04.2017
23.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Kameralna Klecina we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	27.01.2015
24.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k.¹³	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Nieruchomości sp. z o.o.	31.10.2018

25.	VD Mieszkania XVIII sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Legnicka 33	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
26.	VD Mieszkania XIX sp. z o.o.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
27.	Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	komplementariusz: Popowice sp. z o.o.; komandytariusze: Vantage Development S.A., Rank Progress S.A.	14.12.2017
28.	VD Budownictwo sp. z o.o. ⁴	Wrocław	Realizacja inwestycji dla spółek z Grupy Vantage	100% Vantage Development S.A.	14.08.2018
29	Popowice sp. z o.o. ⁵	Wrocław	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	77,10% Vantage Development S.A.; 22,90% Rank Progress S.A.	12.09.2018
Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności					
30.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% BNM-3 sp. z o.o.	18.04.2008

¹⁾ Okres sprawozdawczy spółki, zgodnie z jej polityką rachunkowości, rozpoczyna się 1 grudnia i kończy 30 listopada;

²⁾ Okres sprawozdawczy spółki w likwidacji obejmuje okres od 1 marca 2019 do 29 kwietnia 2019 roku;

³⁾ Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 14 miesięcy i obejmuje okres od 1 listopada 2018 do 31 grudnia 2019 roku;

⁴⁾ Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 18 miesięcy i obejmuje okres od 1 lipca 2018 do 31 grudnia 2019 roku;

⁵⁾ Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 15 miesięcy i obejmuje okres od 1 października 2018 do 31 grudnia 2019 roku.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		347 781	387 933
	1. Wartości niematerialne	1	1 009	930
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	3 052	2 267
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące, w tym:	3	237 424	261 305
	- wartość opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów		743	1 056
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące, w tym:	4	94 545	94 236
	- wartość opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów		7 693	6 849
	5. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	5	114	15 259
	6. Pozostałe aktywa		3 746	4 806
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	III.12.2	7 891	9 130
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-7)		654 356	474 808
	1. Zapasy, w tym:	6	451 081	320 207
	- wartość opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów		2 019	-
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		29	27
	3. Należności krótkoterminowe, w tym:	7	105 855	24 668
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 383	1 870
	4. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych		39 998	25 168
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		54 269	102 818
	6. Rozliczenia międzyokresowe		3 124	1 920
	7. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8	-	-
Aktywa razem – suma I+II			1 002 137	862 741

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 30 czerwca 2019 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		421 186	370 798
1.	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:		364 311	351 852
1.1	Kapitał podstawowy		32 433	32 433
1.2	Akcje własne		(2 324)	(2 324)
1.3	Zyski zatrzymane		322 024	242 856
1.4	Wynik finansowy za rok obrotowy		12 178	78 887
2.	Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		56 875	18 946
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)		306 730	310 064
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	III.12.2	17 901	18 729
2.	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	9	152 602	135 270
3.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu		646	-
4.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu		8 923	7 369
5.	Rezerwy długoterminowe	III.12.3	530	530
6.	Obligacje długoterminowe	10	123 124	143 088
7.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		3 004	5 078
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-9)		274 221	181 879
1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	9	5 221	33 963
2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu		34 079	35 170
3.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu		1 532	536
4.	Rezerwy krótkoterminowe	III.12.3	3 179	5 628
5.	Obligacje krótkoterminowe	10	45 967	825
6.	Przedpłaty na zakup lokali	11	111 107	58 852
7.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	12	73 036	46 505
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		496	5 225
8.	Przychody przyszłych okresów		100	400
9.	Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia	8	-	-
Pasywa razem – suma I+II+III			1 002 137	862 741
WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ			30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Wartość księgowa			364 311	351 852
Liczba akcji			52 310 706	52 310 706
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)			6,96	6,73

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 30 czerwca 2019 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.04.2019 - 30.06.2019 (niebadane)	01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane)	01.04.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	59 384	75 944	153 810	185 762
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	5 701	11 229	5 136	9 588
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	50 430	59 871	147 510	173 665
	III. Pozostałe przychody	3 253	4 844	1 164	2 509
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(41 666)	(52 591)	(117 181)	(140 869)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 721)	(3 252)	(1 440)	(2 779)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(36 406)	(43 583)	(113 978)	(133 968)
	III. Pozostałe koszty	(3 539)	(5 756)	(1 763)	(4 122)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	17 718	23 353	36 629	44 893
	I. Koszty sprzedaży	(3 310)	(6 052)	(3 434)	(6 457)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 193)	(4 103)	(1 476)	(3 597)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	12 215	13 198	31 719	34 839
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	89	3 156	8 288	11 327
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	12 304	16 354	40 007	46 166
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	992	943	(8)	(8)
	II. Pozostałe przychody operacyjne	1	251	174	225
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(24)	(341)	(136)	(169)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	13 273	17 207	40 037	46 214
	I. Przychody finansowe	71	163	191	309
	II. Koszty finansowe	(1 607)	(3 308)	(1 622)	(3 162)
	III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	271	517	172	412
G.	Zysk (strata) brutto (F+II+III)	12 008	14 579	38 778	43 773
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(2 653)	(2 824)	(7 898)	(9 095)
	1. Część bieżąca	(1 900)	(2 413)	(133)	(396)
	2. Część odroczone	(753)	(411)	(7 765)	(8 699)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	9 355	11 755	30 880	34 678
Inne całkowite dochody		-	-	48	87
Całkowite dochody ogółem		9 355	11 755	30 928	34 765
Zysk (strata) netto					
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	9 757	12 178	30 960	34 869
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	(402)	(423)	(80)	(191)
Całkowite dochody ogółem					
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	9 757	12 178	31 008	34 956
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	(402)	(423)	(80)	(111)
Średnia ważona liczba akcji w okresie		52 310 706	52 310 706	60 246 505	60 246 505
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego					
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,19	0,23	0,51	0,58
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,19	0,23	0,51	0,58

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 30 czerwca 2019 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane)	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			RAZEM
Stan na 1 stycznia 2019 r.	32 433	(2 324)	221 439	19 594	80 710	-	-	351 852	18 946	370 798
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	-	12 178	12 178	(423)	11 755
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	12 178	12 178	(423)	11 755
Transakcje z właścicielami	-	-	69 117	-	(68 836)	-	-	281	38 352	38 633
- zmiany udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	281	-	-	281	38 352	38 633
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	69 117	-	(69 117)	-	-	-	-	-
Stan na 30 czerwca 2019 r.	32 433	(2 324)	290 556	19 594	11 874	-	12 178	364 311	56 875	421 186

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2019 roku w kwocie 80.710 tys. zł składa się zysk netto roku 2018 w kwocie 78.887 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2018 roku w kwocie 1.823 tys. zł.

01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			RAZEM
Stan na 1 stycznia 2018 r.	37 353	-	200 902	46 089	74 175	(87)	-	358 432	25 004	383 436
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	87	34 869	34 956	(191)	34 765
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	34 869	34 869	(191)	34 678
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	87	-	87	-	87
Transakcje z właścicielami:	-	(4 920)	29 330	(22 933)	(41 651)	-	-	(40 174)	(5 857)	(46 031)
- dywidenda	-	-	-	-	(7 095)	-	-	(7 095)	-	(7 095)
- wykup udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	(146)	-	-	(146)	(5 857)	(6 003)
- przeniesienie na kapitał rezerwy	-	-	29 330	10 000	(39 330)	-	-	-	-	-
- nabycie akcji własnych	-	(4 920)	-	(32 933)	4 920	-	-	(32 933)	-	(32 933)
Stan na 30 czerwca 2018 r.	37 353	(4 920)	230 232	23 156	32 524	-	34 869	353 214	18 956	372 170

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2018 roku w kwocie 74.175 tys. zł składa się zysk netto roku 2017 w kwocie 22.958 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2017 roku w kwocie 51.217 tys. zł.

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 30 czerwca 2019 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane) (przekształcone*)
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk netto	12 178	34 869
	II. Korekty razem	(109 121)	53 070
	1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	(423)	(191)
	2. Amortyzacja	640	343
	3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	206	(143)
	4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 316	2 497
	5. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności	(517)	(412)
	6. (Zysk) Strata z tytułu wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wpływu rachunkowości zabezpieczeń	(3 156)	(11 327)
	7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(988)	10
	8. Zmiana stanu rezerw	(3 277)	8 387
	9. Zmiana stanu zapasów	(125 765)	(14 530)
	10. Zmiana stanu należności	(42 734)	(1 242)
	11. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	64 506	71 039
	12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	91	(1 305)
	13. Inne korekty	(20)	(56)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	(96 943)	87 939
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	29 897	748
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	56	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	28 912	541
	3. Z aktywów finansowych	929	207
	a) w jednostkach powiązanych	768	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	768	-
	b) w pozostałych jednostkach	161	207
	- odsetki	161	207
	II. Wydatki	(1 898)	(7 142)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(420)	(258)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(1 478)	(881)
	3. Na aktywa finansowe	-	(6 003)
	a) w jednostkach powiązanych	-	(6 003)
	- nabycie aktywów finansowych	-	(6 003)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	27 999	(6 394)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	81 789	67 913
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	57 543	57 913
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	24 246	10 000
	II. Wydatki	(61 394)	(137 090)
	1. Nabycie akcji własnych	-	(13 953)
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(7 095)
	3. Spłaty kredytów i pożyczek	(53 927)	(108 040)
	4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(1 138)	(941)
	5. Odsetki	(6 329)	(7 061)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	20 395	(69 177)
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(48 549)	12 368
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(48 549)	12 368
F.	Środki pieniężne na początek okresu	102 818	72 542
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	54 269	84 910
	- o ograniczonej możliwości dysponowania**	7 007	14 152

* Korekta okresu porównywalnego została opisana w punkcie 1.3 Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

** Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki na rachunkach obsługi długu, rachunkach cesyjnych, rachunkach VAT oraz kaucje i inne zabezpieczenia pieniężne

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 30 czerwca 2019 roku
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	1 009	930
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	1 009	930

Ruchy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r. (niebadane)

