



VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

*Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie
finansowe
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku*

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	3
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	6
1. INFORMACJE OGÓLNE	7
1.1 INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE	7
1.2 SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	7
1.3 JEDNOSTKI ZALEŻNE, WSPÓŁKONTROLOWANE I STOWARZYSZONE	8
1.4 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
1.5 WPŁYW NOWYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI	9
1.6 WALUTA FUNKCJONALNA I TRANSAKcje W WALUTACH OBCYCH.....	10
2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	11
2.1 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	11
2.2 KOSZT WŁASNY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	11
2.3 POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	11
2.4 PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	12
3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA	13
4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ .	14
4.1 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	14
4.2 ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	16
4.3 POŻYCZKI UDZIELONE KRÓTKOTERMINOWE	16
4.4 ZAPASY.....	17
4.5 NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE.....	18
4.6 ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ŚRODKI PIENIĘŻNE NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH.....	18
4.7 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE.....	19
4.8 OTRZYMANE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE.....	19
4.9 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WEKSLI, OBLIGACJI ORAZ LEASINGÓW.....	20
4.10 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	21
4.11 POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE.....	21
5. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	22
5.1 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	22
5.2 STRUKTURA ZATRUDNIENIA.....	22
5.3 PODMIOTY POWIĄZANE	22
5.4 WYNAGRODZENIA KADRY KIEROWNICZEJ SPÓŁKI	23
5.5 PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2024	23
5.6 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	23

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	Nota	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	2.1	286 087	248 068
Koszt własny sprzedaży	2.2	(222 185)	(197 175)
Zysk brutto ze sprzedaży		63 902	50 893
Koszty sprzedaży	2.2	(3 828)	(5 192)
Koszty ogólnego zarządu	2.2	(10 973)	(10 363)
Zysk ze sprzedaży		49 101	35 338
Inne przychody operacyjne	2.3	326	200
Inne koszty operacyjne	2.3	(366)	(574)
Zysk z działalności operacyjnej		49 061	34 964
Przychody finansowe	2.4	59 691	48 487
Koszty finansowe	2.4	(21 575)	(25 451)
Przychody / (koszty) finansowe netto		38 116	23 036
Zysk przed opodatkowaniem		87 177	58 000
Podatek dochodowy	3	(7 480)	(3 702)
Zysk netto		79 697	54 298

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2025	31.12.2024
Wartości niematerialne		600	747
Rzeczowe aktywa trwałe	4.1	6 093	8 433
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	4.2	28 262	50 285
Pozostałe aktywa		116	101
Aktywa trwałe		35 071	59 566
Zapasy	4.4	732 331	793 727
Pożyczki udzielone	4.3	783 735	1 162 289
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	4.5	313 005	197 888
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	1 879
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	4.6	950	6 734
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.6	525 473	87 591
Aktywa obrotowe		2 355 494	2 250 108
Aktywa razem		2 390 565	2 309 674

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	Nota	30.06.2025	31.12.2024
Kapitał podstawowy		30 110	30 110
Kapitał zapasowy		740 430	632 586
Pozostałe kapitały rezerwowe		3 327	3 327
Zyski zatrzymane		79 615	107 762
Kapitał własny razem		853 482	773 785
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	3 375	6 792
Rezerwy długoterminowe		1 276	1 276
Oprocentowane pożyczki, obligacje oraz zobowiązania z tytułu leasingu	4.8, 4.9	104 426	256 623
Pozostałe zobowiązania	4.11	1 399	733
Zobowiązania długoterminowe		110 476	265 424
Rezerwy krótkoterminowe	4.7	2 862	2 794
Oprocentowane pożyczki, obligacje, weksle oraz zobowiązania z tytułu leasingu	4.8, 4.9	1 366 176	1 202 586
Prawo wieczystego użytkowania gruntów		24 385	29 562
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	4.10	29 785	34 603
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 307	-
Zaliczki otrzymane od klientów		92	920
Zobowiązania krótkoterminowe		1 426 607	1 270 465
Zobowiązania razem		1 537 083	1 535 889
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 390 565	2 309 674

