



Sprawozdanie Zarządu z działalności
SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ
VANTAGE DEVELOPMENT
za okres 01.01.2019 – 31.12.2019



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 17 kwietnia 2020 roku

I.	Informacje ogólne.....	4
1.	Wprowadzenie – podstawowe informacje o Spółce i Grupie	4
2.	Struktura Grupy.....	5
3.	Przedmiot działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development.....	7
4.	Otoczenie rynkowe	11
II.	Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development.....	14
1.	Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową Vantage Development	15
2.	Podstawowi Kontrahenci Spółki i Grupy Vantage Development	19
3.	Perspektywy rozwoju działalności Spółki i Grupy Vantage Development.....	20
4.	Istotne czynniki ryzyka działalności Spółki i Grupy Vantage Development.....	22
5.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Vantage Development S.A. i Grupy Vantage Development.....	27
6.	Informacje o umowach i zdarzeniach istotnych dla działalności Emitenta oraz spółek z Grupy Vantage, w 2019 roku i po zakończeniu roku obrotowego	28
7.	Transakcje zawarte przez Spółkę oraz spółki z Grupy z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.....	39
III.	Sytuacja finansowa Grupy Vantage Development.....	39
1.	Wybrane dane finansowe z bilansu	39
2.	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	43
3.	Wskaźniki finansowe i niefinansowe grupy kapitałowej.....	45
4.	Zasady sporządzania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	47
5.	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym	47
IV.	Sytuacja finansowa Vantage Development Spółka Akcyjna.....	48
1.	Wybrane dane finansowe z bilansu	48
2.	Wybrane dane finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów	49
3.	Wskaźniki finansowe i niefinansowe Spółki	50
4.	Polityka dywidendowa	52
5.	Zasady sporządzania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	52
V.	Informacje dodatkowe dotyczące oceny sytuacji finansowej Spółki i Grupy Vantage Development.....	52
1.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy	52
2.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazаныmi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	53
3.	Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent i spółki z Grupy podjęły lub zamierzają podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom	53
4.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	53
5.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach	55
6.	Informacje o udzielonych i otrzymanych poręczeniach i gwarancjach	58

7.	Określenie głównych lokat kapitałowych i inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	60
8.	Informacja o ryzykach instrumentów finansowych	60
9.	Emisja i wykupy papierów wartościowych w okresie objętym raportem	63
10.	Akcje własne.....	65
VI.	Dodatkowe informacje o strukturze organizacyjnej Grupy Vantage Development	65
1.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami.....	65
2.	Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach).....	73
3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania.....	74
VII.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	74
1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	74
2.	Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego w roku 2019	74
3.	Kapitał Zakładowy, Akcjonariusze	77
4.	Walne Zgromadzenie - Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	80
5.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	81
6.	Zasady zmiany statutu.....	81
7.	Organy zarządzające i nadzorujące Emitenta.....	81
8.	Główne cechy stosowanych w Spółce i w Grupie Vantage systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	86
9.	Raport na temat polityki wynagrodzeń	87
10.	Informacje dotyczące umowy z firmą audytorską	89
11.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	90
12.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	90
13.	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	91
14.	Działalność sponsoringowa, charytatywna lub inna o zbliżonym charakterze	91

I. Informacje ogólne

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

1. WPROWADZENIE – PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE

Vantage Development S.A. jest jednostką dominującą Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności w 2019 roku, jak i w latach wcześniejszych, była realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.

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. Od 20 czerwca 2017 roku obrót akcjami był zawieszony. Na dzień publikacji sprawozdania akcje Spółki nie znajdują się w obrocie publicznym..

W dniu 5 grudnia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 3 w sprawie wycofania z obrotu na rynku regulowanym, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., wszystkich akcji Emitenta oznaczonych kodem PLVTGDL00010. Wniosek o udzielenie zezwolenia na wycofanie z obrotu został złożony w Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 15 stycznia 2020 roku. W dniu 3 kwietnia 2020 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała decyzję w sprawie udzielenia zezwolenia na wycofanie z obrotu na rynku regulowanym wszystkich akcji Emitenta z dniem 9 kwietnia 2020 roku. W dniu 6 kwietnia 2020 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 271/2020 w sprawie wycofania z obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW wszystkich akcji spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Dotychczasowa działalność Grupy skoncentrowana była głównie na rynku wrocławskim i warszawskim, na który to rynek Grupa weszła w 2015 roku, uruchamiając swoją pierwszą inwestycję w prestiżowej dzielnicy Warszawy - Mokotowie.

Dotychczasowy dorobek Grupy to prawie 5.000 lokali sprzedanych oraz ponad 42,9 tys. m² powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 580 lokali oraz bank ziemi pozwalający na wybudowanie około 3.300 lokali, a także grunty pod projekty biurowe i usługowe o powierzchni 17 tys. m². Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty.

W minionym roku, podobnie jak w latach wcześniejszych, Grupa Vantage prowadziła działalność w dwóch segmentach: deweloperskim i komercyjnym.

W efekcie zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage, opisanej szerzej w pkt. VII.3 niniejszego sprawozdania, zmieniona została strategia Grupy Vantage, zgodnie z którą:

- sprzedaż lokali mieszkaniowych kontynuowana będzie na poziomie około 500 lokali rocznie,

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

- w ciągu 5 lat do oferty wprowadzone zostanie 10.000 mieszkań na wynajem, w różnych miastach Polski,
- Grupa nie będzie prowadziła działalności komercyjnej związanej z najmem powierzchni biurowych, z wyjątkiem budynków biurowych będących integralną częścią realizowanych projektów mieszkaniowych, np. dwóch budynków w Porcie Popowice we Wrocławiu.

2. STRUKTURA GRUPY

W skład Grupy Kapitałowej Vantage wchodzi Vantage Development S.A. jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2019 roku i obejmuje okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2018 roku oraz za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku.

Czas trwania Spółki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2019 roku jest nieoznaczony.

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

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2019 roku zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w rozdziale zatytułowanym *Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Struktura Grupy Kapitałowej Vantage Development na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Tabela 1

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.	100% akcji posiadają Panowie Grzegorz Dzik i Józef Biegaj, pośrednio poprzez Nutit a.s., TradeBridge Czechy a.s. i Fedha sp. z o.o.	
Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną					
1.	VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	29.10.2007
2.	Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis z o.o.	21.06.2012
3.	VD ER sp. z o.o. ¹⁾	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

4.	VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	02.10.2014
5.	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
6.	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
7.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji inwestycji przy ulicy Międzyzyleskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	18.11.2015
8.	VD Mieszkania XVII sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dorzecze Legnickiej we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.	30.11.2015
9.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Buforowa 89	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	04.04.2017
10.	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
11.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k. ²	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	31.10.2018
12.	VD Mieszkania XVIII sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Legnicka 33	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
13.	VD Mieszkania XIX sp. z o.o.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
14.	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
15.	VD Budownictwo sp. z o.o. ³	Wrocław	Realizacja inwestycji dla spółek z Grupy Vantage	100% Vantage Development S.A.	14.08.2018
16.	Popowice sp. z o.o. ⁴	Wrocław	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65% Vantage Development S.A.; 35% Rank Progress S.A.	12.09.2018
17.	Biznes Port sp. z o.o.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji inwestycji	65% Vantage Development S.A.; 35% Rank Progress S.A.	11.10.2019
Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności					
18.	PRW sp. z o.o. ⁵	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% VD Nieruchomości sp. z o.o.	28.11.2011
19.	VD Nieruchomości sp. z o.o. ⁶	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	36,57% Nutit a.s.; 13,43% Trade Bridge Czechy a.s. 50% VD ER sp. z o. o.	08.04.2015
20.	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⁾ Spółka przeznaczona do sprzedaży;

²⁾ Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 14 miesięcy i obejmuje okres od 1 listopada 2018 do 31 grudnia 2019 roku;

³⁾ Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 18 miesięcy i obejmuje okres od 1 lipca 2018 do 31 grudnia 2019 roku;

⁴⁾ Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 15 miesięcy i obejmuje okres od 1 października 2018 do 31 grudnia 2019 roku;

⁵⁾ Okres sprawozdawczy spółki, zgodnie z jej polityką rachunkowości, rozpoczyna się 1 grudnia i kończy 30 listopada. Spółka przeznaczona do sprzedaży;

⁶⁾ Spółka przeznaczona do sprzedaży.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz dzień publikacji niniejszego sprawozdania w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

3. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

3.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

Grupa Vantage Development prowadziła w 2019 roku swoją działalność w dwóch podstawowych segmentach: mieszkaniowym i komercyjnym.

3.1.1. SEGMENT MIESZKANIOWY

W segmencie mieszkaniowym Grupa realizuje projekty obejmujące mieszkania o standardzie popularnym oraz podwyższonym, lokale usługowe realizowane są uzupełniająco w ramach budynków mieszkalnych. Grupa Vantage Development prowadziła w roku 2019 następujące wrocławskie projekty:

- Promenady Wrocławskie etap VIII, IX, X,
- Dorzecze Legnickiej etap IB, II, III,
- Kameralna Klecina,
- Buforowa 89 etap I,
- Port Popowice etap IA, IB, IC, wraz z infrastrukturą dla kolejnych etapów inwestycji,
- Legnicka 33.

Najważniejsze parametry segmentu mieszkaniowego:

- w 2019 roku Grupa prowadziła 6 projektów, na które składało się 12 etapów w różnych fazach realizacji i sprzedaży,
- w 2020 roku Grupa planuje wprowadzić do oferty sprzedażowej ok. 300 lokali w kolejnym etapie realizowanej już inwestycji oraz osiągnąć sprzedaż lokali na poziomie ok. 600 lokali,
- ponadto w ramach rozpoczęcia realizacji nowej strategii obejmującej mieszkania na wynajem, w 2020 roku Grupa planuje rozpocząć budowę 5 etapów w 4 projektach we Wrocławiu i Poznaniu, które obejmą ok. 1.000 mieszkań,
- dodatkowo realizacja nowej strategii zakłada intensywne zwiększenie banku ziemi, w różnych miastach Polski,
- na koniec 2019 w ofercie Grupy znajdowało się 580 lokali, w porównaniu do 635 lokali na koniec roku 2018,
- ze sprzedażą w roku 2019 na poziomie 941 lokali (923 we Wrocławiu i 18 w Warszawie) Grupa utrzymała się w ścisłej czołówce pod względem wielkości sprzedaży na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu.

3.1.2. SEGMENT KOMERCYJNY

W segmencie komercyjnym Grupa w 2019 roku posiadała projekty biurowe i usługowe – największy z nich to Promenady Business Park we Wrocławiu, oraz Grona Park w Zielonej Górze.

Najważniejsze parametry segmentu komercyjnego:

- w kwietniu 2019 roku nastąpiła sprzedaż budynku biurowo-usługowego Delta 44 o powierzchni 4,3 tys. m² za cenę 28,7 mln zł, co szczegółowo opisano w pkt. II.6.1. ppkt. g niniejszego sprawozdania,
- na koniec 2019 roku Grupa wynajmowała ok. 29,7 tys. m² powierzchni biurowej i handlowej,

- w wyniku zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedaży spółek segmentu komercyjnego, opisanych szerzej w pkt. II.6.1. ppkt. p niniejszego sprawozdania, Grupa od 2020 roku nie będzie prowadziła działalności w segmencie komercyjnym, z wyjątkiem budynków biurowych będących integralną częścią realizowanych projektów mieszkaniowych, np. dwóch budynków w Porcie Popowice we Wrocławiu; budowa jednego z nich rozpocznie się w 2020 roku.

3.2. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY I USŁUGI GRUPY

Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych w okresie objętym raportem była głównym źródłem przychodów Grupy, odpowiadając za 92% przychodów. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących (przychody z wynajmu powierzchni w nieruchomościach komercyjnych należących do Grupy w 2019 roku) odpowiadały w 2019 roku za 6% sprzedaży. Pozostałą część przychodów uzyskano m.in. z zarządzania projektami, a także z wynajmu nieruchomości niepracujących (głównie nieruchomości przeznaczonych pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe i komercyjne). Szczegółową strukturę sprzedaży Grupy przedstawiają poniższe tabele.