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	1 909	1 909
b) zwiększenia	273	273
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	273	273
c) zmniejszenia	(10)	(10)
- likwidacja	(10)	(10)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	2 172	2 172
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	979	979
f) amortyzacja za okres	184	184
- zwiększenia	190	190
- amortyzacja okresu bieżącego	190	190
- zmniejszenia	(6)	(6)
- likwidacja	(6)	(6)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	1 163	1 163
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 009	1 009

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) środki trwałe, w tym:	3 031	1 454
- budynki i budowle	2 151	1 029
- urządzenia techniczne i maszyny	122	30
- środki transportu	352	3
- inne środki trwałe	406	392
b) środki trwałe w budowie	21	813
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	3 052	2 267

Ruchy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r. (niebadane)

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	1 878	109	168	1 152	813	4 120
b) zwiększenia	1 357	117	425	128	141	2 168
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	1 357	117	-	128	141	1 743
- ujawnienie aktywów w związku z MSSF 16	-	-	425	-	-	425
c) zmniejszenia	-	-	(168)	-	(933)	(1 101)
- likwidacja	-	-	(168)	-	-	(168)
- rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	(933)	(933)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	3 235	226	425	1 280	21	5 187
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	849	79	165	747	-	1 840
f) amortyzacja za okres:	235	25	(92)	114	-	282
- zwiększenia	235	25	76	114	-	450
- amortyzacja okresu bieżącego	235	25	76	114	-	450
- zmniejszenia	-	-	(168)	-	-	(168)
- likwidacja	-	-	(168)	-	-	(168)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 084	104	73	861	-	2 122
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	13	-	13
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	13	-	13
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	2 151	122	352	406	21	3 052

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	260 461	250 557
b) zwiększenia	2 612	13 187
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	1 822	8 309
- nakłady inwestycyjne	790	4 878
c) zmniejszenia	(26 641)	(3 283)
- sprzedaż	-	(990)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(8)	(2 293)
- transfer do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(26 633)	-
d) stan na koniec okresu	236 432	260 461
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	844	100
b) zwiększenia	148	744
- nakłady inwestycyjne	148	744
c) zmniejszenia	-	-
d) stan na koniec okresu	992	844
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	261 305	250 657
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	237 424	261 305

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących zostały wykonane na dzień 30 czerwca 2019 roku przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz Zarząd Jednostki Dominującej na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13 przy zastosowaniu metody dochodowej. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. lokalizacja obiektów, poziom i standard wykończenia budynków, zakontraktowane stawki najmu, szacowane stawki najmu w obiektach o podobnym standardzie dla powierzchni niewynajętych, a także stopy kapitalizacji realizowane w transakcjach dla podobnych obiektów. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej. W prezentowanym okresie nie było przesunięć pomiędzy poziomami hierarchii.

W związku ze spełnieniem się przesłanek przewidzianych przez MSSF 5, dokonano na dzień 31 marca 2019 roku przekwalifikowania nieruchomości inwestycyjnej Delta 44 do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w nocie 8 niniejszego sprawozdania. Przed dniem 30 czerwca 2019 roku nieruchomość została sprzedana.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.06.2019 (niebadane)	w tym PWUG* na 30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018	w tym PWUG* na 31.12.2018
"Promenady Epsilon"	56 717	-	55 835	-
"Delta 44"	-	-	26 633	342
"Promenady Zita"	166 328	743	164 693	714
"Grona Park"	10 990	-	10 903	-
Pozostałe	2 397	-	2 397	-
RAZEM	236 432	743	260 461	1 056

* Wartość bieżąca opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.06.2019)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Biurowiec Ślężna"	-	790	-	790
"Promenady Omega"	-	164	-	164
"Promenady Wrocławskie" - droga	-	38	-	38
RAZEM	-	992	-	992

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	94 236	88 600
b) zwiększenia	2 162	10 185
- nabycie	-	6 858
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	1 903	2 340
- nakłady inwestycyjne	259	987
c) zmniejszenia	(1 853)	(4 549)
- sprzedaż	(470)	(2 021)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(1 059)	(2 153)
- transfer do rzeczowych aktywów trwałych	-	(375)
- transfer do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(324)	-
d) stan na koniec okresu	94 545	94 236
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	94 236	88 600
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	94 545	94 236

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.06.2019 (niebadane)	w tym PWUG* na 30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018	w tym PWUG* na 31.12.2018
"Promenady Wrocławskie"	64 613	4 396	63 007	2 790
"Słoneczne Sady"	6 156	-	6 626	-
"Port Popowice - etap V"	12 676	634	12 123	340
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo - biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	7 398	1 643	7 332	1 577
Wrocław, ul. Stargardzka	3 702	1 020	4 824	2 142
Pozostałe	-	-	324	-
RAZEM	94 545	7 693	94 236	6 849

* Wartość bieżąca opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów

Nieruchomości inwestycyjne niepracujące wykazane w tabeli w pozycjach 1, 2 i 4, o łącznej wartości 78.167 tys. zł, zostały wycenione na dzień 30 listopada 2018 roku przez niezależnego rzeczoznawcę, który wykorzystał dane wsadowe na poziomie 3 hierarchii MSSF 13, przy zastosowaniu podejścia mieszanego (metody pozostałościowej) przy uwzględnieniu planów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej (dla nieruchomości „Promenady Wrocławskie”) lub podejścia porównawczego (dla nieruchomości „Słoneczne Sady” i Działki inwestycyjnej z budynkiem magazynowo-biurowym – Wrocław, ul. Ślężna 116A). Pozostałe nieruchomości inwestycyjne niepracujące zostały wykazane w wartościach nabycia, które w ocenie Zarządu nie odbiegają od ich aktualnej wartości rynkowej.

W związku ze spełnieniem się przesłanek przewidzianych przez MSSF 5, dokonano na dzień 31 marca 2019 roku przekwalifikowania udziału w lokalu użytkowym stanowiącym garaż, prezentowanym dotychczas jako nieruchomość inwestycyjna, do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w nocie 8 niniejszego sprawozdania. Przed dniem 30 czerwca 2019 roku nieruchomość została sprzedana.

NOTA 5

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	30.06.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu	15 259	14 448
- udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	517	811
- wycofanie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(14 894)	-
- wypłata udziału w zysku w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(768)	-
Stan na koniec okresu	114	15 259

DANE FINANSOWE JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	30.06.2019 RAZEM	Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k.	IPD Invest sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	4	-	4
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	1 371	-	1 371
Zobowiązania długoterminowe (-)	(56)	-	(56)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(1 091)	-	(1 091)
Razem aktywa netto	228	-	228
Udział w aktywach netto	114	-	114
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-	-
Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu	114	-	114
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	307	58	249
Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	517	422	95

DANE FINANSOWE JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2018 RAZEM	Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k.	IPD Invest sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	7	2	5
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	32 091	31 200	891
Zobowiązania długoterminowe (-)	(338)	(286)	(52)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(1 243)	(436)	(807)
Razem aktywa netto	30 517	30 480	37
Udział w aktywach netto	15 259	15 240	19
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-	-
Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu	15 259	15 240	19
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	55	51	4
Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	811	841	(30)

W dniu 19 czerwca 2019 roku sąd, postanowieniem po przeprowadzeniu likwidacji, wykreślił z Rejestru Przedsiębiorców spółkę Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w likwidacji.

WYNIK NA LIKWIDACJI JEDNOSTEK KONSOLIDOWANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k.
Udział w aktywach netto na początek okresu	15 240
Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia za okres do dnia likwidacji	422
Wypłata udziału w zysku w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(768)
Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu na dzień likwidacji	14 894
Wartość pożyczek otrzymanych przez Grupę od Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k. na dzień likwidacji	14 880
Zysk (strata) na likwidacji jednostki konsolidowanej metodą praw własności	(14)

NOTA 6

ZAPASY	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
- półprodukty i produkcja w toku	442 739	300 624
- produkty gotowe	8 342	19 583
Zapasy, razem	451 081	320 207

W pozycji półprodukty i produkcja w toku prezentowane są poniesione nakłady inwestycyjne na aktywne projekty inwestycyjne (w tym wartość gruntów oraz aktywowane odsetki).

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na dzień 30 czerwca 2019 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.06.2019)	GRUNT	w tym wartość bieżąca opłat z tytułu PWUG*	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	12 024	57	38 552	784	51 360
"Promenady Wrocławskie Etap VIII C"	382	2	1 386	27	1 795
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	8 096	260	25 292	312	33 700
"Promenady Wrocławskie Etap X"	14 276	12	20 905	182	35 363
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	43	-	167	12	222
"Warszawa - Dom Saski"	336	-	991	66	1 393
"Warszawa - Vena Mokotów"	702	-	1 404	135	2 241
"Wrocław - Login City"	347	-	1 272	78	1 697
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	53	1	198	14	265
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	141	3	554	34	729
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 136	47	31 451	1 480	40 067
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	11 815	212	38 556	2 191	52 562
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IV"	1 101	42	72	-	1 173
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	6 432	-	10 002	360	16 794
"Wrocław - Buforowa 89 - etap II"	8 454	-	607	430	9 491
"Wrocław - Buforowa 89 - etap III"	7 289	-	533	145	7 967
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	9 341	157	37 454	1 037	47 832
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	9 614	161	8 097	733	18 444
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	6 694	112	3 419	515	10 628
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	23 262	390	1 680	1 464	26 406
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	16 036	269	827	1 005	17 868
"Wrocław - Port Popowice - etap IV"	9 692	163	500	608	10 800
"Wrocław - Port Popowice - wspólne - obszar II"	-	-	515	272	787
"Wrocław - Kameralna Klecina"	4 017	131	9 208	446	13 671
"Wrocław - Legnicka 33"	18 814	-	4 373	747	23 934
"Wrocław - Międzyzleska"	23 241	-	-	523	23 764
Pozostałe projekty	8	-	102	18	128
RAZEM	199 346	2 019	238 117	13 618	451 081

* Wartość bieżąca opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów z uwzględnieniem zdyskontowanej opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w własność gruntu.