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		87 177	58 000
Korekty:			
Amortyzacja		1 145	1 101
(Zysk) / Strata z tytułu różnic kursowych		(8 818)	(13 446)
(Zysk) / Strata z tytułu odsetek		(28 467)	(7 331)
(Zysk) / Strata z działalności inwestycyjnej		-	(82)
(Zysk) / Strata z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		-	26 759
Podatek dochodowy zapłacony		(9 394)	(8 982)
Rezerwy		68	150
Przychody z tytułu dywidend i zaliczek na dywidendy		-	(12 644)
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa		(113 253)	(289 919)
Zapasy		74 942	13 671
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania		(9 799)	316 546
Zaliczki otrzymane od klientów		(828)	(2 241)
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych		5 784	(1 287)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 443)	80 295
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Otrzymane odsetki		6 013	194
Splata udzielonych pożyczek (część kapitałowa)		441 927	38 061
Udzielone pożyczki		(21 000)	(22 724)
Nabycie aktywów finansowych (weksle)		24 100	11 000
Otrzymane dywidendy		-	2 088
Obniżenie udziałów w jednostkach współkontrolowanych		22 023	10 556
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych		(38)	(248)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		473 025	38 927
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek		-	(155 138)
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu		(575)	(599)
Odsetki zapłacone		(33 125)	(13 769)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(33 700)	(169 506)
Przepływy pieniężne netto razem		437 882	(50 284)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		87 591	64 809
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		525 473	14 525
Stan środków pieniężnych wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	4.6	525 473	14 525

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
1 stycznia 2025	30 110	632 586	3 327	107 762	773 785
Zysk netto za okres	-	-	-	79 697	79 697
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	79 697	79 697
Przeniesienie z zysków zatrzymanych		107 844		(107 844)	-
30 czerwca 2025	30 110	740 430	3 327	79 615	853 482

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
1 stycznia 2024	30 110	432 629	3 330	199 874	665 943
Zysk / (strata) netto za okres	-	-	-	54 298	54 298
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	-	54 298	54 298
Przeniesienie z zysków zatrzymanych	-	199 958	-	(199 958)	-
30 czerwca 2024	30 110	632 587	3 330	54 214	720 242

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1 Informacje ogólne o Spółce

Nazwa	Vantage Development Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Jaworska 11, 53-612 Wrocław
Rejestracja	Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy
KRS	0000030117
NIP	896-00-00-701

Vantage Development spółka akcyjna (zwana dalej „Jednostką Dominującą” lub „Spółką”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. (zwanej dalej „Grupą” lub „Grupą Vantage Development S.A”).

Spółka została wpisana do rejestru 24 lipca 2001 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki w okresie objętym sprawozdaniem była działalność holdingowa. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek, wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development. Do zadań Spółki należy m.in. działalność holdingowa, w tym w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych, dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, nabywanie lub zbywanie gruntów, zarządzanie projektami deweloperskimi, realizowanymi przez podmioty należące do Grupy Kapitałowej Spółki i spoza niej (w tym w szczególności: m.in. koordynacja i nadzór nad wykonawcami robót budowlanych, prowadzenie działań sprzedażowych i najmowych, a także marketingowych, zarządzanie nieruchomościami przeznaczonymi do najmu), koordynacja i wdrażanie rozwiązań z zakresu finansów i kontrolingu jednostek zależnych.

1.2 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

- Eyal Keltsh - Prezes Zarządu,
- Marta Hejak - Wiceprezes Zarządu,
- Dariusz Pawlukowicz - Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

- Oscar Kazanelson - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Martin Thiel - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Harboe Vaagt - Członek Rady Nadzorczej,
- Claudia Hoyer - Członek Rady Nadzorczej,
- Radosław Biedecki - Członek Rady Nadzorczej,
- Przemysław Kurczewski - Członek Rady Nadzorczej,

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, podmiotem dominującym wobec Spółki jest TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, Niemcy (podmiot należący do Grupy TAG Immobilien AG). Akcje TAG Immobilien AG są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych we Frankfurcie.

1.3 Jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone

Spółka	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym	
			30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Jednostki zależne bezpośrednio				
VD sp. z o.o. w likwidacji (1)	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	100%	100%
VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	100%	100%
VD Rent 16 sp. z o.o. (2)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	100%
VD Rent Wrocław 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100%	100%
VD Rent Wrocław 2 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100%	100%
VD Rent 11 sp. z o.o. (3)	Wrocław	Wspomaganie Grupy w obszarze najmu	100%	100%
VD Rent Łódź 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych w Łodzi	100%	100%
VD Rent Poznań 1 Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych w Poznaniu	100%	100%
VD Rent 12 sp. z o.o. (3)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	100%
VD Rent 13 sp. z o.o. (3)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	100%
VD Rent 14 sp. z o.o. (3)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	100%
VD Rent 15 sp. z o.o. (3)	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych i usługowych	100%	100%
Jednostki współkontrolowane				
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65%	63,8%
Popowice sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65%	65%
Biznes Port sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja budynku biurowego w inwestycji Port Popowice we Wrocławiu	65%	65%
Jednostki stowarzyszone				
IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy w realizowaniu inwestycji	50%	50%

(1) W dniu 28 lutego 2025 roku Walne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania i otwarcia likwidacji Spółki VD Sp. z o.o.