Tabela 2

Rodzaje przychodów**	2019		2018		Dynamika r/r
	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]	
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	22 373	6%	20 930	4%	7%
Przychody ze sprzedaży lokali*	355 111	92%	462 288	95%	-23%
Pozostałe przychody	7 739	2%	6 298	1%	23%
Razem przychody	385 223	100%	489 516	100%	-21%

*zgodnie z Polityką Rachunkowości przychody ze sprzedaży rozpoznawane są w momencie wydania lokalu klientom, kwota przychodów ze sprzedaży lokali nie jest zatem równoznaczna z wartością umów sprzedaży zawartych w danym okresie sprawozdawczym

** w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Vantage za 2019 rok w wyniku zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedaży spółek segmentu komercyjnego, opisanych szerzej w pkt. II.6.1. ppkt. p niniejszego sprawozdania, przychody z działalności deweloperskiej wykazano jako przychody z działalności kontynuowanej, a przychody z działalności komercyjnej ujęto w wyniku z działalności zaniechanej; w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu, dla przejrzystości prezentowanych przychodów oraz zachowania porównywalności danych z poprzednim okresem sprawozdawczym, w przychodach 2019 roku wykazano przychody Grupy Kapitałowej Vantage zarówno z działalności kontynuowanej, jak i zaniechanej.

3.2.1. SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH I USŁUGOWYCH

Tabela 3

Sprzedaż i przekazania lokali	2019		2018		Dynamika r/r [na podstawie liczby lokali]
	liczba [szt.]	PU [m ²]	liczba [szt.]	PU [m ²]	
Sprzedaż lokali, w tym:	941	50 851	824	46 656	14%
Wrocław	923	49 213	701	38 679	32%
Warszawa	18	1 638	123	7 977	-85%
Przekazania lokali, w tym:	866	46 377	1 228	66 695	-29%

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Wrocław	843	44 354	834	45 867	1%
Warszawa	23	2 023	394	20 828	-94%

Realizacja przyjętej przez Zarząd Vantage Development strategii spowodowała, że rok 2019 był okresem, w którym Grupa utrzymała zakładaną wysoką liczbę sprzedawanych i przekazywanych lokali. Vantage Development wypracował rekordową liczbę sprzedanych i przekazanych lokali mieszkalnych i usługowych we Wrocławiu.

Segment mieszkaniowy wykazał wysokie przychody za sprawą kontynuacji przekazania lokali w inwestycjach Promenady Wrocławskie etap VI, Nowy Gaj etap II, Login City, Dorzeczce Legnickiej etap I A oraz Vena Mokotów i Dom Saski, a także rozpoczęcia przekazania lokali dla wrocławskich przedsięwzięć Promenady Wrocławskie etap VIII i IX, Dorzeczce Legnickiej etap I B, II i III, Kameralna Klecina oraz Port Popowice etap I A. Łącznie w 2019 roku Grupa przekazała nabywcom 866 lokali mieszkalnych i usługowych, o 29% mniej niż w 2018 roku, w tym we Wrocławiu 843, o 1% więcej niż w 2018 roku.

W analizowanym okresie Grupa Vantage zawarła umowy na sprzedaż 941 lokali, utrzymując jedną z czołowych pozycji na rosnącym wrocławskim rynku mieszkaniowym. Zestawienie lokali mieszkaniowych i usługowych sprzedanych w 2019 roku oraz lokali przekazanych, których wartość została rozpoznana w przychodach, prezentuje poniższa tabela.

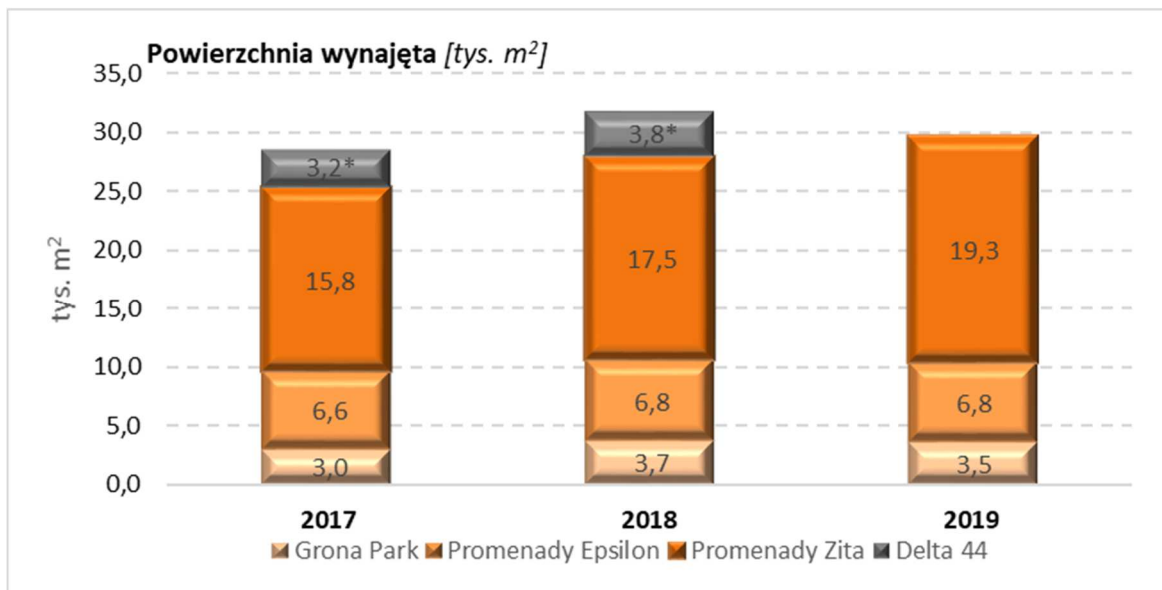
Tabela 4

Projekt	Liczba lokali w projekcie	Liczba lokali sprzedanych umową przedwstępną w 2019 roku	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży na koniec 2019 roku (oferta)	Liczba lokali przekazanych w 2019 roku	Liczba lokali sprzedanych nieprzekazanych na koniec 2019 roku (w tym lokale sprzedane przed 2019 rokiem)
Promenady Wrocławskie etap VI	285	0	0	6	0
Promenady Wrocławskie etap VIII	209	95	5	181	23
Promenady Wrocławskie etap IX	133	55	1	121	11
Promenady Wrocławskie etap X	236	136	100	0	136
Nowy Gaj etap II	163	1	0	1	0
Login City	159	2	2	2	0
Kameralna Klecina	79	59	10	36	33
Dorzeczce Legnickiej etap IA	198	2	0	6	1
Dorzeczce Legnickiej etap IB	85	10	0	85	0
Dorzeczce Legnickiej etap II	142	60	0	141	1
Dorzeczce Legnickiej etap III	204	140	15	169	20
Popowice etap IA	164	124	36	95	33
Popowice etap IB	144	53	91	0	53
Popowice etap IC	136	82	54	0	82
Buforowa 89 etap I	121	45	76	0	45
Legnicka 33	249	59	190	0	59
Dom Saski	57	2	0	2	1
Vena Mokotów	186	16	0	21	0
RAZEM	2 950	941	580	866	498

Na dzień 31 grudnia 2019 roku całość z 498 sprzedanych a nieprzekazanych lokali stanowią lokale w projektach zakończonych lub tych, których zakończenie planowane jest na 2020 rok, co – w połączeniu z 580 lokalami w ofercie – pozwala optymistycznie patrzeć na potencjał do przekazywania lokali w całym 2020 roku, a co z tym związane, na przychody ze sprzedaży w 2020 roku.

3.2.2. KOMERCJALIZACJA POWIERZCHNI

Wykres 1



* w kwietniu 2019 roku nastąpiła sprzedaż budynku Delta 44

W 2019 roku w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych nastąpił wzrost poziomu najmu do 90% posiadanej powierzchni, wzrosły również przychody z tego tytułu (o 7% w stosunku do 2018 roku). Pozytywnie przebiegały także renegecje kończących się umów z dotychczasowymi najemcami. W kwietniu 2019 roku nastąpiła sprzedaż budynku biurowo-usługowego Delta 44 o powierzchni 4,3 tys. m² za cenę 28,7 mln zł, co szczegółowo opisano w pkt. II.6.1. ppkt. g niniejszego sprawozdania. W wyniku zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedaży spółek segmentu komercyjnego, opisanych szerzej w pkt. II.6.1. ppkt. p niniejszego sprawozdania, Grupa od 2020 roku nie będzie prowadziła działalności w segmencie komercyjnym, z wyjątkiem budynków biurowych będących integralną częścią realizowanych projektów mieszkaniowych, np. dwóch budynków w Porcie Popowice we Wrocławiu; budowa jednego z nich rozpocznie się w 2020 roku.

3.3. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY I USŁUGI SPÓŁKI

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

Spółka świadczy usługi w zakresie m.in. obsługi i nadzoru procesu budowlanego, prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowych oraz pośrednictwa w pozyskiwaniu finansowania na realizację projektów

deweloperskich. Spółka w 2019 roku prowadziła również działalność dodatkową w zakresie najmu powierzchni biurowej.

4. OTOCZENIE RYNKOWE

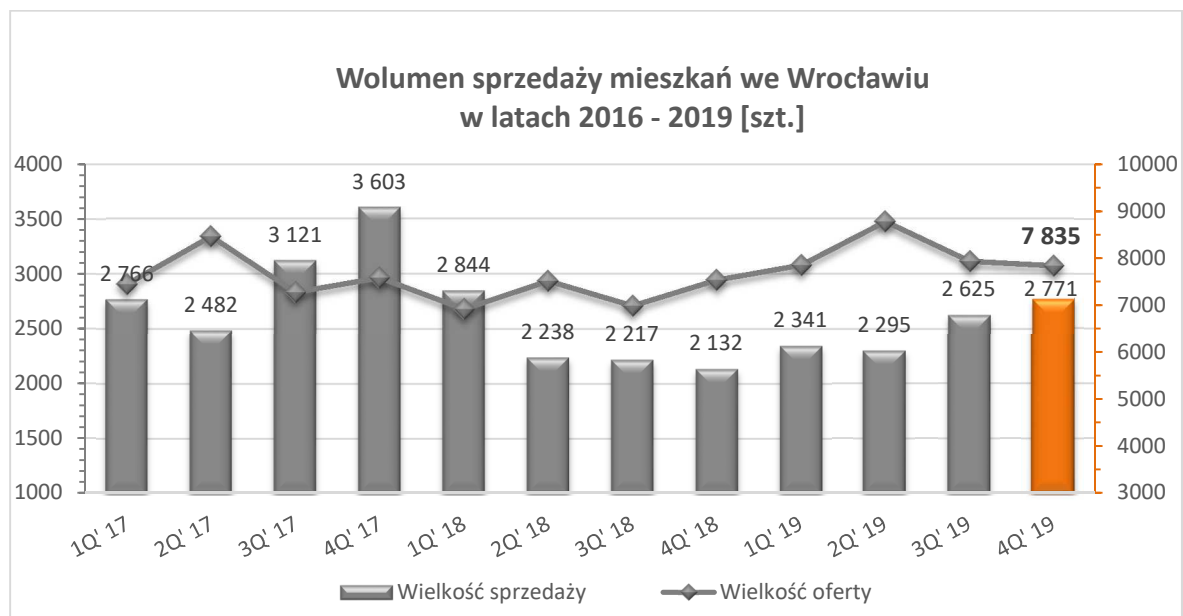
Grupa Vantage Development prowadzi swoją działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku wrocławskim oraz od 2015 roku na rynku warszawskim. Działalność w zakresie segmentu komercyjnego Grupy koncentrowała się na rynku wrocławskim. Grupa była także obecna w Zielonej Górze. Całość przychodów ze sprzedaży spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development osiągnięta jest na terenie kraju.

4.1. PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY WE WROCŁAWIU

Pomimo mało optymistycznych zapowiedzi rok 2019 okazał się bardzo dobrym rokiem dla rynku deweloperskiego w Polsce. Bardzo dobre rezultaty sprzedażowe osiągnięte pod koniec roku spowodowały, że roczne wyniki liczone łącznie dla sześciu największych rynków przewyższyły poziom z roku 2018. Również po stronie podażowej był to rok intensywnej pracy. Deweloperzy, pomimo piętrzących się trudności związanych z procedurami administracyjnymi, a także dostępem do gruntów budowlanych, wprowadzili do oferty więcej nowych mieszkań, niż przed rokiem. Niemniej jednak - zgodnie z przewidywaniami - sprzedaż w całym roku przewyższyła nową podaź, zatem dostępna na koniec roku oferta zmalała, w porównaniu z końcem roku poprzedniego. Systematycznie rosnące ceny – w niektórych miastach nawet szybciej, niż przed rokiem - wbrew oczekiwaniom nie wpłynęły hamująco na popyt na rynku nowych mieszkań w Polsce.