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na dzień 31 grudnia 2018 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2018)	GRUNT	w tym wartość bieżąca opłat z tytułu PWUG*	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	338	-	1 291	12	1 641
"Promenady Wrocławskie Etap VIII, XI"	13 383	-	33 426	508	47 317
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	7 836	-	9 439	88	17 363
"Promenady Wrocławskie Etap X"	14 286	-	5 269	-	19 555
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	43	-	167	12	222
"Warszawa - Dom Saski"	336	-	991	66	1 393
"Warszawa - Vena Mokotów"	3 916	-	7 328	747	11 991
"Wrocław - Login City"	489	-	1 762	110	2 361
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	380	-	1 460	98	1 938
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	4 842	-	15 451	963	21 256
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 089	-	17 323	1 050	25 462
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	11 603	-	15 903	1 579	29 085
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IV"	1 059	-	69	-	1 128
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	6 432	-	1 485	168	8 085
"Wrocław - Buforowa 89 - etap II"	8 454	-	422	202	9 078
"Wrocław - Buforowa 89 - etap III"	6	-	418	-	424
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	9 184	-	13 881	470	23 535
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	9 453	-	1 002	484	10 939
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	6 582	-	637	337	7 556
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	22 872	-	1 238	1 054	25 164
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	15 767	-	722	728	17 217
"Wrocław - Port Popowice - etap IV"	9 529	-	436	440	10 405
"Wrocław - Port Popowice - wspólne - obszar II"	-	-	300	-	300
"Wrocław - Kameralna Klecina"	3 886	-	3 361	269	7 516
"Wrocław - Legnicka 33"	18 813	-	9	328	19 150
Pozostałe projekty	4	-	118	4	126
RAZEM	176 582	-	133 908	9 717	320 207

* W związku z przyjęciem uproszczonego podejścia retrospektywnego przy wdrożeniu MSSF 16 pozycja nie występuje.

NOTA 7

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
- należności z tytułu dostaw i usług	42 464	13 326
- należności publiczno-prawne, w tym:	22 381	9 546
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 383	1 870
- należności z tytułu wadium i kaucji	2 417	1 447
- należności z tytułu dopłat do kapitału udziałowców niesprawujących kontroli	38 634	-
- należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwałe, zapasy, dostawy)	63	560
Należności krótkoterminowe brutto, razem	105 959	24 879
Odpis aktualizujący wartość należności	(104)	(211)
Należności krótkoterminowe netto, razem	105 855	24 668

NOTA 8

AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) Stan na początek okresu	-	-
b) Zwiększenia	26 957	-
- reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	26 633	-
- reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	324	-
c) Zmniejszenia	(26 957)	-
- sprzedaż aktywów	(26 957)	-
d) Stan na koniec okresu	-	-
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, razem	-	-

ZOBOWIĄZANIA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI JAKO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) Stan na początek okresu	-	-
b) Zwiększenia	334	-
- reklasyfikacja z zobowiązań długoterminowych z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	312	-
- reklasyfikacja z zobowiązań krótkoterminowych z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	22	-
c) Zmniejszenia	(334)	-
- sprzedaż aktywów	(334)	-
d) Stan na koniec okresu	-	-
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia, razem	-	-

W dniu 5 kwietnia 2019 roku, w wyniku spełnienia się warunków zawieszających przedwstępnej warunkowej umowy, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym 53/2018 z dnia 22 października 2018 roku, spółka zależna Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest – spółka komandytowa, zawarła z M7 PoLAF Polish Propco 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dawniej: IKI Poland Sp. z o.o., dalej „Kupujący”) przyrzeczoną umowę dotyczącą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością znajdującego się na nim budynku biurowo – usługowego Delta 44, położonego we Wrocławiu, przy ul. Dąbrowskiego 44, za cenę 28,7 mln zł netto. Ponadto, w dniu 5 kwietnia 2019 roku, również w wyniku spełnienia się warunków zawieszających, o których mowa w raporcie bieżącym 53/2018, spółka zależna Emitenta – IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zawarła z Kupującym przyrzeczoną umowę sprzedaży udziału w lokalu użytkowym stanowiącym garaż, za cenę 0,3 mln zł netto.

W związku z powyższymi zdarzeniami Zarząd Vantage Development S.A., działając na podstawie MSSF 5, postanowił zakwalifikować na dzień 31 marca 2019 roku aktywa, o których mowa powyżej, jako przeznaczone do sprzedaży. Jednocześnie dokonano przeklasyfikowania zobowiązań z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu będącego przedmiotem umowy do zobowiązań związanych bezpośrednio z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia. W związku ze zbyciem wymienionych nieruchomości, aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania związane bezpośrednio z tymi aktywami na dzień 30 czerwca 2019 roku nie występowały.

NOTA 9

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 30.06.2019 roku						Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Oprocentowanie	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 30.06.2019 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	6M EURIBOR + marża	100 882	89 239	3 854	3 954	4 052	4 158	4 265	68 956
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	1M EURIBOR + marża	12 800	7 767	317	7 450	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	40 000	19 213	-	-	19 213	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	123 277	16 745	-	16 745	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	11 462	2 569	1 050	1 519	-	-	-	-
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Santander Bank Polska S.A.	kredyt budowlany	1M WIBOR + marża	48 208	4 974	-	4 974	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	47 482	17 060	-	17 060	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	3 000	256	-	256	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	83 314	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	5 000	-	-	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	mBank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	29 000	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:					157 823	5 221	51 958	23 265	4 158	4 265	68 956
zobowiązania długoterminowe					152 602						
zobowiązania krótkoterminowe					5 221						

* pozycja przeliczona według średniego kursu NBP na dzień bilansowy

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2018 roku						Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Oprocentowanie	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2018 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny	6M WIBOR + marża	20 000	16 987	657	764	797	831	866	13 072
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	6M EURIBOR + marża	103 483	92 282	3 975	3 945	4 043	4 147	4 254	71 918
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	1M EURIBOR + marża	12 800	7 977	293	300	7 384	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	30 000	5 200	-	5 200	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	123 277	15 761	-	2 091	13 670	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	11 462	1 988	-	1 988	-	-	-	-
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	kredyt budowlany	1M WIBOR + marża	48 208	14 262	14 262	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 500	1 890	1 890	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 500	1 889	1 889	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 000	1 234	1 234	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	2 500	3 019	3 019	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 000	1 190	1 190	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 200	1 418	1 418	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	2 200	2 548	2 548	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 400	1 588	1 588	-	-	-	-	-

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 30 czerwca 2019 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	47 482	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	3 000	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	83 314	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	5 000	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:					169 233	33 963	14 288	25 894	4 978	5 120	84 990
zobowiązania długoterminowe					135 270						
zobowiązania krótkoterminowe					33 963						

* pozycja przeliczona według średniego kursu NBP na dzień bilansowy

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Stan na początek roku	169 233	189 441
Zwiększenia:	60 336	145 571
- otrzymane pożyczki i kredyty bankowe	57 543	137 498
- naliczone odsetki	2 793	5 184
- przeliczenie zobowiązań w walutach obcych na PLN	-	2 889
Zmniejszenia:	(71 746)	(165 779)
- spłaty pożyczek i kredytów bankowych	(53 927)	(161 525)
- spłaty odsetek	(1 842)	(4 254)
- przeliczenie zobowiązań w walutach obcych na PLN	(1 097)	-
- rozliczenie w związku z likwidacją Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k.*	(14 880)	-
Stan na koniec okresu	157 823	169 233

* Zgodnie z notą 5

NOTA 10

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.06.2019 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	44 970	44 970	-	-	-
29.11.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	69 277	339	68 938	-	-
02.01.2018 r.	Obligacje na okaziciela serii S	10 006	138	-	9 868	-
24.04.2019 r.	Obligacje na okaziciela serii T	44 838	520	-	-	44 318
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		169 091	45 967	68 938	9 868	44 318
zobowiązania długoterminowe		123 124				
zobowiązania krótkoterminowe		45 967				

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Stan na początek roku	143 913	133 201
Zwiększenia:	29 809	19 318
- emisja obligacji	24 246	10 000
- naliczone odsetki	4 436	8 747
- koszty związane z emisją obligacji	1 127	-
- wycena zobowiązania	-	571
Zmniejszenia:	(4 631)	(8 606)
- spłaty odsetek	(4 013)	(8 606)
- wycena zobowiązania	(618)	-
Stan na koniec okresu	169 091	143 913

NOTA 11

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	30.06.2019 (niebadane)	Krótkoterminowe
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	29 057	29 057
"Promenady Wrocławskie Etap VIII C"	763	763
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	19 283	19 283
"Promenady Wrocławskie Etap X"	5 907	5 907
"Warszawa - Dom Saski"	1 083	1 083
"Warszawa - Vena Mokotów"	2 653	2 653
"Wrocław - Login City"	33	33
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	39	39
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	851	851
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	28 255	28 255
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	11 299	11 299
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	6 010	6 010
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	331	331
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	1 156	1 156
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	719	719
"Wrocław - Kameralna Klecina"	3 668	3 668
Przedpłaty na zakup lokali RAZEM	111 107	111 107

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	31.12.2018	Krótkoterminowe
"Promenady Wrocławskie Etap V"	68	68
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	3 489	3 489
"Promenady Wrocławskie Etap VIII"	17 690	17 690
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	7 037	7 037
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	14	14
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	10	10
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	3	3
"Warszawa - Dom Saski"	478	478
"Warszawa - Vena Mokotów"	339	339
"Wrocław - Login City"	61	61
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	1 002	1 002
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	16 504	16 504
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	8 188	8 188
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	3 428	3 428
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	199	199
"Wrocław - Kameralna Klecina"	342	342
Przedpłaty na zakup lokali RAZEM	58 852	58 852

NOTA 12

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	57 050	28 182
Zobowiązania publiczno - prawne, w tym:	3 003	6 849
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	496	5 225
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	311	227
Kaucje zatrzymane	12 172	10 506
Zobowiązania pozostałe	500	741
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe RAZEM	73 036	46 505