(2) W dniu 24 stycznia 2024 roku, wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp.k. podjęli uchwałę w sprawie przekształcenia spółki w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą VD Rent 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Zmiana została zarejestrowana przez Sąd w dniu 11 marca 2024 roku.

(3) W roku 2024 Sąd zarejestrował 4 nowe spółki, powstałe w wyniku podziału Spółki TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o.:

- VD Rent 12 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;

- VD Rent 13 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;

- VD Rent 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;

- VD Rent 15 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Jednocześnie zmianie uległa nazwa spółki TAG Residential Real Estate 2 sp. z o.o. – w dniu 6 czerwca 2024 roku

Sąd zarejestrował zmianę nazwy na VD Rent 11 sp. z o.o.

1.4 Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2025 roku razem z załączonymi notami objaśniającymi (razem „śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe”) sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” [MSR 34].

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, mające zastosowanie do niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego MSSF nie różnią się od MSSF UE.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”), zatwierdzone przez UE.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jest przedstawione w polskich złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, zaokrąglane są do tysięcy PLN (‘000 PLN’).

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle jego najlepszej oceny, niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej Spółki w niezmienionej formie i zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

1.5 Wpływ nowych standardów i interpretacji

Zasady (polityki) rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami rachunkowości opisanymi w ostatnim pełnym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, z wyjątkiem poniższych zmian do MSSF przyjętych w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym od dnia 1 stycznia 2025 roku:

- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak wymienialności.

Zastosowanie powyższych zmian nie miało istotnego wpływu na niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Nowe standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie:

Następujące standardy i zmiany do standardów zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły w życie ani nie zostały zatwierdzone przez UE na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego:

- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych - sprzedaż lub przekazanie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami - zatwierdzenie zmian odroczone na czas nieokreślony;
- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych standardów i zmian na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe w okresie, od którego mają one zastosowanie. Wyniki tej oceny będą zależne od dalszej bardziej szczegółowej analizy zapisów standardów, wyjaśnień oraz dodatkowych interpretacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Spółka nie przyjęła żadnych innych standardów, interpretacji ani zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie.

1.6 Waluta funkcjonalna i transakcje w walutach obcych

Zasady rachunkowości

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone jest w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność, tj. w jej walucie funkcjonalnej.

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

Pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego prezentowane są w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, o ile nie wskazano inaczej.

Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na moment początkowego ujęcia na walutę funkcjonalną według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień transakcji.

Na koniec okresu sprawozdawczego wyrażone w walucie obcej pozycje pieniężne przelicza się przy zastosowaniu średniego kursu NBP obowiązującego na dzień wyceny dla danej waluty.

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2024
USD	3,6164	4,1012	4,0320
EUR	4,2419	4,2730	4,3130

Pozycje niepieniężne wyrażone w walutach obcych i wyceniane w cenie nabycia wykazywane są przy zastosowaniu kursu wymiany obowiązującego na dzień transakcji (kurs historyczny).

Pozycje niepieniężne wyrażone w walutach obcych i wyceniane w wartości godziwej wykazywane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej, tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych powstałe w wyniku rozliczenia transakcji w walucie obcej oraz wyceny aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu.

2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

2.1 Przychody ze sprzedaży

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF15)	31 533	193 875
- usługi zarządzania projektami i nieruchomościami	11 936	9 340
- przychody ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na wynajem	10 314	113 800
- przychody ze sprzedaży nieruchomości i lokali komercyjnych	8 799	67 365
- pozostałe usługi	484	3 370
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF16)	389	193
- najem	389	193
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów (nieruchomości gruntowych)	254 165	54 000
Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów razem	286 087	248 068

2.2 Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Nabycie gruntów	(39 142)	(66 000)
Amortyzacja	(1 145)	(1 048)
Zużycie materiałów i energii	(326)	(406)
Usługi obce	(114 385)	(121 219)
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(8 699)	(7 155)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 100)	(6 176)
Koszty według rodzaju, razem	(166 797)	(202 004)
Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	(70 189)	(10 726)
Koszty podstawowej działalności operacyjnej, w tym:	(236 986)	(212 730)
Koszty własny sprzedaży	(222 185)	(197 175)
Koszty sprzedaży	(3 828)	(5 192)
Koszty ogólnego zarządu	(10 973)	(10 363)

2.3 Pozostała działalność operacyjna

INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
rozwiązanie odpisów na należności	170	124
odszkodowania	23	3
korekta roczna VAT	-	29
pozostałe	133	44
Inne przychody operacyjne razem	326	200