Również we Wrocławiu rok 2019 zakończył się lepszymi wynikami, niż przed rokiem. Według szacunków firmy Emmerson, w całym 2019 roku deweloperzy, działający na rynku wrocławskim, sprzedali ponad 10 tys. nowych mieszkań, co stanowi wynik o ok. 6% wyższy, niż w roku 2018. Po słabym początku roku, ostatnie dwa kwartały wydzignęły roczne wyniki sprzedażowe powyżej poziomu z 2018 roku.

Wykres 2



Źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – IV kwartał 2019, Emmerson

Oferta wrocławskiego rynku pierwotnego osiągnęła na koniec 2019 roku poziom 7,8 tys. mieszkań dostępnych do sprzedaży i była o około 4% wyższa, niż przed rokiem. Wysoki poziom oferty wynika przede wszystkim z wysokiej nowej podaży, utrzymującej się niemal przez cały rok. Taki poziom oferty pozwolił utrzymać stolicy Dolnego Śląska drugą pozycję w grupie największych polskich rynków mieszkaniowych. W 2019 roku do oferty we Wrocławiu wprowadzono, według szacunków firmy Emmerson, około 10,7 tys. nowych mieszkań (wobec 9,6 tys. w 2018 roku). Nieznaczna przewaga podaży nad popytem nie wpłynęła hamująco na wzrost cen w mieście. W ubiegłym roku po raz kolejny ceny na wrocławskim rynku nieruchomości mieszkaniowych wzrosły i to o prawie 12%.

Wykres 3



Źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – IV kwartał 2019, Emmerson

W 2019 roku przeciętna cena ofertowa mieszkań deweloperskich w stolicy Dolnego Śląska pozostała w trendzie wzrostowym. Na koniec 3 kwartału przekroczony został próg 8 tys. zł/m². Jest to tym samym najwyższy poziom cenowy notowany we Wrocławiu od 2010 roku. Według danych firmy doradczej JLL ceny na rynku wrocławskim nadal utrzymują się w tendencji wzrostowej i w najbliższym czasie nie należy spodziewać się odwrócenia tej tendencji. Kluczowym czynnikiem dla cen na rynku niewątpliwie pozostaje ujemne w ujęciu realnie oprocentowanie depozytów bankowych. Ceny rosną we wszystkich wrocławskich dzielnicach. Obecnie najwyższe średnie ceny ofertowe notowane są na terenie dwóch wrocławskich dzielnic: Starego Miasta i Śródmieścia, gdzie średnia cena ofertowa przekracza aktualnie poziom 10 tys. zł/m².

4.2. RYNEK KOMERCYJNY WE WROCŁAWIU

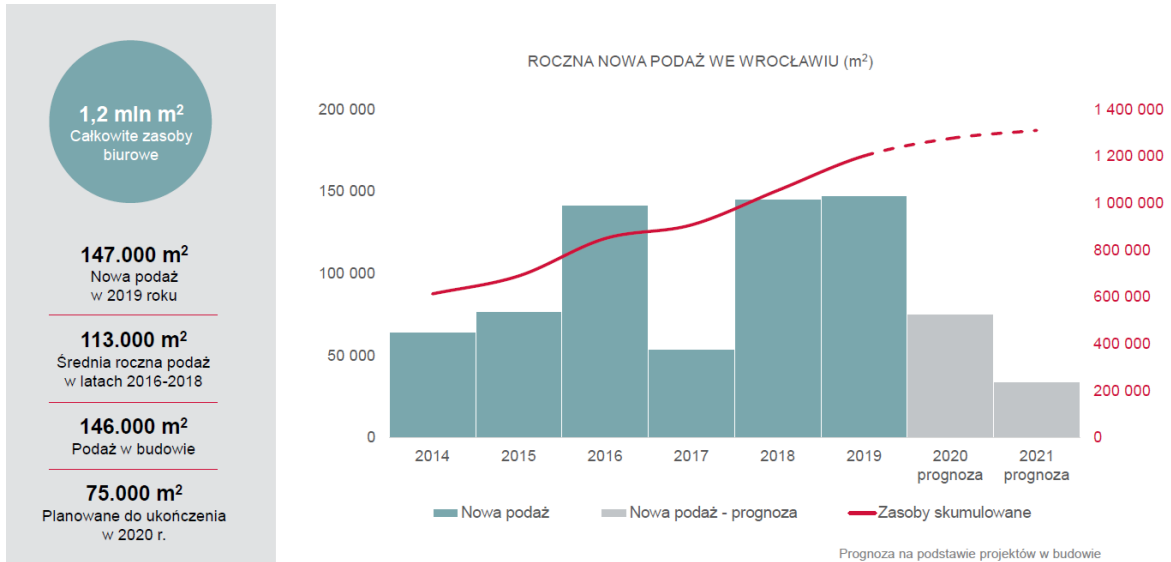
Wrocław niezmiennie pozostaje drugim po Krakowie największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce. Całkowite zasoby powierzchni biurowej w stolicy Dolnego Śląska na koniec IV kwartału 2019 roku wyniosły 1,18 mln m².

Około 20% istniejącej podaży powierzchni biurowej we Wrocławiu jest zlokalizowane w historycznym centrum miasta, a kolejne 30% w lokalizacjach okołocentralnych. Kolejne rejony biznesowe to Zachodni Obszar Biznesu (około 30% całkowitych zasobów) oraz obszar wzdłuż Południowej Osi Biznesu (ok. 10% istniejącej podaży), zaś pozostałe 10% powierzchni znajduje się poza wymienionymi obszarami koncentracji.

Od początku 2019 roku we Wrocławiu zrealizowano ok. 147 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej.

Wykres 4

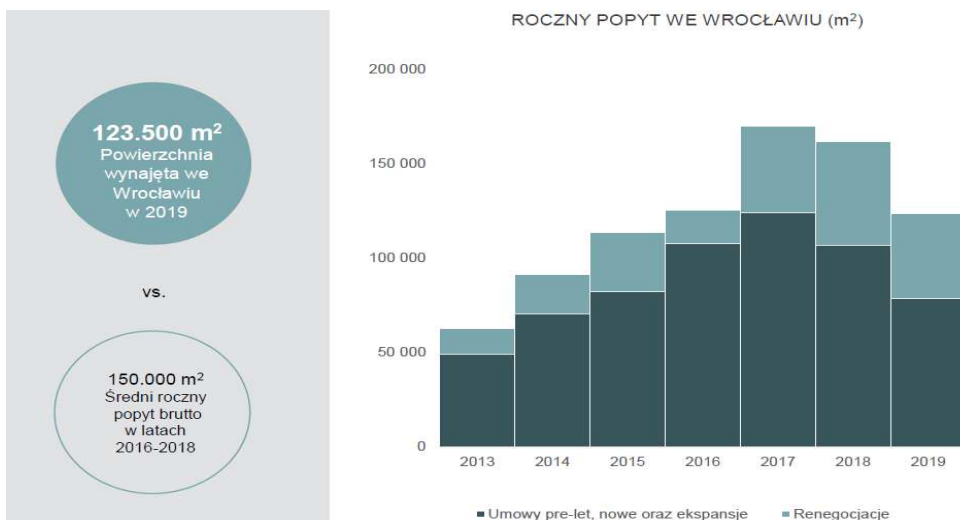
Roczna podaż powierzchni biurowej we Wrocławiu (2014 – 2019)



Wolumen transakcji najmu w okresie od stycznia do grudnia wyniósł 125 tys. m², co jest wynikiem niższym w porównaniu ze średniorocznym popytem na poziomie 150 tys. m².

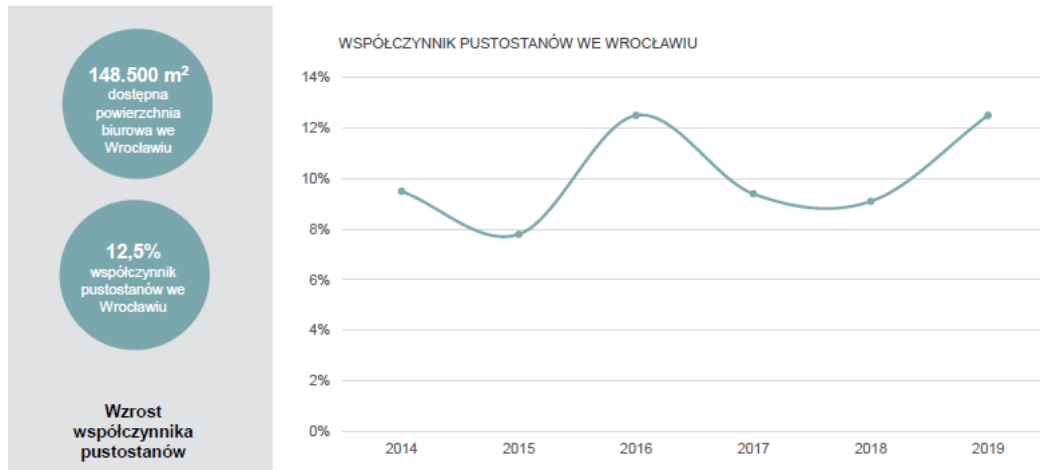
Wykres 5

Roczny popyt na powierzchnię biurową we Wrocławiu (2013 – 2019)



Na koniec IV kwartału 2019 roku wskaźnik pustostanów wyniósł do 12,5%.

Wykres 6 Współczynnik pustostanów we Wrocławiu (2014 – 2019 roku)



W minionym kwartale czynsze ofertowe pozostawały na poziomie zbliżonym do stawek oferowanych w poprzednich okresach. Czynsze wywoławcze w obiektach klasy A kształtowały się między 10 a 16 EUR/m²/miesiąc, natomiast w budynkach klasy B między 10 a 13 EUR lub 40-55 PLN/m²/miesiąc. Czynsze efektywne były przeciętnie ok. 15-20% niższe, niż oferowane stawki wywoławcze.

II. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingowa. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development. Do zadań Spółki należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, decyzji inwestycyjnych, w tym decyzji dotyczących zaangażowania kapitałowego w nowe przedsięwzięcia, nabywanie lub zbywanie akcji lub udziałów w spółkach. Spółka decyduje o rozwiązaniach w zakresie polityki rachunkowości i controllingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialna za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Kapitałowej.

Drugim istotnym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki należące do Grupy Kapitałowej oraz spoza niej. Spółka świadczy usługi w zakresie m.in. obsługi i nadzoru procesu budowlanego, prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowych oraz pośrednictwa w pozyskiwaniu finansowania na realizację projektów deweloperskich. Spółka w 2019 roku prowadziła również działalność dodatkową w zakresie najmu powierzchni biurowej. W dniu 31 grudnia 2019 roku spółki, do których należały obiekty komercyjne, zostały zbyte.

Dotychczas działalność Grupy Kapitałowej Vantage Development skoncentrowana była na realizacji projektów mieszkaniowych, tj. budowie i sprzedaży mieszkań na terenie Wrocławia, gdzie Emitent jest jednym z liderów. Dodatkowo Grupa z sukcesami prowadziła działalność na rynku komercyjnym, tj. budowała i wynajmowała powierzchnie biurowe i w parkach handlowych.

W efekcie zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage, opisanej szerzej w pkt. VII.3. niniejszego sprawozdania, zmieniona została strategia Grupy Vantage, zgodnie z którą sprzedaż lokali mieszkaniowych kontynuowana będzie na poziomie około 500 lokali rocznie, natomiast działalność Grupy skupiona będzie w ciągu najbliższych 5

lat na wybudowaniu i wprowadzeniu do oferty 10.000 mieszkań na wynajem, w różnych miastach Polski. Grupa nie będzie prowadziła działalności komercyjnej związanej z najmem powierzchni biurowych, z wyjątkiem budynków biurowych będących integralną częścią realizowanych projektów mieszkaniowych, np. dwóch budynków w Porcie Popowice we Wrocławiu.

1. PROJEKTY DEWELOPERSKIE REALIZOWANE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ VANTAGE DEVELOPMENT

1.1. PROJEKTY MIESZKANIOWE REALIZOWANE WE WROCŁAWIU

Promenady Wrocławskie

Promenady Wrocławskie to wyjątkowa inwestycja na mapie Wrocławia. Na zlokalizowanym wzdłuż głównej odnogi Odry i oddalonym zaledwie o 3 km od Rynku obszarze 15 hektarów powstaje nowa dzielnica Wrocławia z dwiema wyodrębnionymi strefami – mieszkaniowo-usługową (obejmującą docelowo około 2.000 mieszkań) oraz biurową (Promenady Business Park oferujące około 90 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej). Ważną częścią projektu są liczne zaplanowane tereny zielone oraz własne nadbrzeże.