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	30.06.2019 (niebadane)
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	1 492
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	3 622
"Promenady Wrocławskie Etap VIII C"	322
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	1 787
"Promenady Wrocławskie Etap X"	12 112
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	1 595
"Warszawa - Dom Saski"	24
"Warszawa - Vena Mokotów"	254
"Wrocław - Login City"	109
"Wrocław - Słoneczne Sady"	63
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	884
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	5 778
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	9 934
"Wrocław - Kameralna Klecina"	487
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	10 611
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	5 619
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	1 482
"Wrocław - Lubińska"	3 637
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	4 040
pozostałe	5 370
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem	69 222

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	31.12.2018
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	4 961
„Promenady Wrocławskie Etap VIII”	2 513
„Promenady Wrocławskie Etap IX”	1 499
„Promenady Wrocławskie Etap X”	4 720
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	762
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	1 450
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	128
"Warszawa - Dom Saski"	779
"Warszawa - Vena Mokotów"	2 039
"Wrocław - Login City"	19
"Wrocław - Słoneczne Sady"	169
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	2 291
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	1 991
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	2 641
Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III	3 020
"Wrocław - Kameralna Klecina"	1 146
"Wrocław - Popowice"	4 120
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	5
pozostałe	4 435
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem	38 688

III. INFORMACJE DODATKOWE

1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA ZA I PÓŁROCZE 2019 ROKU

1.1. Podstawa sporządzania i format sprawozdania

Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” i dla pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Grupy Kapitałowej powinno być czytane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Vantage Development za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

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

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

Format sprawozdań finansowych

Niniejszy skonsolidowany raport półroczny Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. za pierwsze półrocze 2019 roku składa się z:

- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Vantage Development (skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy, skrócone sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów Grupy, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy),
- wybranych danych objaśniających,
- pozostałych informacji.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych.

Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 12 września 2019 roku.

Kontynuacja działalności

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

1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2018 roku. Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym, sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku.

1.3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE).

W skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonano korekty okresu porównywalnego, polegającej na wyodrębnieniu z pozycji aktywów „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” salda środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych i zaprezentowaniu ich w odrębnej pozycji aktywów obrotowych oraz wyłączeniu tych środków ze sprawozdania z przepływów pieniężnych. Saldo środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych na dzień 1 stycznia 2018 roku oraz 30 czerwca 2018 roku to odpowiednio 59.582 tys. zł i 45.576 tys. zł;

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)	01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)
		dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
	I. Zysk netto	34 869	34 869	-
	II. Korekty razem	53 070	39 064	14 006
	11. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	71 039	57 033	14 006
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	87 939	73 933	14 006
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
	I. Wpływy	748	748	-
	II. Wydatki	(7 142)	(7 142)	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(6 394)	(6 394)	-
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
	I. Wpływy	67 913	67 913	-
	II. Wydatki	(137 090)	(137 090)	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(69 177)	(69 177)	-
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	12 368	(1 638)	14 006
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	12 368	(1 638)	14 006
F.	Środki pieniężne na początek okresu	72 542	132 124	(59 582)
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	84 910	130 486	(45 576)
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	14 152	59 728	(45 576)

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku za wyjątkiem zmian wynikających z wejścia w życie przepisów MSSF 16 z dniem 1 stycznia 2019 roku, opisanych poniżej.

Następujące zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2019 rok:

- MSSF 16 „Leasing” – zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu - zatwierdzone w UE w dniu 13 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - zatwierdzone w UE w dniu 8 lutego 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego” - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie:

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie występują nowe standardy, zmiany do istniejących standardów, czy interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, które wchodzą w życie w późniejszym terminie.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

Wdrożenie MSSF 16

Analiza umów objętych MSSF 16

MSSF 16 wprowadził istotne zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym przede wszystkim stosowany w MSR 17 podział leasingu na leasing finansowy (ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) i operacyjny (ujmowany pozabilansowo), a wprowadza jeden model ujęcia leasingu zbieżny z charakterem leasingu finansowego. Zgodnie z zapisami MSSF 16 jako leasing definiowana jest każda umowa lub jej część, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Grupa ujmuje zobowiązanie w kwocie zdyskontowanych minimalnych opłat leasingowych oraz składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy (Grupy):

- prawo do użytkowania samochodów - wykazane będzie w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe;
- prawa wieczystego użytkowania gruntów - wykazane będą w bilansie w pozycji Zapasy.

Główny wpływ wdrożenia MSSF 16 dotyczy posiadanych przez grupę praw wieczystego użytkowania gruntu (dalej „PWUG”), na których Grupa prowadzi swoje projekty deweloperskie oraz związane z inwestycjami w nieruchomości inwestycyjne (pracujące i niepracujące).

Dla PWUG związanych z projektami deweloperskimi Grupa ujęła zobowiązanie z tytułu płatności PWUG wycenione w wartości bieżącej opłat, jakie Grupa będzie ponosić do czasu zakończenia projektu deweloperskiego i jego sprzedaży, oraz ujmie składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

Grupa analizuje obecnie rozwój praktyki stosowania zasad rachunkowości w tym zakresie i dopuszcza zmianę zasad rachunkowości w tym zakresie, co może skutkować wzrostem aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązań leasingowego - prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Zakończenie i sprzedaż projektu deweloperskiego będzie wiązało się z poniesieniem opłaty przekształceniowej i przekształceniem prawa wieczystego użytkowania w własność gruntu, a w konsekwencji zakończeniem leasingu. W związku z powyższym, w sumie wartości opłat ponoszonych przez Grupę ujęto także zobowiązania z tytułu zdyskontowanej opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w własność gruntu – przy uwzględnieniu bonifikaty przewidzianej w uchwale Rady Miejskiej Wrocławia.

Dla PWUG związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi Grupa nie wprowadzała korekt, z uwagi na stosowanie wobec nich modelu wartości godziwej, w myśl MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”.

Kalkulacja stopy dyskonta

W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 standard wymaga, aby stopa dyskonta odzwierciedlała specyfikę danego aktywa. W podziale na grupy aktywów, w oparciu o aktualne warunki rynkowe, dokonano oszacowania stopy dyskontowej jako stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę dla danego produktu.

Krańcowa stopa procentowa w podziale na grupy aktywów została ustalona na poziomie:

- Samochody - 4,83%;
- Prawo wieczystego użytkowania gruntu - 6,96%.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy

Zarząd podjął decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia retrospektywnego, a więc ujęcia skumulowanego zastosowania nowego standardu na dzień jego wdrożenia.

W dniu pierwszego zastosowania w przypadku leasingów wcześniej sklasyfikowanych jako leasingi operacyjne zgodnie z MSR 17, ujęto składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które zostały wycenione w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania. Tym samym pierwsze zastosowanie MSSF 16 nie ma wpływu na kapitały własne na moment pierwszego zastosowania.

Wpływ zastosowania MSSF 16 dla praw wieczystego użytkowania gruntu oraz pozostałych umów na dzień 1 stycznia 2019 roku został zaprezentowany w tabelach poniżej:

AKTYWA	31.12.2018	Korekty związane z rozpoznanem aktywów i zobowiązań z tytułu PWUG oraz opłaty przekształceniowej	Korekty związane z pozostałymi umowami*	01.01.2019
Aktywa trwałe	387 933	-	425	388 358
Rzeczowe aktywa trwałe	2 267	-	425	2 692
Aktywa obrotowe	474 808	2 486	-	477 294
Zapasy	320 207	2 486	-	322 693
Aktywa razem	862 741	2 486	425	865 652

PASYWA	31.12.2018	Korekty związane z rozpoznaniami aktywów i zobowiązań z tytułu PWUG oraz opłaty przekształceniowej	Korekty związane z pozostałymi umowami*	01.01.2019
Kapitał własny	370 798	-	-	370 798
Zobowiązania długoterminowe	310 064	1 856	271	312 191
Zobowiązania krótkoterminowe	181 879	630	154	182 663
Pasywa razem	862 741	2 486	425	865 652

*korekty związane z ujęciem umów leasingu samochodów

KOREKTY ZWIĄZANE Z ROZPOZNANIEM AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ NA DZIEŃ PIERWSZEGO ZASTOSOWANIA MSSF 16	
Wartość bieżąca zobowiązań z tytułu opłat leasingu operacyjnego na dzień 31.12.2018 r.	2 118
Wartość bieżąca zobowiązań z tytułu opłat przekształceniowych	793
Łączny wpływ wdrożenia MSSF 16 na dzień 01.01.2019 r.	2 911

2. RODZAJ ORAZ KWOTY POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, KAPITAŁ WŁASNY, ZOBOWIĄZANIA, DOCHODY NETTO LUB PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIEZWYKŁE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPŁYW

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na aktywa, kapitały własne i zobowiązania, wynik finansowy netto lub przepływy środków pieniężnych Grupy Vantage Development.

3. SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW

Działalność Grupy analizowana jest przez Zarząd Jednostki dominującej w podziale na następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych,
- działalność komercyjna, obejmująca wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu.