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
 Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

INNE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
zawiązanie odpisów na należnościach	-	(136)
korekta roczna VAT	(314)	(278)
pozostałe	(52)	(160)
Inne koszty operacyjne razem	(366)	(574)

2.4 Przychody i koszty finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Przychody z tytułu dywidend	-	(5 507)
Przychody finansowe z tytułu odsetek	50 735	40 383
odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych	2 283	1 356
odsetki od udzielonych pożyczek, w tym:	48 386	38 852
- od jednostek powiązanych	48 386	38 782
pozostałe odsetki	66	175
Inne przychody finansowe	8 956	13 611
różnice kursowe	8 818	13 446
pozostałe	138	165
Przychody finansowe razem	59 691	48 487

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Koszty z tytułu odsetek	(20 056)	(23 470)
od obligacji	-	(11)
od weksli	(3 063)	-
od pożyczek, w tym:	(16 623)	(23 298)
- od jednostek powiązanych	(16 623)	(23 298)
od zobowiązań leasingowych	(365)	(149)
pozostałe odsetki	(5)	(12)
Inne koszty finansowe	(1 519)	(1 981)
koszty dotyczące emisji obligacji (w tym koszty otrzymanych poręczeń)	(48)	(338)
- od jednostek powiązanych	-	(338)
dyskonto kaucji	(1 134)	(1 638)
pozostałe	(337)	(5)
Koszty finansowe razem	(21 575)	(25 451)

3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DOTYCZĄCE OPODATKOWANIA

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	30.06.2025	31.12.2024
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	111	199
pozostałych rezerw	2 345	2 746
odpisów aktualizujących należności	33	65
wyceny i odsetek od pożyczek i obligacji	292	542
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	589	11 666
różnicy między wartością podatkową i bilansową zapasów	-	139
Razem	3 370	15 357
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3 370)	(15 357)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	30.06.2025	31.12.2024
odsetek i wyceny od pożyczek	-	18 243
różnicy między wartością podatkową i bilansową zapasów	6 478	3 374
innego momentu ujęcia wyniku ze sprzedaży lokali dla celów księgowych i podatkowych	-	111
kosztów podatkowych roku bieżącego, księgowo w roku następnym	-	66
pozostałe	267	355
Razem	6 745	22 149
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3 370)	(15 357)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 375	6 792

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(10 897)	(6 324)
Podatek bieżący razem	(10 897)	(6 324)
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	3 417	2 622
Podatek odroczony razem	3 417	2 622
Podatek dochodowy razem	(7 480)	(3 702)

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Zysk (Strata) brutto	87 177	58 000
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(16 564)	(11 020)
Efekt podatkowy dochodów nie zaliczanych do dochodu do opodatkowania (w tym spłacone odsetki od pożyczek)	9 205	8 415
Efekt podatkowy kosztów nie uznawanych za koszty uzyskania przychodu	-	(1 242)
Efekt podatkowy różnic przejściowych, od których nie utworzono aktywów na odroczony podatek dochodowy w latach ubiegłych	-	216
Pozostałe różnice	(121)	(71)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(7 480)	(3 702)

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

4.1 Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2025	31.12.2024
a) środki trwałe, w tym:	6 093	8 433
- budynki i budowle	4 533	6 664
- urządzenia techniczne i maszyny	75	113
- środki transportu	315	351
- inne środki trwałe	1 170	1 305
b) środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	6 093	8 433

Stan na 30.06.2025

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	8 977	528	864	1 770	12 139
b) zwiększenia	1 135	39	294	-	1 468
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	851	39	102	-	992
- inne	284	-	192	-	476
- transfer	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	(2 721)	(103)	(257)	-	(3 081)
- zbycie	-	(103)	(257)	-	(360)
- likwidacja	(2 554)	-	-	-	(2 554)
- rozpoznanie subleasing	(167)	-	-	-	(167)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	7 391	464	901	1 770	10 526
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	2 313	415	513	465	3 706
f) amortyzacja za okres:	545	(26)	73	135	727
- zwiększenia	653	71	137	135	996
- amortyzacja	653	71	137	135	996
- zmniejszenia	(108)	(97)	(64)	-	(269)
- sprzedaż	-	(97)	(64)	-	(161)
- likwidacja	(108)	-	-	-	(108)
- inne	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	2 858	389	586	600	4 433
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	6 664	113	351	1 305	8 433
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	4 533	75	315	1 170	6 093

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
 Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Stan na 31.12.2024