Część mieszkaniowa obszaru zostanie zrealizowana w 10 etapach. W dziewięciu już zakończonych wybudowano łącznie prawie 2.000 lokali. Obecnie trwa sprzedaż ostatniego X etapu inwestycji. Na koniec grudnia 2019 roku w ofercie pozostawało 106 lokali.



Login City

Bestsellerowy projekt przy ul. Grabiszyńskiej, którego budowa rozpoczęła się w I kwartale 2017 roku. Realizacja 159 mieszkań oraz powierzchni biurowych i handlowych zakończyła się w II kwartale 2018 roku. Na koniec grudnia 2019 roku do sprzedaży pozostały 2 lokale usługowe.



Dorzecze Legnickiej

Projekt powstał na działce o powierzchni 3 hektarów, która zlokalizowana jest na wrocławskim osiedlu Popowice przy ulicy Małopanewskiej. Zrealizowane zostało 629 mieszkań w III etapach. Projekt od momentu wprowadzenia do sprzedaży w 2017 roku I etapu inwestycji zdobył uznanie klientów, które nie słabło we wszystkich kolejno realizowanych etapach. Pierwsza część przekazanych lokali rozpoczęła się w listopadzie 2018 roku, kolejne w II, III i IV kwartale 2019 roku. Na koniec grudnia 2019 roku do sprzedaży pozostało 15 lokali w etapie III.



Port Popowice

Projekt Vantage Development realizowany jest wspólnie ze spółką Rank Progress S.A. na wrocławskich Popowicach. Pierwsza faza inwestycji zakłada budowę ponad 1.200 mieszkań, z czego 164 udostępniono w ofercie w listopadzie 2018 roku. Na początku marca 2019 roku wprowadzono do sprzedaży kolejnych 144 lokali w budynku B, zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie parku, a w II kwartale 2019 roku kolejne 136 lokali w budynku C. Pierwsze lokale z etapu I A przekazane zostały klientom w IV kwartale 2019 roku z bardzo pozytywnym odbiorem wśród klientów. Do jednego z lokali usługowych przeniesiony został Salon sprzedaży mieszkań Vantage. Na koniec grudnia 2019 roku w ofercie znajdowało się 181 lokali w etapie I A, I B i I C.



Kameralna Klecina

To kameralny projekt zlokalizowany w południowej części Wrocławia, został wprowadzony do oferty we wrześniu 2018 roku. Składa się z 5 budynków (w tym 4 w zabudowie willowej), w których powstało łącznie zaledwie 79 mieszkań. Inwestycja zakończona została w grudniu 2019 roku. Na koniec grudnia 2019 roku do sprzedaży pozostało 10 lokali.



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**Buforowa 89**

Inwestycja powstanie w 3 etapach i obejmować będzie ok. 400 mieszkań. Obecnie w ofercie znajduje się etap I, w ramach którego powstanie 121 lokali, zlokalizowanych w 2 nowoczesnych budynkach. Metraże funkcjonalnie zaprojektowanych i ustawnych mieszkań oscylują w granicach od 30 do 84 m². Zakończenie etapu I inwestycji planuje się na III kwartał 2020 roku. Jest to pierwsza inwestycja realizowana przez spółkę VD Budownictwo sp. z o.o., pełniącą rolę generalnego wykonawcy w strukturach Grupy Vantage. Na koniec grudnia 2019 roku w ofercie znajdowało się 76 lokali.

**Legnicka 33**

Inwestycja znajduje się w centrum Wrocławia i posiada pełną infrastrukturę handlowo-usługową w okolicy. W ofercie znajdują się mieszkania o różnorodnych metrażach od 39 do 99 m². Na parterze znajdują się lokale usługowe. Sprzedaż rozpoczęła się w sierpniu 2019 roku, inwestycja cieszy się dużym zainteresowaniem wśród klientów. Zakończenie realizacji planowane jest na koniec 2020 roku. Na koniec grudnia 2019 roku w sprzedaży pozostało 190 lokali

**1.2. PROJEKTY MIESZKANIOWE ZREALIZOWANE W WARSZAWIE****Dom Saski, Warszawa**

Projekt na Saskiej Kępie, w ramach którego powstało 56 mieszkań. Budowa została ukończona w IV kwartale 2017 roku, a sprzedaż zakończyła się w 2019 roku.



Vena Mokotów, Warszawa

Ten warszawski projekt to 3 nowoczesne budynki mieszkalne z garażem podziemnym usytuowane przy ulicy Pory 57 w dzielnicy Mokotów. Do oferty trafiły 183 mieszkania o podwyższonym standardzie. Realizacja projektu rozpoczęła się w styczniu 2017 roku, a zakończyła w III kwartale 2018 roku. Sprzedaż lokali w projekcie zakończyła się w 2019 roku.

**1.3. PROJEKTY KOMERCYJNE**

W kwietniu 2019 roku nastąpiła sprzedaż budynku biurowo-usługowego Delta 44 o powierzchni 4,3 tys. m² za cenę 28,7 mln zł, co szczegółowo opisano w pkt. II.6.1. ppkt. g niniejszego sprawozdania.

W wyniku zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedaży spółek segmentu komercyjnego, opisanych szerzej w pkt. II.6.1. ppkt. p niniejszego sprawozdania, Grupa od 2020 roku nie będzie prowadziła działalności w segmencie komercyjnym, z wyjątkiem budynków biurowych będących integralną częścią realizowanych projektów mieszkaniowych, np. dwóch budynków w Porcie Popowice we Wrocławiu; budowa jednego z nich rozpocznie się w 2020 roku.

Realizowane w 2019 roku projekty komercyjne opisano poniżej.

Promenady Epsilon

Promenady Epsilon to pierwszy biurowiec wrocławskiego projektu Promenady Business Park. Zaletą budynku są elastyczne moduły dla najemców (od 150 m²) oraz lokalizacja: dobry dojazd do lotniska oraz węzła autostrad A4 i A8, bezpośrednie sąsiedztwo stacji kolejowej Wrocław Nadodrze oraz węzła linii tramwajowej i autobusowej. Całkowita powierzchnia użytkowa biur wynosi 7,1 tys. m². Na koniec 2019 roku budynek wynajęty był w 96%.

**Promenady Zita**

Promenady Zita to kolejny biurowiec projektu Promenady Business Park. Inwestycja została zrealizowana w czterech fazach, a całkowita powierzchnia użytkowa biur do wynajęcia wynosi 22,3 tys. m². Dla najemców dostępne są 394 miejsca postojowe. Wysokiej jakości instalacje gwarantują komfort pracy oraz ograniczenie kosztów związanych z eksploatacją powierzchni, czego potwierdzeniem jest certyfikat LEED na najwyższym poziomie Platinum.

Zakończenie budowy ostatniej fazy budynku Promenady Zita nastąpiło w 2016 roku. Na koniec 2019 roku poziom komercjalizacji wynosił 87%. W czerwcu 2019 roku w



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

budynku uruchomione zostało biuro serwisowane – coworkingowe pod nazwą WORKO, które zajęło powierzchnię 1.000 m².

Grona Park

Park Handlowy mieści się na terenie o powierzchni 1 hektara przy ul. Wiejskiej w Zielonej Górze. Obiekt na koniec 2019 roku wynajęty był w 99%. Jednym z pierwszych najemców Parku Handlowego Grona Park został supermarket „Piotr i Paweł”, którego lokal zajmuje przeszło 1,0 tys. m² powierzchni. Pozostali najemcy to marka odzieżowa KIK, TelePizza, Selene materace, Sklep zoologiczny i Hecht – dostawca sprzętu ogrodniczego. Grona Park to 2,8 tys. m² powierzchni handlowej oraz budynek biurowy o pow. 0,9 tys. m². Budynek biurowy wynajęty był w 84%.

**Delta 44**

Delta 44 jest budynkiem handlowo - usługowo - biurowym położonym w samym centrum Wrocławia. W bezpośrednim sąsiedztwie biurowca znajduje się Dworzec Główny PKP oraz PKS. W obiekcie znajduje się ponad 4,3 tys. m² powierzchni biurowej i handlowej.

Budynek został sprzedany zewnętrznemu inwestorowi w dniu 5 kwietnia 2019 roku.

**2. PODSTAWOWI KONTRAHENCI SPÓŁKI I GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT**

W związku z podstawową działalnością Grupy Kapitałowej realizowaną w 2019 roku, która w najistotniejszym obszarze jest związana z realizowanymi projektami deweloperskimi, w roku 2019 głównymi dostawcami Grupy były firmy budowlane realizujące w formie generalnego wykonawstwa budowy poszczególnych obiektów.

Grupa poza zakupami działek, obsługą zarządczą oraz prawną projektów inwestycyjnych w 2019 roku bezpośrednio prowadziła również prace budowlane poprzez powołaną w 2018 roku w ramach Grupy spółkę VD Budownictwo sp. z o.o. Spółka ta w 2019 roku realizowała jako Generalny Wykonawca jedną inwestycję (Buforowa 89 etap I), a pozostałe inwestycje realizowane były przez zewnętrznych Generalnych Wykonawców. Do obszaru odpowiedzialności Generalnych Wykonawców należy większość działań związanych z przeprowadzaniem procesu inwestycyjnego. Generalni Wykonawcy są wyłaniany na etapie budżetowania poszczególnych projektów. Proces ich wyłaniania opiera się na analizie wskaźników ekonomicznych oraz wszelkich aspektów pozwalających sprawnie i terminowo doprowadzić projekt do fazy przekazania lokali klientom końcowym. Dzięki takiej organizacji projektu do Generalnych Wykonawców należy obowiązek organizacji, synchronizacji i optymalizacji działań poszczególnych wykonawców usług na placu budowy. Grupa, przeprowadzając działania budżetowania projektów inwestycyjnych, ocenia oferty poszczególnych wykonawców tak, aby do każdego projektu dobrać optymalnego dostawcę usługi budowlanej.

W roku 2019 Grupa Vantage prowadziła współpracę z dwoma generalnymi wykonawcami. Strukturę obrotów z poszczególnymi Generalnymi Wykonawcami w 2019 roku przedstawia poniższa tabela.

Tabela 5

Główni dostawcy	2019	
	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]
ERBUD S.A.	206 154,8	84%
TOM-Instal Sp. z o.o.	38 735,8	16%
Razem koszty operacyjne	244 890,6	100%

Mimo, iż ERBUD S.A. realizuje większość inwestycji i wartość obrotów z tym dostawcą stanowi 84% wartości wszystkich obrotów z Generalnymi Wykonawcami, według oceny Zarządu nie istnieje uzależnienie od tego podmiotu. Nie istnieją także żadne powiązania formalne pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej Vantage a ERBUD S.A.

Nie istnieją ponadto żadne powiązania formalne pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej Vantage a TOM-Instal Sp. z o.o. ani uzależnienie od tego podmiotu. Nie istnieje również uzależnienie od jakiegokolwiek innego dostawcy Grupy Kapitałowej Vantage.

Po stronie przychodów z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności mamy do czynienia z dużą dywersyfikacją klientów i nie występuje ryzyko uzależnienia Grupy od poszczególnych odbiorców. Transakcje z żadnym z odbiorców nie przekroczyły 10% przychodów Grupy.

W odniesieniu do Spółki Vantage Development S.A. nie występuje koncentracja wśród dostawców ani odbiorców na poziomie co najmniej 10%, która stanowiłaby uzależnienie Spółki od jednego podmiotu. Wśród klientów Spółki znajdują się prawie wyłącznie podmioty powiązane, z którymi transakcje opisano w Nocie 38 Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Vantage Development S.A. za 2019 rok.

3. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

3.1. CELE I PLAN DZIAŁAŃ GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT ORAZ EMITENTA NA 2020 ROK ORAZ REALIZACJA STRATEGII W 2019 ROKU

W efekcie zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage, opisanej szerzej w pkt. VII.3. niniejszego sprawozdania, zmieniona została strategia Grupy Vantage, zgodnie z którą:

- sprzedaż lokali mieszkaniowych kontynuowana będzie na poziomie około 500 lokali rocznie,
- w ciągu 5 lat do oferty wprowadzone zostanie 10.000 mieszkań na wynajem, w różnych miastach Polski,
- Grupa nie będzie prowadziła działalności komercyjnej związanej z najmem powierzchni biurowych, z wyjątkiem budynków biurowych będących integralną częścią realizowanych projektów mieszkaniowych, np. dwóch budynków w Porcie Popowice we Wrocławiu.