Segmenty operacyjne (sprawozdawcze) za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019

01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane)		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	64 281	11 663	75 944
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	11 229	11 229
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	59 871	-	59 871
	III. Pozostałe przychody	4 410	434	4 844
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(49 071)	(3 520)	(52 591)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(3 252)	(3 252)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(43 583)	-	(43 583)
	III. Pozostałe koszty	(5 488)	(268)	(5 756)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	15 210	8 143	23 353
	I. Koszty sprzedaży	(4 914)	(1 138)	(6 052)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(3 239)	(864)	(4 103)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	7 057	6 141	13 198
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	3 156	3 156
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	7 057	9 297	16 354
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(48)	991	943
	II. Saldo działalności operacyjnej	(10)	(80)	(90)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)	6 999	10 208	17 207
	I. Saldo działalności finansowej	(823)	(2 322)	(3 145)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	517	-	517
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	6 693	7 886	14 579
	I. Podatek dochodowy	(1 326)	(1 498)	(2 824)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	5 367	6 388	11 755

Segmenty operacyjne (sprawozdawcze) za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018

01.01.2018 - 30.06.2018 (niebadane)		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	175 856	9 906	185 762
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	9 588	9 588
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	173 665	-	173 665
	III. Pozostałe przychody	2 191	318	2 509
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(136 995)	(3 874)	(140 869)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(2 779)	(2 779)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(133 968)	-	(133 968)
	III. Pozostałe koszty	(3 027)	(1 095)	(4 122)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	38 861	6 032	44 893
	I. Koszty sprzedaży	(5 043)	(1 414)	(6 457)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 771)	(826)	(3 597)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	31 047	3 792	34 839
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	11 327	11 327
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	31 047	15 119	46 166
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(8)	-	(8)
	II. Saldo działalności operacyjnej	26	30	56
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)	31 065	15 149	46 214
	I. Saldo działalności finansowej	(433)	(2 420)	(2 853)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	412	-	412
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	31 044	12 729	43 773
	I. Podatek dochodowy	(6 676)	(2 419)	(9 095)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	24 368	10 310	34 678

Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne (sprawozdawcze) według stanu na 30 czerwca 2019 roku (niebadane)

AKTYWA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
I.	Aktywa trwałe, w tym:	17 618	330 163	347 781
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	237 424	237 424
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	6 156	88 389	94 545
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	114	-	114
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 057	834	7 891
	5. Pozostałe aktywa trwałe	4 291	3 516	7 807
II.	Aktywa obrotowe, w tym:	639 644	14 712	654 356
	1. Zapasy	451 081	-	451 081
	2. Należności i pożyczki	102 386	3 469	105 855
	3. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	39 998	-	39 998
	4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44 515	9 754	54 269
	5. Pozostałe aktywa obrotowe	1 664	1 489	3 153
	6. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa razem – suma I+II		657 262	344 875	1 002 137

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
I.	Kapitał własny, w tym:	225 725	195 461	421 186
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	5 367	6 388	11 755
	2. Pozostałe kapitały	220 358	189 073	409 431
II.	Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	431 537	149 414	580 951
	1. Obligacje	169 091	-	169 091
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	60 817	97 006	157 823
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu	920	33 805	34 725
	4. Zobowiązania z tyt. opłat za prawa wieczystego użytkowania	2 019	8 436	10 455
	5. Przedpłaty na zakup lokali	111 107	-	111 107
	6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 605	5 296	17 901
	7. Pozostałe zobowiązania	74 978	4 871	79 849
	8. Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia	-	-	-
Pasywa razem – suma I+II		657 262	344 875	1 002 137

Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne (sprawozdawcze) według stanu na 31 grudnia 2018 roku

AKTYWA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
I.	Aktywa trwałe, w tym:	33 323	354 610	387 933
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	261 305	261 305
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	6 585	87 651	94 236
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	15 259	-	15 259
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 245	885	9 130
	5. Pozostałe aktywa trwałe	3 234	4 769	8 003
II.	Aktywa obrotowe, w tym:	462 828	11 980	474 808
	1. Zapasy	320 207	-	320 207
	2. Należności i pożyczki	20 827	3 841	24 668
	3. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	25 168	-	25 168
	4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	95 742	7 076	102 818
	5. Pozostałe aktywa obrotowe	884	1 063	1 947
Aktywa razem – suma I+II		496 151	366 590	862 741

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
I.	Kapitał własny, w tym:	175 970	194 828	370 798
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	73 680	4 991	78 671
	2. Pozostałe kapitały	102 290	189 837	292 127
II.	Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	320 181	171 762	491 943
	1. Obligacje	143 913	-	143 913
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	51 987	117 246	169 233
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu	-	35 170	35 170
	4. Zobowiązania z tyt. opłat za prawa wieczystego użytkowania	-	7 905	7 905
	5. Przedpłaty na zakup lokali	58 852	-	58 852
	6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 871	6 858	18 729
	7. Pozostałe zobowiązania	53 558	4 583	58 141
Pasywa razem – suma I+II		496 151	366 590	862 741

4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Grupa prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie mieszkań oraz powierzchni biurowych, która charakteryzuje się długim okresem realizacji projektów inwestycyjnych. Z drugiej strony, zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, a więc z chwilą przekazania lokali nabywcom, pod warunkiem dokonania przez klienta wpłaty w wysokości co najmniej 80% ceny oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu. Powoduje to, iż przez długi okres Grupa ponosi koszty i wydatki związane z budową lokali, a przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany jednorazowo, co wpływa na zmienność wyników, uzależniając moment ich rozpoznania nie od sprzedaży, ale głównie od harmonogramu realizacji robót budowlanych.

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

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

5. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGANE PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Grupa Kapitałowa Vantage Development w ramach istotnych czynników rozwoju zwraca uwagę na:

Czynniki zewnętrzne:

- ✓ dynamika popytu i podaży produktów mieszkaniowych w Polsce,
- ✓ dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- ✓ zmiany regulacyjne związane z obrotem nieruchomościami gruntowymi,
- ✓ uruchomienie środków z budżetu UE przeznaczonych na rozwój infrastruktury, co może zmniejszyć zainteresowanie firm budowlanych realizacją projektów mieszkaniowych,
- ✓ rosnące trudności z pozyskaniem przez firmy budowlane wykwalifikowanych pracowników,
- ✓ ingerencja rządowa na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprzez program Mieszkanie+.

Czynniki wewnętrzne:

- ✓ kurczący się bank ziemi, umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych dwóch lat,
- ✓ 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 menedżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy,
- ✓ możliwość realizacji części inwestycji przez spółkę należącą do Grupy, VD Budownictwo sp. z o.o.,
- ✓ innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne.

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak i należący do niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w dalszej części 2019 roku jest utrzymujący się bardzo wysoki popyt na lokale oraz niskie stopy procentowe.

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. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

Do celów strategicznych na rok 2019 Grupa Kapitałowa Vantage Development zalicza:

- ✓ utrzymanie jednej z czołowych pozycji na rynku wrocławskim,
- ✓ uzupełnienie banku ziemi dla realizacji nowych projektów deweloperskich we Wrocławiu,
- ✓ optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy,
- ✓ zwiększenie poziomu komercjalizacji projektów biurowych i handlowych,
- ✓ zmniejszenie zaangażowania aktywów w projekty komercyjne.

6. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2018 ROK

W dniu 19 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zatwierdziło sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za rok 2018.

Tego samego dnia Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zdecydowało o przeznaczeniu zysku netto Jednostki Dominującej w wysokości 66.252 tys. zł w całości na kapitał zapasowy w celu późniejszej wypłaty.

7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W okresie objętym sprawozdaniem oraz do dnia publikacji raportu nie były wypłacane dywidendy.

8. EMISJE, WYKUP ORAZ SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem nie miały miejsca wyżej wymienione zdarzenia.

W dniu 24 kwietnia 2019 roku Emitent otrzymał potwierdzenie warunkowej transakcji nabycia w celu umorzenia 200.000 obligacji serii O/O1, zasymilowanych oraz oznaczonych jednym kodem ISIN PLVTGDL00135, nadanym przez Krajowy

Depozyt Papierów Wartościowych S.A., wyemitowanych przez Emitenta, o wartości nominalnej 100 zł każda. Obligacje były notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. i BondSpot S.A. łączna wartość nominalna nabytych przez Emitenta obligacji wynosi 20 mln złotych, a średnia jednostkowa cena nabycia jednej obligacji wynosiła 102,44 złotych. Umowy zostały podpisane pod warunkiem ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji serii T w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 24 kwietnia 2019 Emitent roku dokonał warunkowego przydziału 45.373 sztuk obligacji na okaziciela serii T o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 45.373.000 zł. Obligacje były oferowane w trybie oferty prywatnej po cenie nominalnej. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 4,70 p.p. Obligacje nie są zabezpieczone. Termin ich wykupu przypada na 3,5 roku od dnia przydziału. Przydział został dokonany pod warunkiem ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., który to rozrachunek został dokonany w dniu 25 kwietnia 2019 roku.

9. CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM DLA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Ryzyko stopy procentowej

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

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

	Wpływ na wynik finansowy
30 czerwca 2019 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 100
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 644)
31 grudnia 2018 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 371
Pasywa zmiennoprocentowe	(3 646)

Aktywa zmiennoprocentowe obejmują średni stan środków pieniężnych w okresie sprawozdawczym. Pasywa zmiennoprocentowe obejmują natomiast uśrednioną wartość zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji.

Ryzyko kredytowe

Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu całej Grupy. Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania do zawarcia transakcji. W ocenie Zarządu spółki dominującej w Grupie nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego związanego z należnościami z tytułu świadczonych usług.

W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu nie wywiązania się kontrahentów ze zobowiązań. Odzwierciedleniem maksymalnego obciążenia Grupy ryzykiem kredytowym jest wartość bilansowa należności handlowych, posiadanych lokat bankowych i środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Ryzyko walutowe

Grupa korzysta z kredytów inwestycyjnych w EUR oraz uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości komercyjnych w oparciu o stawki w EUR. Ustalenie tej samej waluty dla przychodów z wynajmu i zaciągniętych zobowiązań finansowych niweluje wpływ zmian kursów EUR na wyniki Grupy (ewentualny wzrost rat spłacanych zobowiązań równoważony jest przez wzrost wpływów z najmów). Spółka stosuje zabezpieczenie w postaci walutowych transakcji terminowych, jak również zabezpiecza przyszłe wpływy walutowe kredytem w walucie.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, obligacje, leasing. Na dzień 30 czerwca 2019 roku faktyczne zaangażowanie kredytowe Grupy rozdzielone jest pomiędzy:

- mBank Hipoteczny S.A. – 56%,
- Alior Bank S.A. – 41%,
- Santander Bank Polska S.A – 3%.

W umowach kredytów i pożyczek występują klauzule mówiące o wcześniejszej spłacie w przypadku pogorszenia sytuacji finansowej spółek. Wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Grupy są na bezpiecznym poziomie.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 3% wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów.