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	7 333	458	1 022	1 594	10 407
b) zwiększenia	3 527	85	64	191	3 867
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	3 517	70	64	191	3 842
- transfer	10	-	-	-	10
- inne korekty	-	15	-	-	15
c) zmniejszenia	(1 883)	(15)	(222)	(15)	(2 135)
- zbycie	-	(15)	(222)	(15)	(252)
- likwidacja	-	-	-	-	-
- rozpoznanie subleasing	(1 883)	-	-	-	(1 883)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	8 977	528	864	1 770	12 139
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	1 127	326	417	226	2 096
f) amortyzacja za okres:	1 186	89	96	239	1 610
- zwiększenia	1 186	104	316	255	1 861
- amortyzacja	1 186	89	316	255	1 846
- inne korekty	-	15	-	-	15
- zmniejszenia	-	(15)	(220)	(16)	(251)
- sprzedaż	-	(15)	(220)	(16)	(251)
- likwidacja	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	2 313	415	513	465	3 706
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	6 206	132	605	1 368	8 311
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	6 664	113	351	1 305	8 433

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	30.06.2025	31.12.2024
a) własne	1 682	1 904
b) używane na podstawie umowy leasingu	4 411	6 529
Środki trwałe bilansowe razem	6 093	8 433

4.2 Zmiany udziałów i akcji w jednostkach powiązanych

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 31.12.2024
a) wartość brutto na początek okresu	50 285	96 454
b) zwiększenia	-	5 076
- objęcie udziałów	-	4 974
- objęcie udziałów w wyniku połączenia spółek zależnych	-	102
c) zmniejszenia	(22 023)	(51 245)
- obniżenie wartości udziałów	(22 023)	(51 143)
- zmniejszenie w związku z likwidacją spółki	-	(102)
d) wartość brutto na koniec okresu	28 262	50 285
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
- zwiększenia	-	-
- zmniejszenia	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	50 285	96 454
i) wartość netto na koniec okresu	28 262	50 285

4.3 Pożyczki udzielone krótkoterminowe

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 31.12.2024
a) wartość brutto na początek okresu	1 165 141	974 514
b) zwiększenia	111 759	697 392
- udzielenie pożyczek	21 000	547 529
- cash	21 000	353 773
- non-cash	-	193 756
- naliczone odsetki od pożyczek	48 386	80 276
- kapitalizacja odsetek	42 373	69 587
c) zmniejszenia	(490 313)	(506 765)
- spłata pożyczek	(441 927)	(426 487)
- cash	(441 927)	(53 811)
- non-cash	-	(372 676)
- spłata odsetek	(6 013)	(10 691)
- cash	(6 013)	(194)
- non-cash	-	(10 497)
- kapitalizacja odsetek	(42 373)	(69 587)
d) wartość brutto na koniec okresu	786 587	1 165 141
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	(2 852)	-
- zwiększenia	-	(2 852)
- zmniejszenia	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	(2 852)	(2 852)
g) wartość netto na początek okresu	1 162 289	974 514
i) wartość netto na koniec okresu	783 735	1 162 289

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Stan na 30.06.2025

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa*	Razem saldo pożyczki
VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.	19.06.2023	31.12.2025	WIBOR 6M + marża	111 552
VD Rent Wrocław 2 sp. z o.o.	19.06.2023	31.12.2025	WIBOR 6M + marża	58 626
	26.10.2023	31.12.2025	WIBOR 6M + marża	53 912
	24.06.2024	31.12.2025	WIBOR 6M + marża	3 846
VD Rent Łódź 1 sp. z o.o.	2.07.2024	31.12.2025	WIBOR 6M + marża	118 378
VD Rent Poznań 1 sp. z o.o.	25.08.2023	31.12.2025	WIBOR 6M + marża	86 864
	8.12.2023	31.12.2025	WIBOR 6M + marża	84 410
	24.06.2024	31.12.2025	WIBOR 6M + marża	4 550
VD Rent 12 sp. z o.o.	22.05.2024	31.12.2025	WIBOR 6M + marża	19 569
	11.07.2024	31.12.2025	WIBOR 6M + marża	135 878
	11.07.2024	31.12.2025	WIBOR 6M + marża	78 265
	6.11.2024	31.12.2025	WIBOR 6M + marża	30 683
Biznes Port Sp. z o.o.	11.07.2024	31.12.2025	WIBOR 6M + marża	54
Odpis pożyczek udzielonych				(2 852)
Razem				783 735

* Stopa procentowa oparta o WIBOR 6M powiększona o marżę na poziomie 2,60%

4.4 Zapasy

ZAPASY	30.06.2025	31.12.2024
a) produkty i produkcja w toku	722 214	777 091
b) produkty gotowe	10 117	16 636
Zapasy razem	732 331	793 727

PRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.06.2025)	Grunt	Oplata z tytułu PWUG* (wg MSSF 16)	Nakłady inwestycyjne	Odsetki	RAZEM
Wrocław	158 899	13 296	118 618	17 164	307 977
Poznań	55 150	1 907	25 084	3 360	85 501
Łódź	18 070	1 001	4 546	1 072	24 689
Gdańsk	99 965	832	62 314	8 634	171 745
Kraków	34 103	7 349	15 642	2 728	59 822
Katowice	8 547	-	840	193	9 580
Warszawa	67 430	-	1 924	3 663	73 017
RAZEM PRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU	442 164	24 385	228 968	36 814	732 331

*Prawo wieczystego użytkowania gruntów (wg MSSF 16)

PRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2024)	Grunt	Oplata z tytułu PWUG* (wg MSSF 16)	Nakłady inwestycyjne	Odsetki	RAZEM
Wrocław	203 902	16 610	83 918	15 241	319 671
Poznań	55 150	1 909	14 400	2 489	73 948
Łódź	13 395	1 001	3 706	759	18 861
Gdańsk	201 985	2 687	38 255	12 402	255 329
Kraków	34 098	7 355	2 415	2 018	45 886

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Katowice	8 546	-	839	192	9 577
Warszawa	67 430		1 118	1 907	70 455
RAZEM	584 506	29 562	144 651	35 008	793 727

*Prawo wieczystego użytkowania gruntów (wg MSSF 16)

4.5 Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2025	31.12.2024
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	200 073	18 642
- od jednostek powiązanych	196 408	16 945
- od pozostałych jednostek	3 665	1 697
b) należności publiczno-prawne, w tym:	8 753	23 488
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	1 879
c) pozostałe należności, w tym:	102 976	157 694
- zapłacone zaliczki	98 058	92 718
- zapłacone depozyty	-	63 871
- pozostałe	4 918	1 105
Należności krótkoterminowe brutto razem	311 802	199 824
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(171)	(341)
Należności krótkoterminowe netto razem	311 631	199 483
Pozostałe aktywa krótkoterminowe	1 374	284
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe aktywa	313 005	199 767

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	30.06.2025	31.12.2024
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	737	120
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	223	490
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	144	149
Razem	1 104	759

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	30.06.2025	31.12.2024
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu	341	124
Zwiększenie	-	217
Zmniejszenie	(170)	-
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu	171	341

4.6 Środki pieniężne oraz Środki pieniężne na rachunkach powierniczych

ŚRODKI PIENIĘŻNE	30.06.2025	31.12.2024
Lokaty bankowe	524 948	87 031
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	460	429
Środki pieniężne na rachunkach VAT	65	131
Środki pieniężne	525 473	87 591

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

ŚRODKI PIENIĘŻNE NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	30.06.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	950	6 734
Razem	950	6 734

4.7 Rezerwy krótkoterminowe

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	30.06.2025	31.12.2024
a) stan na początek okresu	2 794	2 307
- rezerwa na urlopy	456	392
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	1 048	1 098
- rezerwa na podatki	1 271	798
- rezerwa na ustępki	19	19
b) zwiększenia	1 626	1 668
- rezerwa na urlopy	377	147
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	881	1 048
- rezerwa na podatki	368	473
c) wykorzystanie	(1 558)	1 181
- rezerwa na urlopy	(215)	(83)
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	(1 343)	(1 098)
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	2 862	2 794
- rezerwa na urlopy	618	456
- rezerwa na nagrody i inne wynagrodzenia	586	1 048
- rezerwa na podatki	1 639	1 271
- rezerwa na ustępki	19	19
Rezerwy krótkoterminowe razem	2 862	2 794

4.8 Otrzymane pożyczki krótkoterminowe i długoterminowe

ZMIANY POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	30.06.2025	31.12.2024
a) wartość na początek okresu	1 138 218	1 276 986
b) zwiększenia	175 724	51 494
- naliczone odsetki od pożyczek	23 746	51 494
- reklasyfikacja z pożyczek długoterminowych	151 978	-
c) zmniejszenia	(38 616)	(190 262)
- wycena wynikająca z różnic kursowych	(8 891)	(24 403)
- spłata pożyczek	-	(155 137)
- cash	-	(155 137)
- non-cash	-	-
- spłata odsetek	(29 725)	(10 722)
- cash	(29 725)	(10 722)
- non-cash	-	-
d) wartość na koniec okresu	1 275 326	1 138 218