Realizacja założonej strategii w 2020 roku będzie wiązała się z kontynuacją realizacji projektów przeznaczonych do sprzedaży, jednak w mniejszym zakresie niż w poprzednich latach, a ponadto z wykorzystaniem obecnego banku ziemi, posiadanego przez Vantage oraz ze zintensyfikowaniem zakupów gruntów pod nowe inwestycje, głównie przeznaczone na wynajem, które prowadzone będą w różnych miastach Polski. W swoich działaniach Grupa udowadnia umiejętność sprawnego przygotowania atrakcyjnych projektów, nie tylko na posiadanych wcześniej nieruchomościach, ale również na tych nowo nabytych, co w połączeniu ze zdolnością efektywnego pozyskiwania i wykorzystywania środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii. Prowadzone działania będą zmierzać do zapewnienia jeszcze lepszej pozycji Emitenta na rynku nieruchomości oraz do długofalowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy Emitenta.

Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w 2020 roku nadal będą prognozowane niskie stopy procentowe. Zapewniają one niższe koszty finansowania zarówno dla Grupy, jak i jej potencjalnych klientów, co powinno pozytywnie przełożyć się na działalność Grupy Vantage Development w 2020 roku. Pozytywny wpływ powinna mieć utrzymująca się dobra kondycja sektora nieruchomości.

Wpływ na rynek nieruchomości może mieć także konieczność posiadania 20-procentowego wkładu własnego przy zaciąganiu kredytu hipotecznego, choć w tym momencie należy podkreślić, że coraz więcej nabywców mieszkań dokonuje zapłaty ceny bez zaciągania kredytu hipotecznego.

Dobrej kondycji całego sektora sprzyjać będzie jednak otoczenie makroekonomiczne. Poprawiające się dane odnośnie wzrostu gospodarczego i niskie bezrobocie przekładają się na rosnące możliwości społeczeństwa odnośnie zakupu nieruchomości. Ważnym czynnikiem wzmacniającym popyt na mieszkania będzie także rosnąca liczba przyjeżdżających do Polski cudzoziemców, którzy szukają przy tym możliwości już nie tylko wynajęcia, ale i zakupu własnego mieszkania.

Działania podjęte w roku 2019 zgodne były z założonymi celami strategicznymi. Na 2019 rok Grupa planowała wprowadzenie do oferty ok. 1.200 lokali, sprzedaż ok. 900 lokali oraz przekazanie ok. 800 lokali, a także pozyskanie najemców na około 5 tys. m² powierzchni komercyjnej i rozbudowanie portfela nieruchomości mieszkaniowych poprzez zakupy nieruchomości, pozwalające na realizację kolejnych 800 lokali. Liczba ostatecznie sprzedanych lokali w 2019 była wyższa niż zakładana w planach - 941 lokali, również uzyskane ceny były wyższe od budżetowanych. W 2019 roku przekazano łącznie 866 lokali, w tym 843 lokale we Wrocławiu, co jest najwyższym wynikiem w historii Grupy. Udało się także zwiększyć poziom najmu powierzchni komercyjnych do 90% (tj. o 1,7 tys. m², wyłączając powierzchnię budynku Delta44, sprzedanego w kwietniu 2019 roku). W 2019 roku Grupa zrealizowała zakładany harmonogram działań w ramach działalności operacyjnej, rozpoczęcie realizacji kilku projektów zostało przesunięte na 2020 rok. Prace przy poszczególnych projektach deweloperskich były realizowane w terminie i zgodnie z założeniami.

W 2020 roku Grupa planuje:

- wprowadzić do oferty sprzedaży około 300 lokali,
- rozpocząć budowę około 1.000 lokali na wynajem oraz pierwszego budynku biurowego w Porcie Popowice,
- sprzedać około 600 lokali,
- przekazać około 900 lokali (większość przekazania zaplanowano na IV kwartał 2020 roku),
- znacząco rozbudować portfel nieruchomości mieszkaniowych, głównie przeznaczonych na wynajem, poprzez zakupy nieruchomości, w różnych miastach Polski.

3.2. NIERUCHOMOŚCI W POSIADANIU GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT W 2019 ROKU

Grupa Kapitałowa Vantage Development swoje plany rozwoju opiera na stale rozbudowywanym banku ziemi, tj. posiadanych nieruchomościach, które według stanu na koniec 2019 roku pozwalały na wybudowanie ok.3.300 lokali. Ponadto w styczniu 2020 roku Grupa zabezpieczyła zakup czterech nieruchomości w Poznaniu, co dokładnie opisano w punktach II.6.1. ppkt. q oraz II.6.2 ppkt a, b i c niniejszego sprawozdania.

W wyniku zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedaży spółek segmentu komercyjnego, opisanych szerzej w pkt. II.6.1. ppkt. p niniejszego sprawozdania, Grupa nie posiada już komercyjnych nieruchomości pracujących, z wyjątkiem gruntu pod projekty biurowe i usługowe o powierzchni ok. 17 tys. m² na terenie projektu Port Popowice oraz – prezentowanych w nieruchomościach niepracujących - działek na sprzedaż, z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną i bliźniaczą oraz usługi wspierające w Sadkowie koło Wrocławia.

3.3. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Zarząd Vantage Development S.A. pozytywnie ocenia możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych realizowanych w ramach Grupy. Źródłem finansowanie przyszłych projektów będą środki własne oraz kredyty celowe. Posiadany bank ziemi, plany rozwoju oraz przyjęta przez Zarząd struktura finansowania kolejnych inwestycji zapewniają pełną zdolność do finansowania obecnych i planowanych projektów.

4. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

Zidentyfikowane ryzyka działalności Spółki jak i Grupy są tożsame i dotyczą całej Grupy i Emitenta:

4.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ ŚWIADCZENIA USŁUG JEDYNIEM NA RZECZ SPÓŁEK Z GRUPY VANTAGE

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

4.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ EKONOMICZNĄ W KRAJU

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

4.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIETERMINOWYMI ZAPŁATAMI

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

4.4. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZREALIZOWANIEM ZABEZPIECZEŃ NA AKTYWACH SPÓŁKI

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

4.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIERANIEM TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

4.6. RYZYKO CEN NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH ORAZ CEN GRUNTÓW

Wyniki finansowe oraz poziom marż realizowanych przez Grupę zależy w dużym stopniu od cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, w szczególności we Wrocławiu. W przypadku znaczącego spadku cen Grupa może zanotować obniżenie wyniku finansowego na skutek przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz spadek marży na działalności deweloperskiej. W celu zabezpieczenia odpowiedniej ilości gruntu pod przyszłe mieszkaniowe projekty deweloperskie Grupa posiada tzw. bank ziemi. Załamanie się cen gruntów wpłynęłoby na obniżenie się wartości gruntów już posiadanych przez Spółkę i konieczność realizacji projektów przy uwzględnieniu wyższych kosztów gruntu w stosunku do firm konkurencyjnych realizujących projekty na gruntach

nabywanych na bieżąco w cenach rynkowych. Tym samym Grupa realizowałaaby relatywnie niższe marże na projektach prowadzonych z wykorzystaniem gruntu nabytego po wyższych cenach.

4.7. RYZYKO ZWIĄZANE OGRANICZONĄ LICZBĄ GENERALNYCH WYKONAWCÓW I ICH SYTUACJĄ FINANSOWĄ

Realizacja projektów deweloperskich przez Grupę odbywa się głównie przy udziale generalnego wykonawstwa. Grupa w okresie sprawozdawczym współpracowała z pięcioma generalnymi wykonawcami, przy czym większość projektów realizował jeden z wykonawców, spółka ERBUD S.A. Terminowość wykonawstwa, jak i kondycja finansowa generalnych wykonawców mają bezpośredni wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez wzmoczoną okresową kontrolę prowadzonych projektów, pod kątem terminowości i jakości wykonawstwa, co pozwala na podjęcie szybkiego reagowania w sytuacjach kryzysowych. Wieloletnia i pozytywnie oceniana przez Grupę współpraca z generalnymi wykonawcami, wpływa na rozszerzanie współpracy na kolejnych projektach deweloperskich. W sierpniu 2018 roku została podjęta decyzja o zmianie sposobu realizacji wybranych inwestycji Grupy w ten sposób, że część inwestycji deweloperskich Grupa będzie realizować siłami własnymi. W konsekwencji Grupa powołała w swojej strukturze spółkę VD Budownictwo sp. z o.o., która realizuje i będzie realizowała część przyszłych inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa.

4.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW MIESZKANIOWYCH

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

4.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z CYKLICZNOŚCIĄ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje cykliczność. W związku z tym liczba corocznie oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności między innymi od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących i nowych. Zazwyczaj skutkiem zwiększonego popytu jest wzrost marży deweloperów oraz wzrost liczby nowych projektów. Ze względu na czas trwania procesu inwestycyjnego, istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu rynek będzie nasycony i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia marży zysku. Cykliczność rynku może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, płynność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy. Zdaniem analityków, najpoważniejszym obecnie zagrożeniem dla utrzymania koniunktury na rynku mieszkaniowym jest ewentualny wzrost stóp procentowych, który z jednej strony może zmniejszyć liczbę inwestycyjnych zakupów mieszkań (poprzez wzrost atrakcyjności lokat bankowych), a z drugiej zwiększyć koszt kredytów hipotecznych.

4.10. RYZYKO REGULACYJNE

Grupa w realizacji swoich celów, w aktualnym stanie legislacyjnym, narażona jest na ryzyko nadmiernego unormowania prawnego określonego wycinka realiów społeczno-gospodarczych, ograniczającego, albo zmieniającego wolność gospodarczą, ryzyko niedostatecznego uregulowania danego obszaru realiów społeczno-

gospodarczych, pozostawienie luk prawnych, ryzyko niestosowalności w praktyce określonych unormowań prawnych, ryzyko inflacji aktów prawnych. Wskazane ryzyka regulacyjne minimalizowane są poprzez stałe monitorowanie i opiniowanie aktów prawnych, informowanie pracowników, współpracowników oraz jednostek organizacyjnych Grupy Vantage o obowiązkach płynących ze zmian obowiązującego prawa.

4.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM STABILNOŚCI POLSKIEGO SYSTEMU PRAWNEGO I PODATKOWEGO

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluujące przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Spółki. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez Emitenta może implikować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego traktowanie podatników przez organy podatkowe cechuje pewna niekonsekwencja i nieprzewidywalność. Obowiązujące regulacje zawierają również sprzeczne przepisy i niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między poszczególnymi organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i podatnikami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe mogą zostać poddane kontroli władz skarbowych przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzane w tym okresie, w tym transakcje z podmiotami powiązаныmi, mogą zostać zakwestionowane na gruncie skutków podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez władze skarbowe.

W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Emitent na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

4.12. RYZYKO ZWIĄZANE Z TRUDNOŚCIAMI W UZUPEŁNIANIU BANKU ZIEMI

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Spółka nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

4.13. RYZYKO WZROSTU CEN MATERIAŁÓW BUDOWALNYCH ORAZ KOSZTÓW PRACY

Wzrost cen materiałów oraz kosztów pracy podczas realizacji projektu prawie zawsze negatywnie wpływa na rentowność projektu. Wobec rosnącej liczby rozpoczynanych budów, nie tylko w sektorze mieszkaniowym, w ostatnich kwartałach obserwowany jest wyraźny wzrost zapotrzebowania na materiały oraz siłę roboczą. W efekcie spółki budowlane muszą zmierzyć się z rosnącymi kosztami wykonawstwa, a chcąc zachować rentowność na odpowiednim poziomie, proponują spółkom deweloperskim wyższe ceny za swoje usługi. Należy pamiętać, że na konkurencyjnym rynku, podnoszenie przez deweloperów cen sprzedaży mieszkań jest mocno utrudnione. Otoczenie rosnących kosztów wykonawstwa oraz dość stabilnych cen mieszkań może doprowadzić do spadku rentowności podmiotów z Grupy Emitenta. Ponadto trudności z zaopatrzeniem oraz zakontraktowaniem przez generalnego wykonawcę pracowników skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

4.14. RYZYKO ZMIAN DOSTĘPNOŚCI FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Zawirowania na rynkach finansowych oraz związane z kredytami walutowymi, na przestrzeni minionych lat doprowadziły do zmiany podejścia instytucji finansowych (banków) zarówno do deweloperów, jak i klientów indywidualnych ubiegających się o kredyt hipoteczny. Ponieważ branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Emitenta, jako spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym, nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Ewentualna niestabilność rynków finansowych może spowodować chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i nieruchomości. Niski poziom płynności na rynku nieruchomości oraz znaczny spadek liczby transakcji mogą doprowadzić do trudności w ustaleniu odpowiedniego poziomu cen. W efekcie, poziomy cen mogą ulegać gwałtownie zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi.