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji wyemitowanych przez Emitenta, kluczowymi wskaźnikami podlegającymi weryfikacji w okresach kwartalnych są:

- wskaźnik zadłużenia netto do sumy skonsolidowanych kapitałów własnych, liczony jako suma zadłużenia finansowego obejmująca zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu (361.639 tys. zł), pomniejszona o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta (94.267 tys. zł) do sumy kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego (421.186 tys. zł), który nie może być wyższy niż 80% – według stanu na dzień 30 czerwca 2019 roku wskaźnik ten kształtował się na poziomie 63,5%;
- wskaźnik udziału kapitału własnego w skorygowanej sumie pasywów, liczony jako suma kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego Grupy Emitenta (421.186 tys. zł) do sumy znajdujących się w dyspozycji Emitenta (w ujęciu skonsolidowanym) kapitałów, które stanowią źródła finansowania aktywów - oznacza sumę skonsolidowanych kapitałów własnych oraz sumę zobowiązań i rezerw, z wyłączeniem przedpłat na zakup lokali (891.047 tys. zł), który nie może być niższy niż 40% - według stanu na dzień 30 czerwca 2019 roku wskaźnik ten kształtował się na poziomie 47,3%.

Ryzyka finansowe w podziale na kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe, z wyjątkiem należności i zobowiązań pozostałych, narażone są na ryzyko stopy procentowej.

Należności są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Zobowiązania pozostałe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności i zobowiązań, w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny. W związku z powyższym należności i zobowiązania pozostałe nie są narażone na ryzyko stopy procentowej. Pożyczki i należności narażone są na ryzyko kredytowe.

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań

Grupa klasyfikuje wyceny wartości godziwej posługując się hierarchią wartości godziwej, która uwzględnia istotność danych wejściowych do wyceny. Hierarchię wartości godziwej tworzą następujące poziomy:

- ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1),
- dane wejściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. bazujące na cenach) (Poziom 2),
- oraz dane wejściowe do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne) (Poziom 3).

Inwestycje w akcje spółek notowanych na giełdzie (klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy) należą do poziomu 1 hierarchii wartości godziwej. Wszystkie pozostałe instrumenty finansowe są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i w okresie porównywalnym w Spółce nie dokonano przesunięć między poszczególnymi poziomami hierarchii wartości godziwej instrumentów finansowych, jak również nie miała miejsca zmiana klasyfikacji instrumentów w wyniku zmiany celu lub wykorzystania instrumentów finansowych.

W ocenie Zarządu wartość godziwa wszystkich kategorii instrumentów finansowych ujawnionych w sprawozdaniu finansowym nie odbiega znacząco od wartości księgowej.

10. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

INSTRUMENTY FINANSOWE WEDŁUG KATEGORII	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	29	27	29	27
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	178 734	143 921	178 734	143 921
- środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	39 998	25 168	39 998	25 168
- środki pieniężne	54 269	102 818	54 269	102 818
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	84 467	15 935	84 467	15 935
Aktywa finansowe razem	178 763	143 948	178 763	143 948
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	556 238	459 807	556 238	459 807
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	73 037	44 734	73 037	44 734
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	157 823	169 233	157 823	169 233
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	169 091	143 913	169 091	143 913
- zobowiązania z tytułu leasingu	34 725	35 170	34 725	35 170
- zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	10 455	7 905	10 455	7 905
- zobowiązania z tytułu przedpłat na zakup lokali	111 107	58 852	111 107	58 852
Zobowiązania finansowe razem	556 238	459 807	556 238	459 807

11. ZMIANY WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI I SYTUACJI GOSPODARCZEJ MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY SĄ ONE UJMOWANE W WARTOŚCI GODZIWEJ, CZY W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

W okresie pierwszego półrocza 2019 roku nie miało miejsca zdarzenie, które powodowałoby zmianę warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej, mające wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

12. ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH

Informacje o korektach z tytułu rezerw oraz dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów:

	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2019 (niebadane)
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (12.1)	224	-	(107)	117
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (12.2)	9 130	-	(1 239)	7 891
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (12.2)	18 729	-	(828)	17 901
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (12.3)	6 158	1 830	(4 279)	3 709

12.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2019 (niebadane)
Wartości środków trwałych	13	-	-	13
Należności krótkoterminowe	211	-	(107)	104
Razem:	224	-	(107)	117

12.2. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2018 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2019 (niebadane)
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	865	-	(4)	861
- różnicy między podatkową a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	397	726	-	1 123
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	635	-	(420)	215
- odpisów aktualizujących należności	28	-	(13)	15
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	11 959	2 444	-	14 403
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	87	-	(78)	9
- strat podatkowych	9 601	-	(7 691)	1 910
- wyceny leasingu i kredytów	188	-	(78)	110
- utworzonych rezerw	942	362	-	1 304
- pozostałych tytułów	315	55	-	370
Razem	25 017	3 587	(8 284)	20 320
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(15 887)			(12 429)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 130			7 891

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

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2019 (niebadane)
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	7 010	-	(456)	6 554
- różnicy między podatkową a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	4 786	-	(642)	4 144
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	13 073	2 846	-	15 919
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	7 806	-	(5 501)	2 305
- pozostałych tytułów	1 941	-	(533)	1 408
Razem	34 616	2 846	(7 132)	30 330
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(15 887)			(12 429)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 729			17 901

Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatek dochodowy zmniejszyły wynik finansowy Grupy za pierwsze półrocze 2019 roku o kwotę 411 tys. zł.

12.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2019 (niebadane)
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	2 071	169	(877)	1 363
rezerwy na urlopy	116	142	(111)	147
rezerwy na nagrody	3 291	1 519	(3 291)	1 519
rezerwy na koszty usterek	680	-	-	680
Razem, w tym:	6 158	1 830	(4 279)	3 709
Rezerwy długoterminowe	530	-	-	530
Rezerwy krótkoterminowe	5 628	1 830	(4 279)	3 179

13. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO OKRESU

13.1. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.

W dniu 27 lutego 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki Vantage Development S.A., i przystąpieniu do spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 27 lutego 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

13.2. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.

W dniu 27 lutego 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki VD ER sp. z o.o., i przystąpieniu do spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 27 lutego 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

13.3. Zawiązanie spółki VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 22 marca 2019 roku została zawiązana nowa spółka pod firmą VD Mieszkania XVIII sp. z o.o. Spółka została zarejestrowana przez sąd po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 9 maja 2019 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały zostały objęte przez jednego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

13.4. Zawiązanie spółki VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 22 marca 2019 roku została zawiązana nowa spółka pod firmą VD Mieszkania XIX sp. z o.o. Spółka została zarejestrowana przez sąd w dniu 7 maja 2019 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały zostały objęte przez jednego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

13.5. Połączenie spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.

W dniu 1 kwietnia sąd postanowieniem dokonał połączenia spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółkami:

1. VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz ze spółką
2. VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym z rejestru przedsiębiorców zostały wykreślone spółki przejmowane, tj. spółka: VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Mieszkania XII sp. k. Od dnia 1 kwietnia 2019 roku wszelkie zobowiązania spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. będą pokrywane z majątku spółki VD Serwis sp. z o.o. Stroną wszystkich umów zwartych ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k lub ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. stała się spółka VD Serwis sp. z o.o.

Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. w związku z emisją 36.457 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, tj. z kwoty 506.200,00 złotych do kwoty 2.329.050,00 złotych.

13.6. Przekształcenie spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 1 kwietnia sąd postanowieniem dokonał wpisu spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która powstała z przekształcenia spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Stroną umów, które zawarte były przez spółkę Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa stała się spółka Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powstała z wyżej opisanego przekształcenia spółka Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000777483 (NIP i REGON nie uległ zmianie) i posiada kapitał zakładowy w wysokości 500.000,00 zł, który dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, które zostały objęte przez jednego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu.

13.7. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.

W dniu 25 kwietnia 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki Vantage Development S.A., i przystąpieniu do spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 25 kwietnia 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

13.8. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.

W dniu 25 kwietnia 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki VD ER sp. z o.o., i przystąpieniu do Spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 25 kwietnia 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

13.9. Przekształcenie spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 3 czerwca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem dokonał wpisu spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która powstała z przekształcenia spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Stroną umów, które zawarte były przez spółkę Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, z mocy prawa bez potrzeby dokonywania dodatkowych działań, stała się spółka Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powstała z wyżej opisanego przekształcenia spółka Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000787987 (NIP i REGON nie uległy zmianie) i posiada kapitał zakładowy w wysokości 500.000,00 zł, który dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, które zostały objęte przez jednego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

13.10. Przekształcenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 3 czerwca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru

Sądowego postanowieniem dokonał wpisu spółki VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która powstała z przekształcenia spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII spółka komandytowa. Stroną umów, które zawarte były przez spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII spółka komandytowa, z mocy prawa, bez potrzeby dokonywania dodatkowych działań, stała się spółka VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powstała z wyżej opisanego przekształcenia spółka VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000788922 (NIP i REGON nie uległy zmianie) i posiada kapitał zakładowy w wysokości 500.000,00 zł, który dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, które zostały objęte przez jednego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

13.11. Likwidacja spółki Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 19 czerwca 2019 roku sąd postanowieniem po przeprowadzeniu likwidacji wykreślił z Rejestru Przedsiębiorców spółkę Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w likwidacji.

13.12. Likwidacja spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 19 lipca 2019 roku sąd postanowieniem wykreślił z Rejestru Przedsiębiorców spółkę Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji.

13.13. Połączenie spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. oraz ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 22 lipca 2019 roku doszło do połączenia ze spółką VD Serwis sp. z o.o. spółek VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółek Mieszkania XIV i Mieszkania XV na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym od dnia połączenia wszelkie zobowiązania spółek Mieszkania XIV i Mieszkania XV powinny być pokrywane z majątku spółki VD Serwis sp. z o.o. Stroną wszystkich umów zwartych ze spółkami VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. lub VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. stała się spółka VD Serwis sp. z o.o.

Po połączeniu:

- Vantage Development S.A. posiada 46.570 udziałów o łącznej wartości 2.328.500,00 zł,
- VD sp. z o.o. posiada 89 udziałów o łącznej wartości 4.450,00 zł.