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	30.06.2025	31.12.2024
a) wartość na początek okresu	149 776	-
b) zwiększenia	3 291	149 776
- otrzymanie pożyczek	-	149 198
- naliczone odsetki od pożyczek	3 291	221
- wycena wynikająca z różnic kursowych	-	357
c) zmniejszenia	(153 067)	-
- wycena wynikająca z różnic kursowych	(1 089)	-
- przeniesienie do zobowiązań krótkoterminowych	(151 978)	-
d) wartość na koniec okresu	-	149 776

4.9 Zobowiązania z tytułu weksli, obligacji oraz leasingów

Zmiany zobowiązań z tytułu weksli	30.06.2025	31.12.2024
a) wartość na początek okresu	58 946	11 306
b) zwiększenia	27 163	59 019
- emisja weksli	24 100	58 000
- naliczone odsetki od weksli	3 063	1 019
c) zmniejszenia	-	(11 379)
- spłata weksli	-	(11 000)
- cash	-	(11 000)
- non-cash	-	-
- spłata odsetek	-	(379)
- cash	-	(379)
- non-cash	-	-
d) wartość na koniec okresu	86 109	58 946

Zmiany zobowiązań z tytułu obligacji	30.06.2025	31.12.2024
a) wartość na początek okresu	103 935	104 526
b) zwiększenia	3 132	7 465
- naliczone odsetki od obligacji	2 812	7 465
- zmiana klasyfikacji pożyczek z długoterminowych	-	-
- emisja obligacji	-	-
- wycena walutowa	-	-
- wycena SCN	320	-
c) zmniejszenia	(4 096)	(8 056)
- spłata obligacji	-	-
- cash	-	-
- non-cash	-	-
- spłata odsetek	(3 391)	(6 254)
- cash	(3 391)	(6 254)
- non-cash	-	-
- wycena walutowa	(705)	(1 802)
d) wartość na koniec okresu	102 971	103 935

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Zobowiązania z tytułu leasingu (dla leasingobiorcy)	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu leasingu, płatne w okresie:		
do 1 roku	2 082	2 374
od 1 do 3 lat	3 624	6 196
od 3 do 5 lat	1 341	926
powyżej 5 lat		885
Razem	7 047	10 381
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	(851)	(2 047)
w tym:		
- leasing biur	5 881	7 983
- leasing samochodów	315	351
Zobowiązania z tyt. Prawa wieczystego użytkowania gruntów	24 385	29 562

4.10 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	30.06.2025	31.12.2024
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	22 434	8 520
- wobec jednostek powiązanych	21 487	636
- wobec pozostałych jednostek	947	7 884
b) zobowiązania publicznoprawne (bez zobowiązań z tytułu podatku dochodowego)	1 457	891
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	626	600
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	5 268	24 592
- z tytułu otrzymanej przedpłaty na grunt	-	11 423
- pozostałe	5 268	13 169
e) przychody przyszłych okresów z tytułu przeniesienia lokali do spółek najmowych	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe razem	29 785	34 603

4.11 Pozostałe zobowiązania długoterminowe

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30.06.2025	31.12.2024
kaucje długoterminowe	1 399	733
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	1 399	733

5. POZOSTAŁE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

5.1 Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe na 30.06.2025		
Rodzaj zobowiązania warunkowego	Data zawarcia	Kwota
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A., a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem; VD Serwis sp. z o.o. jako Dłużnikiem	09.10.2015	Vantage Development S.A. niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem, VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Dłużnikiem	13.07.2016	Vantage Development S.A. niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
Umowa gwarancji pomiędzy mBank S.A. a Vantage Development S.A.	29.07.2022	Gwarancja na kwotę 611 551,48 PLN z terminem ważności do dnia 31.12.2025 roku za zobowiązania Vantage Development S.A. wobec PROJEKT J Sp. z o. o., zabezpieczająca terminową płatność za najem pomieszczeń biurowych zgodnie z umową najmu.

5.2 Struktura zatrudnienia

ZATRUDNIENIE /w osobach/	30.06.2025	31.12.2024
Liczba pracowników	130	130

5.3 Podmioty powiązane

01.01.2025 - 30.06.2025	Jednostki zależne i współzależne	Jednostki powiązane*	Jednostki dominujące	Razem
Zakup usług	577	82 352	-	82 929
Zakup gruntu	-	33 838	-	33 838
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	12 250	1 228	-	13 478
Sprzedaż nieruchomości	10 314	-	-	10 314
Sprzedaż gruntów	-	254 102	-	254 102
Należności długo- i krótkoterminowe, z wyjątkiem pożyczek, w tym zaliczki przekazane	5 214	318 520	22	323 756
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek	184	16 284	326	16 794
Pożyczki udzielone	786 587	-	-	786 587
Pożyczki otrzymane i weksle	600	85 509	1 275 326	1 361 435
Przychody finansowe - odsetki	48 386	58	-	48 444
Pozostałe przychody finansowe	138	-	9 980	10 118
Koszty finansowe - odsetki	63	3 048	27 037	30 148
Koszty finansowe - odsetki skapitalizowane	-	-	(10 414)	(10 414)
Pozostałe przychody operacyjne	35	38	-	73