4.15. RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPEM POTENCJALNYCH KLIENTÓW DO FINANSOWANIA

Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Spółki, powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Trudniejsze otoczenie rynkowe dla segmentu bankowego, spowodowane m.in. wprowadzeniem podatku bankowego oraz ewentualnej ustawy „frankowej”, może wpłynąć na zmniejszenie akcji kredytowej przez banki oraz wzrost kosztu takiego finansowania. Istotne znaczenie w tym zakresie ograniczające dostęp klientów Spółki do finansowania kredytowego ma również - bezpośrednio i pośrednio - wpływ wydanej przez KNF rekomendacji "T" na parametry aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, na kształtowanie się ofert banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

4.16. RYZYKO NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH W TRAKCIE REALIZACJI INWESTYCJI

Na znaczną część prac prowadzonych przez dewelopera wpływ mają warunki atmosferyczne. Pomimo, iż stosowane obecnie technologie budowlane umożliwiają wznoszenie budynków również w niekorzystnych warunkach pogodowych, to jednak wystąpienie skrajnych zjawisk pogodowych takich jak: utrzymywanie się skrajnie niskich temperatur przez dłuższy okres czasu, nadmierne opady czy wichury mogą spowodować istotne opóźnienia w realizacji prac budowlanych. Tym samym niekorzystne warunki atmosferyczne mogą doprowadzić

do istotnych opóźnień w realizacji projektów, co może niekorzystnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy Vantage.

4.17. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZALEŻNOŚCIĄ OD OSÓB PEŁNIĄCYCH KLUCZOWE FUNKCJE KIEROWNICZE

Sukces Grupy Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Emitenta posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

4.18. RYZYKO ZWIĄZANE Z EPIDEMIA KOROAWIRUSA

Rozprzestrzenianie się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19, a także związane z nimi ograniczenia wprowadzone przez władze mogą - w zależności od okresu ich trwania i intensywności - istotnie oraz negatywnie wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Emitenta, w szczególności na:

- a) poziom i dynamikę sprzedaży mieszkań, w szczególności w przypadku spadku popytu na mieszkania oraz potencjalnego zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki, opóźnień w rozpatrywaniu wniosków kredytowych przez banki lub innych zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub bankowym;
- b) terminowość realizacji projektów realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, m.in. w związku z możliwymi opóźnieniami w uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń budowę) oraz możliwe opóźnienia w realizacji robót budowlanych przez generalnych wykonawców, spowodowane przez braki w personelu i dostępność materiałów budowlanych;
- c) dostępność i warunki nowego finansowania, jeżeli banki i inne instytucje finansowe zostaną istotnie dotknięte przedłużającym się spowolnieniem gospodarczym.

Jednocześnie Zarząd Emitenta informuje, że działalność operacyjna prowadzona jest bez przeszkód. Zarząd podjął szereg działań, zapewniających bezpieczeństwo pracownikom, m.in. umożliwiając pracownikom tryb pracy zdalnej.

Rozwój sytuacji jest na bieżąco monitorowany przez Zarząd Emitenta. W przypadku wystąpienia zdarzeń mających istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta oraz na wyniki finansowe, Emitent będzie niezwłocznie przekazywał takie informacje do publicznej wiadomości.

5. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU VANTAGE DEVELOPMENT S.A. I GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

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

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

- a) dynamika popytu i podaży produktów mieszkaniowych w Polsce,
- b) dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- c) zmiany regulacyjne związane z obrotem nieruchomościami gruntowymi,
- d) uruchomienie środków z budżetu EU przeznaczonych na rozwój infrastruktury, co może zmniejszyć zainteresowanie firm budowlanych realizacją projektów mieszkaniowych,
- e) rosnące trudności z pozyskaniem przez firmy budowlane wykwalifikowanych pracowników,

f) ingerencja rządowa na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprzez program Mieszkanie+.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

- a) kurczący się bank ziemi, umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych dwóch lat,
- b) bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- c) doświadczona kadra menedżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy,
- d) możliwość realizacji części inwestycji przez spółkę należącą do Grupy, VD Budownictwo sp. z o.o.,
- e) innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne.

6. INFORMACJE O UMOWACH I ZDARZENIACH ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ORAZ SPÓŁEK Z GRUPY VANTAGE, W 2019 ROKU I PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO

Istotnym wydarzeniem Grupy Vantage Development jest osiągnięcie w 2019 roku sprzedaży na poziomie 941 lokali. W tym okresie wydanych zostało 866 lokali.

6.1. ZNACZĄCE ZDARZENIA I UMOWY W 2019 ROKU

- a. 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 została przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 150 lokali mieszkalnych.
- b. 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. W wyniku podjętych działań nastąpiła zmiana w strukturze akcjonariatu oraz w strukturze grupy Kapitałowej, opisana w punkcie p. poniżej.
- c. 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 miało na celu zwiększenie banku ziemi Grupy Kapitałowej Emitenta.
- d. 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”) przedwstępnią 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

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

przysiężonej 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. W dniu 30 grudnia 2019 roku zawarty został aneks do umowy przedwstępnej, przesuwały termin zawarcia umowy przysiężonej do dnia 30 czerwca 2020 roku.

- e. 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.
- f. 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 przysiężonej umowy sprzedaży nieruchomości do dnia 31 grudnia 2019 roku. Dodatkowo aneks wprowadził warunek zawarcia przysiężonej umowy sprzedaży, polegający na uzyskaniu warunków przyłączeniowych do sieci. Pozostałe istotne warunki Umowy pozostały bez zmian. W dniu 16 grudnia 2019 roku zawarty został kolejny aneks do umowy, przesuwały termin zawarcia umowy przysiężonej do dnia 30 czerwca 2020 roku.
- g. 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”) przysiężoną 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 przysiężoną umowę sprzedaży udziału w lokalu użytkowym stanowiącym garaż za cenę 0,3 mln zł netto.

- h. 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.
- i. 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 niefinansowej. 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.
- j. 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.

- k. 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 grunty przeznaczone 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 miała nastąpić 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. 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.

- l. W dniu 14 października 2019 roku spółka zależna od Emitenta – Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa („Kredytobiorca”) zawarła umowę kredytu („Umowa”) na refinansowanie budynku biurowego Epsilon („Inwestycja”), położonego we Wrocławiu, przy ulicy Słonimskiego, z mBank S.A. („Bank”). Celem kredytu jest refinansowanie kosztów realizacji Inwestycji. Maksymalna łączna kwota udzielonego kredytu wynosi ok. 9,1 mln EUR. Maksymalny okres finansowania wynosi 66 miesięcy od daty zawarcia Umowy. Dzień ostatecznej spłaty kredytu przypada na dzień 14 kwietnia 2025 roku. Oprocentowanie jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest EURIBOR 3M. Zabezpieczeniem kredytu jest min. hipoteka umowna łączna do kwoty 13,7 mln EUR ustanowiona na nieruchomości gruntowej, na której zrealizowana została Inwestycja, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy, prowadzonych w Banku oraz oświadczenia Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 150% maksymalnego zaangażowania.
- m. W dniu 29 października 2019 roku, w związku z zakończeniem umów leasingu, nastąpiło przeniesienie na spółkę zależną od Emitenta – Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa własności budynku biurowego Promenady Epsilon, położonego we Wrocławiu, przy ulicy Słonimskiego, który objęty był umowami leasingu nieruchomości (umową leasingu budynku oraz umową leasingu gruntu) z dnia 30 października 2014 roku, zawartymi pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mLeasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- n. W dniu 29 października 2019 roku spółka zależna od Emitenta – PRW sp. z o.o. („Kupujący”), zawarła ze spółką 3LP SA z siedzibą w Siechnicach („Sprzedający”) przyrzeczoną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,17 ha oraz prawa własności posadowionych na niej budynków przemysłowych i magazynowych, stanowiących odrębną nieruchomość, za łączną cenę netto 6,5 mln zł netto. Spółka PRW sp. z o.o. przejęła uprawnienia i zobowiązania spółki IPD Południe sp. z o.o., wynikające z przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 28 września 2018 roku, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 47/2018. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło w wyniku spełnienia warunku zawieszającego, zawartego w przedwstępnej warunkowej umowie nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, polegającego na przedstawieniu oświadczenia wierzyciela hipotecznego o zgodzie na wykreślenie hipoteki po spłacie zabezpieczonej nią wierzytelności.
- o. W dniu 30 października 2019 roku spółka zależna od Emitenta – VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Kredytobiorca”), w związku z realizacją inwestycji Legnicka 33 we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła umowy kredytu („Umowy”), obejmujące nieodnawialny kredyt budowlany oraz kredyt odnawialny na sfinansowanie podatku VAT, z Santander Bank Polska Spółka Akcyjna („Bank”). Celem kredytów jest finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji Inwestycji oraz finansowanie zobowiązań związanych z zapłatą podatku VAT w trakcie realizacji Inwestycji. Maksymalna łączna kwota udzielonego kredytu wynosi 75,9 mln zł, z czego 70,9 mln zł przypada na kredyt budowlany. Maksymalny okres finansowania w przypadku obu kredytów wynosi 42 miesiące od daty zawarcia Umów. Dzień ostatecznej spłaty kredytów przypada na 30 kwietnia 2023 roku. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR. Zabezpieczeniem kredytów przewidzianym w każdej z Umów jest min. hipoteka umowna do kwoty 113,9 mln zł ustanowiona na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

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.

- p. W dniu 8 listopada 2019 roku Emitent otrzymał Zawiadomienie o zawarciu umowy inwestycyjnej („Umowa”), dotyczącej sprzedaży akcji Emitenta zawartej pomiędzy akcjonariuszami Emitenta, tj. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Marsa 56A, 04-242 Warszawa, Polska Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Evropská 2591/33d, 160 00 Praga 6, Republika Czeska oraz Trade Bridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, Višňová 331/4, Krč, 140 00 Praga 4, posiadający łącznie 100% akcji w kapitale zakładowym Emitenta („Akcjonariusze”) z TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Niemcy. Umowa dotyczy sprzedaży 100% akcji Emitenta w drodze wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji w kapitale zakładowym Emitenta z jednoczesnym wydzieleniem działalności w zakresie nieruchomości komercyjnych. Na podstawie Umowy cena za akcję w wezwaniu do zapisywania się na sprzedaż akcji w kapitale zakładowym Emitenta wynosiła 11,50 PLN, łączna cena transakcji wynosiła zatem ok. 131 mln EUR, z czego wartość wydzielanej działalności w zakresie nieruchomości komercyjnych wynosiła ok. 46 mln EUR. Wezwanie, o którym mowa powyżej zostało ogłoszone pod warunkiem:

(a) uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie koncentracji oraz

(b) podjęcia uchwały, przez walne zgromadzenie Emitenta, w sprawie przywrócenia akcjom Emitenta formy dokumentu (zniesienia dematerializacji) oraz wycofania akcji Emitenta z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przy czym podjęcie tej uchwały zostało uzależnione od zgody wskazane w lit. (a) powyżej.

Zawarcie Umowy było konsekwencją zawarcia umowy, dotyczącej przyznania wyłączności negocjacyjnej dla TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH w związku z planowaną transakcją nabycia 100% akcji w Spółce, przy czym przekazanie tej informacji do publicznej wiadomości zostało opóźnione przez Zarząd w dniu 17 października 2019 roku.