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

14.1. Zobowiązania i należności warunkowe

W I półroczu 2019 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W I półroczu 2019 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

W okresie objętym sprawozdaniem Emitent lub jednostki od niego zależne nie udzielały poręczeń dotyczących kredytów lub pożyczek, jak również nie były udzielane gwarancje, których łączna wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Emitenta.

14.2. Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy

Na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	30.06.2019	31.12.2018
Hipoteka	810 103	789 734
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	5 759	6 178
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	815 862	795 912

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 30 czerwca 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT W TYS. PLN NA DZIEŃ 30.06.2019 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014 r. pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mLeasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	51 945	-	-	-	-	763
Umowa Kredytu Inwestycyjnego nr U0002901351938 z dnia 24.06.2015 r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	12 800	-	-	22 125	-	121
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015 r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	1 000	-	-		-	900
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013 r., pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank Hipoteczny S.A.	100 882	-	-	201 764	-	3 975
Umowa kredytowa nr U0003061463683 limitu wierzytelności z dnia 29.04.2016 r., pomiędzy Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bank S.A.	40 000	-	-	60 000	-	-
Umowa kredytu z dnia 26 czerwca 2017 r. pomiędzy VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	134 739	-	-	202 109	-	-
Umowa kredytu nr K00029/18 z dnia 10 stycznia 2018 r. pomiędzy Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Santander Bank Polska S.A.	48 208	-	-	72 312	-	-
Umowa kredytu nr U0003333742567 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	47 482	-	-	208 293	-	-
Umowa kredytu nr U0003333742783 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	3 000	-	-		-	-

Umowa kredytu nr U0003333742697 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	83 314	-	-	-	-
Umowa kredytu nr U0003333742860 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	5 000	-	-	-	-
Umowa kredytu z dnia 10 kwietnia 2019 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k. a mBank S.A.	29 000	-	-	43 500	-
Umowa objęcia obligacji serii O emitowanych przez Vantage Development S.A.	45 000	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii R emitowanych przez Vantage Development S.A.	70 000	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii S emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii T emitowanych przez Vantage Development S.A.	45 373	-	-	-	-
RAZEM	727 743	-	-	810 103	5 759

15. INFORMACJE O NIESPŁACENIU KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU LUB POŻYCZKI, W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły naruszenia spłat kredytów i pożyczek ani naruszenia innych warunków umów, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych.

16. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanyymi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązanyymi.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanyymi:

01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane)	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	-	1 843
Sprzedaż usług	-	3 005
Koszty finansowe - odsetki	-	518

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

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

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

W okresie pierwszego półrocza 2019 roku zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie toczyły się, ani nie toczą, żadne istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczące zobowiązań albo wiarytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

18. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W OKRESIE PIERWSZEGO PÓŁROCZA 2019 ROKU, A TAKŻE INNE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ VANTAGE DEVELOPMENT

W dniu 17 stycznia 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”), zawarła z osobami fizycznymi przyrzeczoną umowę przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości, zlokalizowanej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu o powierzchni 0,7758 ha („Nieruchomość”), za łączną cenę 7,05 mln zł. Kupujący zrezygnował z warunku zawieszającego, zawartego w przedwstępnej warunkowej umowie nabycia Nieruchomości, polegającego na uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwole na budowę około 150 lokali mieszkalnych.

W dniu 22 stycznia 2019 roku Zarząd Vantage Development S.A. podjął decyzję o rozpoczęciu przeglądu przez Emitenta potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta. Rozpatrując oraz uwzględniając potencjalne opcje strategiczne, Zarząd Emitenta będzie dążył do zapewnienia możliwie najlepszej pozycji Emitenta na rynku deweloperskim oraz do długofalowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy Emitenta. Zarząd Emitenta rozważy różne opcje strategiczne, w tym, ale nie wyłącznie, rozważy poszukiwanie nowego inwestora strategicznego lub inwestorów strategicznych, pozyskanie partnera strategicznego, dokonanie strategicznych zmian w strukturze własnościowej lub aktywów Emitenta czy zawarcie umowy joint venture z innym podmiotem. Zarząd Emitenta analizować będzie i rozważy również inne opcje strategiczne, które pojawić się mogą w toku realizacji procesu. Przegląd opcji strategicznych ma na celu wybór najkorzystniejszego sposobu realizacji długoterminowych celów biznesowych Emitenta. Zarząd Emitenta współpracuje z doradcami spoza Grupy Emitenta w zakresie przeglądu opcji strategicznych. Do dnia publikacji sprawozdania nie zostały podjęte żadne kierunkowe decyzje związane z wyborem konkretnej opcji strategicznej przez Zarząd. Nie ma też pewności, czy i kiedy taka decyzja zostanie podjęta. Emitent będzie przekazywał do publicznej wiadomości informacje o przebiegu procesu przeglądu opcji strategicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W dniu 28 lutego 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. („Kupujący”) zawarła z osobą fizyczną („Sprzedający”) umowę nabycia udziału 50% we współwłasności zabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 4,3630 ha, zlokalizowanej we Wrocławiu w dzielnicy Krzyki („Nieruchomość”), za cenę 28,1 mln złotych brutto. Nabycie nieruchomości ma na celu zwiększenie banku ziemi Grupy Kapitałowej Emitenta.

W dniu 1 marca 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. („Kupujący”) zawarła z osobą fizyczną („Sprzedający”) przedwstępną warunkową umowę nabycia prawa własności kolejnej nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,7 ha, zlokalizowanej w Iwinach („Nieruchomość”), za łączną cenę 1,7 mln złotych. Zawarcie umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości nastąpi pod warunkiem m.in. wejścia w życie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego albo nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zapisy będą umożliwiały realizację przez Kupującego zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o określonych w umowie parametrach, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2019 roku. Warunek zastrzeżony jest na korzyść Kupującego. Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej bez prawa dochodzenia przez Sprzedającego jakichkolwiek roszczeń w terminie do dnia 31 maja 2019 roku. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej.

W dniu 11 marca 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła z bankiem Alior Bank S.A. aneks do umowy kredytowej limitu wierzytelności z 29 kwietnia 2016 roku, zgodnie z którym zwiększono kwotę nieodnawialnego limitu do 40 mln złotych (dotychczas 30 mln złotych) oraz przedłużono termin ostatecznej spłaty limitu do dnia 31 grudnia 2021 roku (dotychczas 26 grudnia 2019 roku). Kwota przyznanego limitu przeznaczona jest na finansowanie spółek celowych realizujących projekty deweloperskie w Grupie Vantage. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 3M. Zabezpieczeniem wierzytelności wynikających z umowy jest hipoteka umowna łączna do kwoty 60 mln złotych ustanowiona na prawach wieczystego użytkowania nieruchomości i na prawie własności budynku zlokalizowanego przy ulicy Ślężnej we Wrocławiu, na prawach wieczystego użytkowania nieruchomości przy ulicy Zakładowej, ulicy Czesława Miłosza we Wrocławiu oraz prawie własności nieruchomości w Sadkowie.

W dniu 26 marca 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”) zawarła z osobą fizyczną („Sprzedający”) kolejny aneks do przedwstępnej warunkowej umowy nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1 ha, zlokalizowanej w Iwinach („Umowa”). Emitent informował o zawarciu Umowy w raporcie bieżącym nr 52/2018 z dnia 19 października 2018 roku, natomiast o zawarciu pierwszego aneksu w raporcie bieżącym nr 5/2019 z dnia 30 stycznia 2019 roku. Aneks, zawarty

w dniu 26 marca 2019 roku, przesunął termin, w którym Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej bez prawa dochodzenia przez Sprzedającego jakichkolwiek roszczeń do dnia 31 maja 2019 roku, a termin zawarcia przyręczonej umowy sprzedaży nieruchomości do dnia 31 grudnia 2019 roku. Dodatkowo aneks wprowadził warunek zawarcia przyręczonej umowy sprzedaży, polegający na uzyskaniu warunków przyłączeniowych do sieci. Pozostałe istotne warunki Umowy pozostały bez zmian.

W dniu 5 kwietnia 2019 roku, w wyniku spełnienia się warunków zawieszających przedwstępnej warunkowej umowy, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym 53/2018 z dnia 22 października 2018 roku, spółka zależna Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest – sp. k. zawarła z M7 PoLAF Polish Propco 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dawniej: IKI Poland Sp. z o.o., dalej „Kupujący”) przyręczonej umowę dotyczącą sprzedaży prawa użytkownika wieczystego gruntu wraz z własnością znajdującego się na nim budynku biurowo – usługowego Delta 44 położonego we Wrocławiu, przy ul. Dąbrowskiego 44, za cenę 28,7 mln zł netto. Ponadto w dniu 5 kwietnia 2019 roku, również w wyniku spełnienia się warunków zawieszających, o których mowa w raporcie bieżącym 53/2018, spółka zależna Emitenta – IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z Kupującym przyręczonej umowę sprzedaży udziału w lokalu użytkowym stanowiącym garaż za cenę 0,3 mln zł netto.

W dniu 10 kwietnia 2019 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k. („Kredytobiorca”), w związku z realizacją I etapu inwestycji Buforowa 89 we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z mBank S.A. („Bank”) umowy kredytu na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji Inwestycji oraz finansowanie zobowiązań związanych z zapłatą podatku VAT w trakcie realizacji Inwestycji. Maksymalna łączna kwota udzielonego kredytu wynosi 29 mln zł, z czego 27 mln zł przypada na kredyt budowlany. Maksymalny okres finansowania w przypadku obu kredytów wynosi 36 miesięcy od daty zawarcia Umów. Dzień ostatecznej spłaty kredytów przypada na 10 kwietnia 2022 roku. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 3M. Zabezpieczeniem kredytów jest m.in. hipoteka łączna do kwoty 43,5 mln zł ustanowiona na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której prowadzona jest Inwestycja, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku, cesja wierzytelności z umów związanych z realizacją Inwestycji oraz oświadczenia Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 150% maksymalnego zaangażowania, odrębnie w odniesieniu do kredytu budowlanego oraz na sfinansowanie podatku VAT. Umowy zawierają zapisy dotyczące warunków uruchomienia i wykorzystania poszczególnych transz kredytów, w tym wymaganego poziomu przedsprzedaży oraz zobowiązań Emitenta wynikających z umów.