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Pozostałe koszty finansowe	-	-	325	325
----------------------------	---	---	-----	------------

01.01.2024 - 31.12.2024	Jednostki zależne i współzależne	Jednostki powiązane	Jednostki dominujące	Razem
Zakup usług	1 505	83 390	-	84 895
Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi)	349 533	27 051	-	376 584
Należności długo- i krótkoterminowe, z wyjątkiem pożyczek	10 054	96 433	-	106 487
Pozostałe aktywa finansowe (weksle)	-	-	-	-
Zobowiązania, z wyjątkiem pożyczek	1 655	19 628	-	21 283
Pożyczki udzielone	1 165 089	52	-	1 165 141
Pożyczki otrzymane i weksle	-	58 946	1 287 994	1 346 940
Przychody finansowe - odsetki	80 276	73	-	80 349
Przychody finansowe- dywidendy	7 595	-	-	7 595
Pozostałe przychody finansowe	-	-	24 052	24 052
Koszty finansowe - odsetki	-	946	51 715	52 661
Koszty finansowe – odsetki skapitalizowane	-	-	(22 989)	(22 989)
Pozostałe koszty finansowe	-	-	693	693

5.4 Wynagrodzenia kadry kierowniczej Spółki

	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	542	535
Razem	542	535

Za członków kluczowego personelu kierowniczego Spółka uznaje Zarząd oraz Radę Nadzorczą.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczą kosztów wynagrodzeń i premii wraz z narzutami w odniesieniu do członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

5.5 Podział zysku za rok 2024

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zgodnie z uchwałą z dnia 27 czerwca 2025 roku przeznaczyło jednostkowy zysk netto spółki za rok 2024 na kapitał zapasowy.

5.6 Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 8 lipca 2025 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przedterminowego wykupu wszystkich wyemitowanych, nieumorzonych oraz niepozostających własnością Emitenta obligacji na okaziciela serii AA (24.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000,00 EUR każda).

Zgodnie z uchwałą:

1. dniem ustalenia praw do świadczeń z obligacji będzie 31 grudnia 2025 roku,
2. dzień przedterminowego wykupu ustalono na 12 stycznia 2026 roku (dzień płatności odsetek, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji).

Po dokonaniu wykupu obligacje zostaną umorzone.

VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe
Kwoty w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

W dniu 18 sierpnia 2025 roku, w związku z uchwałami Zgromadzenia Obligatariuszy i otrzymaniem stosownych oświadczeń, rozpoczęto realizację procesu wykupu.

W dniu 11 lipca 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Vantage Development S.A. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki do kwoty 72.623 tys. zł poprzez emisję 68.572.581 akcji imiennych serii G o wartości nominalnej 0,62 zł każda. Akcje serii G zostały objęte za wkład pieniężny w łącznej wysokości 849.280 tys. zł. Nadwyżka wartości wkładu nad wartością nominalną objętych akcji (agio) została przeznaczona na kapitał zapasowy. W dniu 27 sierpnia 2025 roku podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W dniu 16 sierpnia 2025 roku Spółka podpisała z R4R Poland Sp. z o.o. przedwstępną, warunkową umowę nabycia 100% udziałów w 18 spółkach zależnych od sprzedającego działających na rynku najmu instytucjonalnego. Cena zakupu została ustalona na 2.405.000 tys. zł i będzie podlegała korektom w szczególności o: kapitał obrotowy netto, poziom zadłużenia wewnętrznego i zewnętrznego (bez przejęcia zobowiązań finansowych wobec osób trzecich) oraz stan środków pieniężnych na dzień transakcji.

W ramach transakcji Spółka nabędzie 5.322 gotowe lokale przeznaczone na wynajem. Umowa została zawarta pod warunkami zawieszającymi, tj. uzyskaniem zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację oraz zgody banków finansujących projekt. Nabywane podmioty prowadzą działalność najmu instytucjonalnego w największych miastach Polski: Wrocławiu, Warszawie, Gdańsku, Poznaniu, Łodzi oraz Krakowie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, warunki zawieszające nie zostały jeszcze spełnione.

Wrocław, dnia 30 września 2025 roku

.....

Eyal Keltsh

Prezes Zarządu

.....

Marta Hejak

Wiceprezes Zarządu

.....

Dariusz Pawlukowicz

Wiceprezes Zarządu