W związku z zawartą umową inwestycyjną, o której mowa powyżej, w dniu 8 listopada 2019 roku Emitent zawarł ze spółką Nutit a.s. z siedzibą w Pradze oraz ze spółką Trade Bridge Czechy a.s. z siedzibą w Pradze przedwstępne umowy sprzedaży udziałów posiadanych w spółkach zależnych Emitenta, na mocy których Spółka zobowiązała się do zbycia:

1. 215.000 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
2. 40.000 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
3. 46.100 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, lub, w przypadku rejestracji przed zawarciem umowy przyrzeczonej obniżenia kapitału zakładowego IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dokonanego na podstawie uchwały jedynego wspólnika IPD Południe sp. z o.o. podjętej w dniu 12 września 2019 roku,

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

20,100 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością po rejestracji obniżenia kapitału zakładowego,

4. 20.001 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

5. 5.000 udziałów, stanowiących 50% kapitału zakładowego w spółce VD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Jednocześnie Emitent, wraz z zawarciem przyrzeczonych umów sprzedaży udziałów, wystąpił za zwrotem wniesionego wkładu, ze spółki Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z dotychczasowej funkcji, jako komandytariusz. Natomiast do spółki Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, jako nowi komandytariusze przystąpią spółki Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

W dniu 31 grudnia 2019 roku Emitent zawarł ze spółką Nutit a.s. z siedzibą w Pradze oraz ze spółką Trade Bridge Czechy a.s. z siedzibą w Pradze przyrzczone umowy sprzedaży udziałów, posiadanych w spółkach zależnych Emitenta:

1. 215.000 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

2. 40.000 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

3. 20.100 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

4. 5.000 udziałów, stanowiących 50% kapitału zakładowego w spółce VD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Jednocześnie Emitent wystąpił ze zwrotem wniesionego wkładu w wysokości 7.674.318,00 PLN ze spółki Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z dotychczasowej funkcji, jako komandytariusz. Natomiast do spółki Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, jako nowi komandytariusze przystąpiły spółki Nutit a.s., która wniosła wkład w wysokości 5.612.996,19 PLN oraz Trade Bridge Czechy a.s., która wniosła wkład w wysokości 2.061.321,81 PLN.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 7 stycznia 2020 roku zawarł ze spółką Nutit a.s. z siedzibą w Pradze oraz ze spółką Trade Bridge Czechy a.s. z siedzibą w Pradze przyrzczonej umowę sprzedaży 20.001 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, będącej spółką zależną Emitenta.

- q. W dniu 11 grudnia 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła z podmiotem spoza grupy kapitałowej Emitenta warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,5855 ha, zlokalizowanej w Poznaniu („Nieruchomość”) za łączną cenę 9 mln złotych netto. Zawarcie umowy przyrzczonej nabycia Nieruchomości nastąpiło w dniu 17 stycznia 2020 roku. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 220 lokali mieszkalnych.

Umowy ubezpieczenia:

- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage, ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 24 lutego 2019 roku do dnia 23 lutego 2020 roku (umowa generalna);
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage, ubezpieczenie OC Członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie od dnia 1 sierpnia 2019 roku do dnia 31 lipca 2020 roku;
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage, ubezpieczenie OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej w okresie od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku;
- Ubezpieczony – Spółka Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ubezpieczenie mienia w okresie od dnia 9 maja 2019 roku do dnia 8 maja 2020 roku;
- Ubezpieczony – Spółka VD Retail sp. z o.o., ubezpieczenie mienia w okresie od dnia 9 maja 2019 roku do dnia 8 maja 2020 roku;
- Ubezpieczony – Promenady ZITA sp. z o.o., ubezpieczenie mienia w okresie od 9 maja 2019 roku do dnia 8 maja 2020 roku;
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage, ubezpieczenie mienia w okresie od 1 sierpnia 2019 roku do 31 lipca 2020 roku;
- Ubezpieczony - spółka Promenady VIII sp. z o.o., ubezpieczenie mienia (budynek C) w okresie od dnia 18 czerwca 2019 roku do dnia 17 czerwca 2020 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD Mieszkania XVII sp. z o.o., ubezpieczenie mienia (Etap Ib) w okresie od dnia 12 kwietnia 2019 roku do dnia 11 kwietnia 2020 roku;
- Ubezpieczony – spółka Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ubezpieczenie ryzyk budowlanych (etap Ib) w okresie od dnia 8 marca 2019 roku do dnia 31 października 2020 roku;
- Ubezpieczony – spółka Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ubezpieczenie ryzyk budowlanych (etap Ic) w okresie od dnia 30 kwietnia 2019 roku do dnia 25 listopada 2020 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 23 kwietnia 2019 roku do dnia 11 listopada 2020 roku, przeniesiona cesją w dniu 4 września 2019 roku na spółkę VD Mieszkania XVIII sp. z o.o.;
- Ubezpieczony - spółka VD Mieszkania XVII sp. z o.o. ubezpieczenie mienia (etap II) w okresie od dnia 23 lipca 2019 roku do dnia 22 lipca 2020 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD Mieszkania XVII sp. z o.o. ubezpieczenie mienia (etap III) w okresie od dnia 8 listopada 2019 roku do dnia 7 listopada 2020 roku;
- Ubezpieczony - spółka Promenady IX VD sp. z o.o. ubezpieczenie mienia (etap IX) w okresie od dnia 5 listopada 2019 roku do dnia 4 listopada 2020 roku;
- Ubezpieczony - spółka Promenady VIII sp. z o.o., ubezpieczenie mienia (budynki A i B) w okresie od dnia 25 października 2019 roku do dnia 24 października 2020 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp.k., ubezpieczenie mienia w okresie od dnia 2 grudnia 2019 roku do dnia 1 grudnia 2020 roku;
- Ubezpieczony - spółka Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., ubezpieczenie mienia (etap Ia) w okresie od dnia 13 listopada 2019 roku do dnia 12 listopada 2020 roku;

- Ubezpieczony - spółka Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., ubezpieczenie mienia w okresie od dnia 19 grudnia 2019 roku do dnia 18 grudnia 2020 roku.

6.2 ZNACZĄCE ZDARZENIA I UMOWY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO

- a) W dniu 14 stycznia 2020 roku Zarząd Emitenta powziął informację o rozstrzygnięciu przetargu na zakup nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Piątkowskiej, ogłoszonego przez Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu. Jednostka zależna od Emitenta – VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu złożyła najkorzystniejszą ofertę. Nieruchomość zostanie nabyta za cenę 13,8 mln złotych brutto. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta nie później niż w terminie 30 dni liczonych od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Termin zawarcia umowy może zostać przedłużony w sytuacji wydłużenia się procedury pozyskania dokumentów, niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji mieszkaniowej.
- b) W dniu 14 stycznia 2020 roku Zarząd Emitenta powziął informację o rozstrzygnięciu przetargu na zakup nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Dożynkowej, ogłoszonego przez Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu. Jednostka zależna od Emitenta – VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu złożyła najkorzystniejszą ofertę. Nieruchomość zostanie nabyta za cenę 9,5 mln złotych brutto. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta nie później niż w terminie 30 dni liczonych od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Termin zawarcia umowy może zostać przedłużony w sytuacji wydłużenia się procedury pozyskania dokumentów, niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji mieszkaniowej.
- c) W dniu 16 stycznia 2020 roku Zarząd Emitenta powziął informację, iż jednostka zależna od Emitenta – VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu („Nabywca”) złożyła najkorzystniejszą ofertę w przetargu ustnym nieograniczonym na zakup nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Brzeńskiej, ogłoszonym przez Prezydenta Miasta Poznania. Nieruchomość zostanie nabyta za cenę 13,7 mln złotych brutto. Umowa przeniesienia własności nieruchomości została zawarta w dniu 11 marca 2020 roku.
- d) W dniu 28 stycznia 2020 roku jednostka zależna od Emitenta, Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Port Popowice we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą ERBUD S.A. („Wykonawca”), dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o łącznej wartości 103,97 mln złotych netto („Umowa 1” i „Umowa 2”).

Na podstawie Umowy 1 Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym („Budynek G”) w inwestycji Port Popowice etap II wraz z 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 przy ul. Białowieskiej we Wrocławiu. W budynku planowane jest 157 mieszkań. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 72 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający wydał w dniu 3 lutego 2020 roku. Na podstawie Umowy 2 Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym („Budynek H”) w inwestycji Port Popowice etap II wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią,

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

budowlami towarzyszącymi, a także układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami związanymi z realizacją przez Zamawiającego inwestycji niedrogowej przy ul. Białowieskiej we Wrocławiu. W budynku planowane jest 231 mieszkań.

Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 72 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 maja 2020 roku.

W obu Umowach znalazły się zapisy, mówiące, iż w przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy przewiduje się karę umowną w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia wynikającego z każdej 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.

- e) W dniu 11 marca 2020 roku Światowa Organizacja Zdrowia uznała epidemię koronawirusa za pandemię, natomiast w dniu 12 marca polski rząd wprowadził stan zagrożenia epidemicznego, a od 20 marca 2020 roku stan epidemii. W celu złagodzenia potencjalnie istotnego zagrożenia, jakie niesie dla zdrowia publicznego choroba COVID-19, polskie władze podjęły działania, mające na celu powstrzymanie epidemii, w tym:

- wprowadzenie ograniczeń w transgranicznym przepływie osób,
- tymczasowy zakaz wjazdu do Polski przez cudzoziemców,
- zakaz prowadzenia działalności w niektórych branżach, w oczekiwaniu na dalszy rozwój sytuacji.

W szczególności, zawieszono lotniczy i kolejowy transport osób, odwołano także zajęcia w szkołach i uniwersytetach, ograniczono funkcjonowanie restauracji, kin, teatrów i muzeów oraz obiektów sportowych, zamknięto punkty handlu detalicznego z wyłączeniem sieci spożywczych, sklepów spożywczych, drogerii, aptek, sklepów z artykułami remontowo-budowlanymi oraz stacji paliw. Ponadto, najwięksi producenci z branży motoryzacyjnej postanowili zawiesić działalność zarówno w Polsce, jak i w innych krajach europejskich. Niektóre firmy w Polsce zaleciły również swoim pracownikom, aby pozostali w tym czasie w domu oraz ograniczyły lub czasowo zawiesiły swą działalność gospodarczą

Skutki gospodarcze tych wydarzeń w szerszej perspektywie obejmują w szczególności:

- zakłócenie działalności gospodarczej w Polsce, z kaskadowym oddziaływaniem na łańcuchy dostaw;
- znaczące ograniczenia dla przedsiębiorstw w niektórych sektorach, zarówno w Polsce, jak i na rynkach o wysokiej zależności od zagranicznego łańcucha dostaw, a także od przedsiębiorstw zorientowanych na eksport, które w dużym stopniu polegają na rynkach zagranicznych. Dotknięte sektory obejmują przede wszystkim handel i transport, podróże oraz turystykę, rozrywkę, produkcję, budownictwo, handel detaliczny, ubezpieczenia, edukację i sektor finansowy;
- znaczny spadek popytu na towary i usługi niebędące towarami oraz usługami pierwszej potrzeby;
- wzrost niepewności gospodarczej, odzwierciedlony wahaniami cen aktywów i kursów walut obcych.

W dniu 18 marca 2020 roku polski rząd ogłosił państwowy program pomocy („Tarcza antykryzysowa”) w celu przeciwdziałania negatywnym skutkom epidemii COVID-19 na gospodarkę.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Grupa działa w sektorze deweloperskim, który nie odczuł istotnie skutków epidemii COVID-19. Na przestrzeni ostatnich tygodni Grupa realizowała względnie stabilną sprzedaż, a jej działalność gospodarcza, w tym dostawy, miały charakter ciągły. Na podstawie publicznie dostępnych informacji na dzień, w którym niniejsze sprawozdanie zostało zatwierdzone do publikacji, kierownictwo Grupy rozważyło szereg skrajnych, lecz nadal prawdopodobnych scenariuszy w odniesieniu do potencjalnego rozwoju epidemii i jej oczekiwanego wpływu na Grupę oraz środowisko gospodarcze, w którym prowadzi ona działalność. W analizie uwzględniono także środki już podjęte przez polski rząd oraz rządy innych krajów, z których pochodzą główni partnerzy biznesowi Grupy.

Na dzień sporządzenia Sprawozdania realizacja projektów inwestycyjnych przebiega bez większych zakłóceń, a Grupa posiada wystarczające zaplecze finansowe, aby kontynuować realizację projektów nawet w sytuacji ograniczonego zainteresowania klientów ofertą Grupy oraz zmniejszonej ilości zawieranych umów deweloperskich.

Kierownictwo Grupy rozważyło następujące ryzyka operacyjne, które mogą mieć niekorzystny wpływ na Grupę:

- niedostępność własnego personelu przez dłuższy czas;
- ograniczenia w dostępności personelu wśród wykonawców inwestycji;
- przerwy w transporcie towarów, które zakłóciłyby harmonogramy realizacji projektów inwestycyjnych;
- recesja w polskiej gospodarce, która znacznie zmniejszyłaby siłę nabywczą konsumentów, skutkując zmniejszeniem sprzedaży dóbr oferowanych przez Grupę.