W dniu 17 kwietnia 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską Legnicka 33 we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą ERBUD S.A. („Wykonawca”) umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 67,2 mln złotych netto („Umowa”). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do budowy i oddania do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w inwestycji Legnicka 33, wraz z wewnętrzną i zewnętrzną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami związanymi z realizacją przez Zamawiającego inwestycji niedrogowej. Inwestycja obejmować będzie 239 mieszkań i 11 lokali usługowych. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie zostało przewidziane w terminie 82 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót. Nakaz rozpoczęcia robót Zamawiający przekazał Wykonawcy bezpośrednio po zawarciu Umowy. Zamawiający może w terminie do dnia 31 grudnia 2021 roku odstąpić od Umowy w przypadku opóźnień po stronie Wykonawcy oraz innych przypadków naruszeń Umowy. Łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 10 % wynagrodzenia. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

W dniu 17 kwietnia 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Port Popowice etap I we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą ERBUD S.A. („Wykonawca”) aneks do umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo w formule „zaprojektuj i wybuduj”, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 34/2018 („Aneks”). Aneks przewiduje wyodrębnienie budynku C wraz z parkingiem podziemnym usytuowanym pod budynkami, niezbędną wewnętrzną i zewnętrzną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także wewnętrznym układem komunikacyjnym i przyłączami (lub ich fragmentami) do istniejących sieci do osobnej fazy realizacji inwestycji (Faza III). Nakaz rozpoczęcia robót budowlanych został wydany w dniu 30 kwietnia 2019 roku.

W dniu 9 maja 2019 roku Emitent podpisał kolejny aneks („Aneks”) do umowy inwestycyjnej zawartej z Rank Progress S.A. („Rank Progress”), dotyczącej określenia zasad i etapów prowadzenia wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego,

pod nazwą Port Popowice we Wrocławiu („Inwestycja”), o której to umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 76/2017 z dnia 16 grudnia 2017 roku. Zgodnie z zawartym Aneksem Emitent i Rank Progress podjęli decyzję o realizacji drugiej części Inwestycji, pod warunkiem uzyskania bezwarunkowej zgody na koncentrację w formie decyzji (lub w innej równoważnej formie) wydanej przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, albo uzyskania innego rozstrzygnięcia umożliwiającego realizację Inwestycji, w szczególności poprzez stwierdzenie, że decyzja Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów numer DKK-12/2018, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 10/2018 z dnia 18 stycznia 2018 roku, jest w tym zakresie wystarczająca. W dniu 22 maja 2019 roku Emitent powziął informację o wpłynięciu z Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów („Urząd”, „UOKiK”) pisma informującego, iż zdaniem Prezesa Urzędu dokonanie zmian w umowie inwestycyjnej, zgodnie z Aneksem, nie powoduje konieczności notyfikacji zamiaru koncentracji Prezesowi UOKiK. Aneks określa zasady nabycia przez spółkę koncentrującą gruntów przeznaczonych do realizacji Inwestycji („Spółkę Gruntową”), tj. prawa użytkowania wieczystego drugiej części nieruchomości („Nieruchomość 2”), a także zasady wniesienia przez wspólników Spółki Gruntowej dodatkowych wkładów pieniężnych oraz ich wysokość. Na zwiększenie udziału w Spółce Gruntowej Emitent przeznaczy łącznie ok. 37,2 mln złotych. Zmiana udziałów nastąpi pod warunkiem wniesienia przez strony wkładów pieniężnych. W dniu 9 maja 2019 roku, w wykonaniu zapisów Aneksu do umowy współpracy w celu realizacji inwestycji deweloperskiej, spółka koncentrująca grunty przeznaczone do realizacji Inwestycji Port Popowice zawarła przedwstępną umowę nabycia od Rank Progress prawa użytkowania wieczystego działek o powierzchni ok. 8,2 ha za łączną cenę 75,9 mln złotych netto, powiększoną o kwotę podatku VAT. Zgodnie z zawartą umową przedwstępną Spółka Gruntowa oraz Rank Progress zobowiązały się do zawarcia w terminie do 31 grudnia 2019 roku warunkowej umowy sprzedaży, zawierającej warunek nie wykonania prawa pierwokupu przez Gminę Wrocław oraz do zawarcia odrębnej umowy przeniesienia własności po spełnieniu się tego warunku. W dniu 11 czerwca 2019 roku Spółka Gruntowa zawarła warunkową umowę nabycia od Rank Progress prawa użytkowania wieczystego działek o łącznej powierzchni ok. 4,4 ha za łączną cenę 40,9 mln złotych netto, powiększoną o kwotę podatku VAT. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 17 lipca 2019 roku Emitent powziął informację o spełnieniu się warunku zawieszającego warunkowej umowy sprzedaży, polegającego na nie wykonaniu przez Prezydenta Miasta Wrocławia prawa pierwokupu, przysługującego Gminie Wrocław. W dniu 19 lipca 2019 roku Spółka Gruntowa zawarła z Rank Progress S.A. umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości („Umowa 1”) o łącznej powierzchni ok. 4,4 ha za łączną cenę 40,9 mln złotych netto, powiększoną o kwotę podatku VAT oraz umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości („Umowa 2”) o powierzchni ok. 3,8 ha, co do której Gminie Wrocław nie przysługiwało prawo pierwokupu, za łączną cenę 35 mln złotych netto, powiększoną o kwotę podatku VAT. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację II obszaru inwestycji w postaci kompleksu mieszkaniowego z uzupełniającą funkcją handlowo – usługową oraz biurową pod nazwą Port Popowice we Wrocławiu. Wskutek zawarcia Umowy 1 i Umowy 2 dopełniły się zapisy umowy inwestycyjnej, wraz z późniejszymi aneksami. W związku z wniesieniem dodatkowych wkładów pieniężnych, Emitent będzie posiadał 64,99% udziału w zysku i stracie Spółki Gruntowej, natomiast Rank Progress S.A. będzie posiadał 34,99% udziału w zysku i stracie Spółki Gruntowej.

19. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, KTÓRE MIAŁY ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W okresie pierwszego półrocza 2019 roku nie odnotowano czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, poza informacjami zamieszczonymi w pozostałych punktach niniejszego raportu.

20. STANOWISKO ZARZĄDU VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Zarząd Vantage Development S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych Vantage Development S.A. oraz prognoz skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Vantage Development na 2019 rok.

21. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA SPRAWOZDANIA ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy: 1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika; 2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 4. Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Manesova 881/27 Vinohrady, 120 00 Praha 2, Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i jest jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.; 5. TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: Visnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaja;	48 561 706	100%	48 561 706	100%

* pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. (liczba akcji/ głosów: 31 693 415, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 65,27%), Fedha sp. z o.o. (liczba akcji/ głosów: 5 231 965, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 10,77%) oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S. (liczba akcji/ głosów: 11 636 326, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 23,96%).

W dniu 26 sierpnia 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem dokonał wpisu, na podstawie którego obniżeniu uległ kapitał zakładowy spółki Vantage Development S.A. W wyniku zarejestrowania zmiany kapitał zakładowy spółki Vantage Development S.A. został obniżony z kwoty 32.432.637,72 zł do kwoty 30.108.257,72 zł, to jest o kwotę 2.324.380,00 zł. Obniżenie kapitału zakładowego odbyło się poprzez umorzenie 3.749.000 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda, które znajdowały się w posiadaniu Emitenta, po dokonaniu transakcji nabycia akcji własnych w celu umorzenia.

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień 20 marca 2019 r. (dzień publikacji raportu za 2018 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 17 maja 2019 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2019 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Grzegorz Dzik*	36 925 380	-	-	36 925 380	-	-	36 925 380
Józef Biegaj**	11 636 326	-	-	11 636 326	-	-	11 636 326

* pośrednio poprzez Nutit A.S. i Fedha sp. z o.o.

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

22. WSKAZANIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W TYM ZAKRESIE

Zarząd	Liczba akcji na dzień 20 marca 2019 r. (dzień publikacji raportu za 2018 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 17 maja 2019 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2019 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Edward Laufer	-	-	-	-	-	-	-
Dariusz Pawlukowicz	-	-	-	-	-	-	-

Rada nadzorcza	Liczba akcji na dzień 20 marca 2019 r. (dzień publikacji raportu za 2018 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 17 maja 2019 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2019 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania	Wartość nominalna akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania (zł)
Grzegorz Dzik*	36 925 380	-	-	36 925 380	-	-	36 925 380	22 893 735,60l
Józef Biegaj**	11 636 326	-	-	11 636 326	-	-	11 636 326	7 214 522,12
Bogdan Dzik	-	-	-	-	-	-	-	-
Marek Pasztetnik	-	-	-	-	-	-	-	-
Marek Kowalski	-	-	-	-	-	-	-	-
Jakub Dzik	-	-	-	-	-	-	-	-
Wojciech Świątkowski***	-	-	-	-	-	-	-	-

* pośrednio poprzez Nutit A.S. i Fedha sp. z o.o.

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

*** członek Rady Nadzorczej od dnia 20 marca 2019 roku

23. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU PIERWSZEGO PÓŁROCZA 2019 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA
Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Zarządzie	Skład
Prezes Zarządu	Edward Laufer
Członek Zarządu	Dariusz Pawlukowicz

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	Józef Biegaj
	Bogdan Dzik
	Jakub Dzik
	Marek Kowalski
	Marek Pasztetnik
	Wojciech Świątkowski (od 20 marca 2019 roku)

W dniu 20 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Pan Wojciech Świątkowski został powołany w skład Rady Nadzorczej Vantage Development.

Od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego skróconego sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej i Zarządu nie uległ zmianie.

24. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ NIEUJĘTE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2019 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2019 roku, nie odnotowano istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na niniejsze sprawozdanie finansowe, natomiast miały miejsce inne istotne zdarzenia, opisane w punkcie 16 Informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
13.09.2019	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
13.09.2019	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
13.09.2019	Wioletta Stępska	Główny Księgowy	