W celu ograniczenia ryzyka, wynikającego z potencjalnych niekorzystnych scenariuszy, kierownictwo Grupy rozpoczęło wdrażanie działań, które obejmują w szczególności:

- realizację programu pracy zdalnej dla większości pracowników administracyjnych, a także pracowników działów sprzedaży i zakupów;
- realizację rotacyjnego programu pracy zdalnej dla pracowników technicznych, nadzorujących prowadzone projekty inwestycyjne;
- ustalenia umowne z alternatywnymi producentami w celu zapewnienia nieprzerwanej dostępności materiałów budowlanych;
- weryfikację prowadzonej polityki finansowej w celu zapewnienia poziomu środków pozwalających na nieprzerwaną realizację projektów inwestycyjnych;
- dostosowanie sposobu prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowych do wprowadzonych w Polsce ograniczeń w zakresie przemieszczania się i zgromadzeń.

W opinii kierownictwa Grupy, powyższe okoliczności uzasadniają przyjęte założenie, że Grupa będzie dysponować wystarczającymi zasobami, aby kontynuować swą działalność gospodarczą przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego. Kierownictwo Grupy doszło do wniosku, że wpływ możliwych scenariuszy branych pod uwagę przy dokonywaniu tego osądu nie powoduje istotnej niepewności dotyczącej zdarzeń i okoliczności, które budziłyby poważne wątpliwości, co do zdolności Grupy do kontynuowania działalności.

Kierownictwo Grupy nie może jednak wykluczyć, że przedłużający się okres ograniczeń działalności gospodarczej, rozszerzanie się i przedłużanie dotkliwych dla gospodarki Polski działań, ograniczających rozprzestrzenianie się koronawirusa, będą miały w średnim i długim terminie negatywny wpływ na sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy. Kierownictwo Grupy na bieżąco monitoruje sytuację i będzie odpowiednio reagowało, aby złagodzić wpływ tych zdarzeń, jeżeli wystąpią.

- f) W dniu 27 marca 2020 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Emitenta umowę nabycia gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu, w dzielnicy Krzyki, o powierzchni 0,8259 ha, za cenę 4 mln złotych netto. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji mieszkaniowej.

7. TRANSAKcje ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ ORAZ SPÓŁKI Z GRUPY Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W okresie sprawozdawczym Spółka i spółki z Grupy nie zawierały z podmiotami powiązanyymi transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

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

Przeprowadzone transakcje z podmiotami powiązanyymi przedstawia tabela w Nocie 50 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Vantage za 2019 rok.

III. Sytuacja finansowa Grupy Vantage Development

1. WYBRANE DANE FINANSOWE Z BILANSU

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Vantage Development na 31 grudnia 2019 roku, Aktywa (w tys. zł)

Tabela 6

AKTYWA		31.12.2019	udział	31.12.2018	udział
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)	73 190	8,84%	387 933	44,97%
	1. Wartość firmy	-	-	-	-
	2. Wartości niematerialne	750	0,09%	930	0,11%
	3. Rzeczowe aktywa trwałe	2 216	0,27%	2 267	0,26%
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	57 804	6,98%	261 305	30,29%
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	5 565	0,67%	94 236	10,92%
	6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	194	0,02%	15 259	1,77%
	7. Pożyczki długoterminowe	-	-	-	-
	8. Pozostałe aktywa	284	0,03%	4 806	0,56%
	9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 377	0,77%	9 130	1,06%

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

II.	Aktywa obrotowe (suma 1-8)	754 978	91,16%	474 808	55,03%
	1. Zapasy	397 629	48,01%	320 207	37,12%
	2. Pożyczki krótkoterminowe	76 228	9,20%	-	-
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	27	0,00%
	4. Należności krótkoterminowe	64 337	7,77%	24 668	2,86%
	5. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	41 285	4,99%	25 168	2,92%
	6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	107 386	12,97%	102 818	11,92%
	7. Rozliczenia międzyokresowe	212	0,03%	1 920	0,22%
	8. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	67 901	8,20%	-	-
	Aktywa razem – suma I+II	828 168	100,00%	862 741	100,00%

W 2019 roku Grupa zanotowała 4-procentowy spadek sumy bilansowej (o 34,6 mln zł), na co wpływ miało zmniejszenie aktywów trwałych o 81% (o 314,7 mln zł) przy jednoczesnym zwiększeniu aktywów obrotowych o 59% (o 280,2 mln zł).

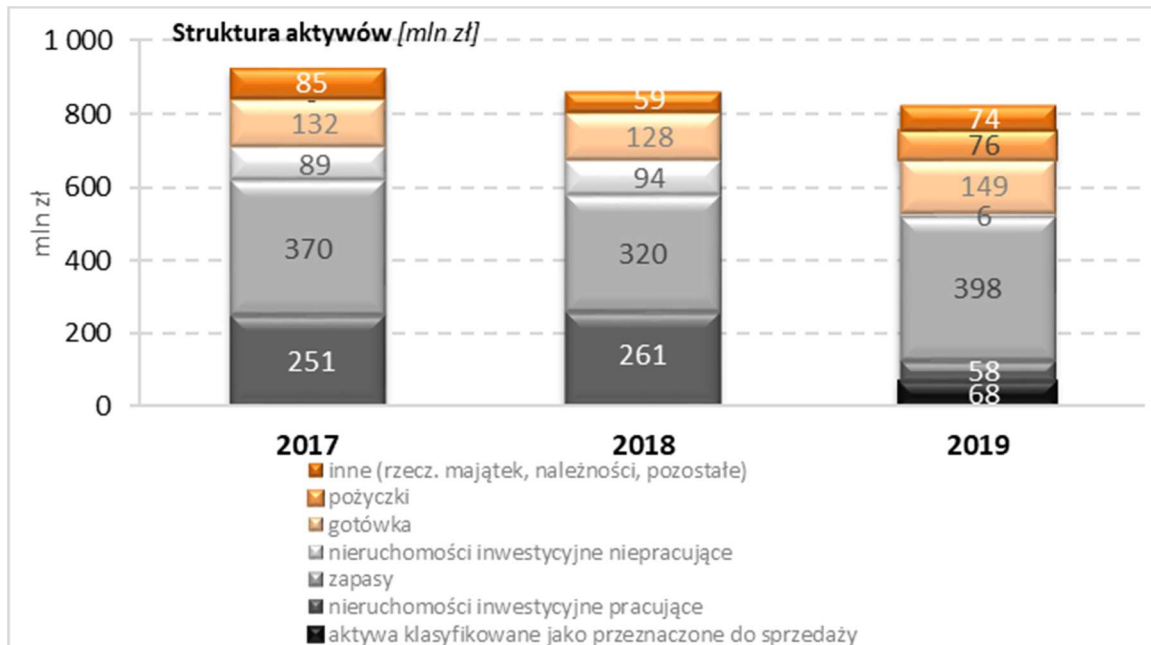
Największe zmiany związane były ze zmianą 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedażą spółek segmentu komercyjnego, opisanych szerzej w pkt. VI.1.c.cc niniejszego sprawozdania:

- w wyniku sprzedaży spółek segmentu komercyjnego oraz sprzedaży budynku biurowo-usługowego Delta44 (co opisano szczegółowo w pkt. II.6.1.p niniejszego sprawozdania) na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie posiadała komercyjnych nieruchomości inwestycyjnych pracujących, z wyjątkiem etapu biurowego Portu Popowice (na koniec 2018 roku wartość komercyjnych nieruchomości inwestycyjnych pracujących wynosiła 261,3 mln zł),
- aktywa, których sprzedaż nastąpiła w styczniu 2020 roku, co szczegółowo opisano w pkt. VI.1.c.cc niniejszego sprawozdania, wykazano w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, ich wartość wyniosła 67,9 mln zł,
- na koniec 2019 roku w pożyczkach krótkoterminowych (76,2 mln zł) wykazano należności z tytułu pożyczek, które w wyniku transakcji przekształciły się z pożyczek wewnątrzgrupowych w pożyczki do podmiotów zewnętrznych, a które spłacone zostały w styczniu 2020 roku w ramach rozliczenia transakcji, opisanej szerzej w punkcie II.6.1.p niniejszego sprawozdania,
- w należnościach krótkoterminowych wykazane zostały należności z tytułu transakcji w wysokości 52,4 mln zł, również spłacone w ramach rozliczenia transakcji w styczniu 2020 roku.

Ponadto w wyniku transakcji i zmiany strategii Grupy, co opisano szczegółowo w pkt. II.3 niniejszego sprawozdania, dokonano podziału projektów na te przeznaczone na wynajem i wykazano je w nieruchomościach inwestycyjnych pracujących (57,8 mln zł) oraz te przeznaczone do sprzedaży i wykazano je w zapasach (397,6 mln zł). Wartość projektów wzrosła w stosunku do poprzedniego roku, głównie w wyniku zakupów gruntów pod przyszłe projekty mieszkaniowe (Port Popowice, Buforowa 89, Międzyleska).

Spadła też wartość udziałów w jednostkach wycenianych metodą praw własności (spadek o 15,1 mln zł), w związku z likwidacją spółki Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w likwidacji, co szczegółowo opisano w pkt. VI.1.c.k. niniejszego sprawozdania.

Poniższy wykres przedstawia zmiany w strukturze aktywów trwałych i obrotowych w latach 2017-2019:

Wykres 7


Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Vantage Development na 31 grudnia 2019 roku, Pasywa (w tys. zł)

Tabela 7

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		31.12.2019	udział	31.12.2018	udział
I.	Kapitał własny (suma 1-2)	461 202	55,69%	370 798	42,98%
1.	Kapitał własny jednostki dominującej:	402 714	48,63%	351 852	40,78%
1.1	Kapitał podstawowy	30 109	3,64%	32 433	3,76%
1.2	Akcje własne	-	-	(2 324)	(0,27%)
1.3	Zyski zatrzymane	322 004	38,88%	242 856	28,15%
1.4	Inne skumulowane całkowite dochody	-	-	-	-
1.5	Wynik finansowy za rok obrotowy	50 601	6,11%	78 887	9,14%
2.	Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	58 488	7,06%	18 946	2,20%
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-8)	195 745	23,64%	310 064	35,94%
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 116	2,19%	18 729	2,17%
2.	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	35 895	4,33%	135 270	15,68%
3.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	173	0,02%	-	-
4.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	14 062	1,70%	7 369	0,85%
5.	Rezerwy długoterminowe	623	0,08%	530	0,06%
6.	Obligacje długoterminowe	123 566	14,92%	143 088	16,59%
7.	Przedpłaty na zakup lokali	-	-	-	-
8.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	3 310	0,40%	5 078	0,59%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-8)	171 221	20,67%	181 879	21,08%

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	-	-	33 963	3,94%
2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	572	0,07%	35 170	4,08%
3.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	1 036	0,13%	536	0,06%
4.	Rezerwy krótkoterminowe	6 452	0,78%	5 628	0,65%
5.	Obligacje krótkoterminowe	46 125	5,57%	825	0,10%
6.	Przedpłaty na zakup lokali	63 573	7,68%	58 852	6,82%
7.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	53 463	6,46%	46 505	5,39%
8.	Przychody przyszłych okresów	-	-	400	0,05%
Pasywa razem – suma I+II+III		828 168	100,00%	862 741	100,00%

Wartość kapitału własnego na koniec 2019 roku wzrosła o 24,3% (o 90,4 mln zł), na co największy wpływ miał zysk wypracowany w 2019 roku (50,6 mln zł) oraz wzrost (o 39,5 mln zł) kapitału przypadającego udziałowcom niesprawnym kontroli w związku z umowami dotyczącymi Inwestycji Port Popowice, które zawarto w maju i czerwcu 2019 roku, a sfinalizowano w lipcu 2019 roku, co szczegółowo opisano w pkt. II.6.1.k. niniejszego sprawozdania.

Zarówno zobowiązania długoterminowe Grupy Vantage, jak i krótkoterminowe na koniec 2019 roku zmalały w porównaniu ze stanem na koniec 2018 roku, odpowiednio o 114,3 mln zł i o 10,7 mln zł.

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych oraz leasingów spadły o 167,8 mln zł, głównie za sprawą braku w bilansie na koniec 2019 roku zobowiązań finansowych spółek komercyjnych w wyniku sprzedaży budynku biurowo-usługowego Delta44 (co opisano szczegółowo w pkt. II.6.1.g niniejszego sprawozdania), zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedaży spółek segmentu komercyjnego, opisanych szerzej w pkt. II.6.1.p niniejszego sprawozdania oraz z likwidacją spółki Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, co szczegółowo opisano w pkt. VI.1.c.k. niniejszego sprawozdania.

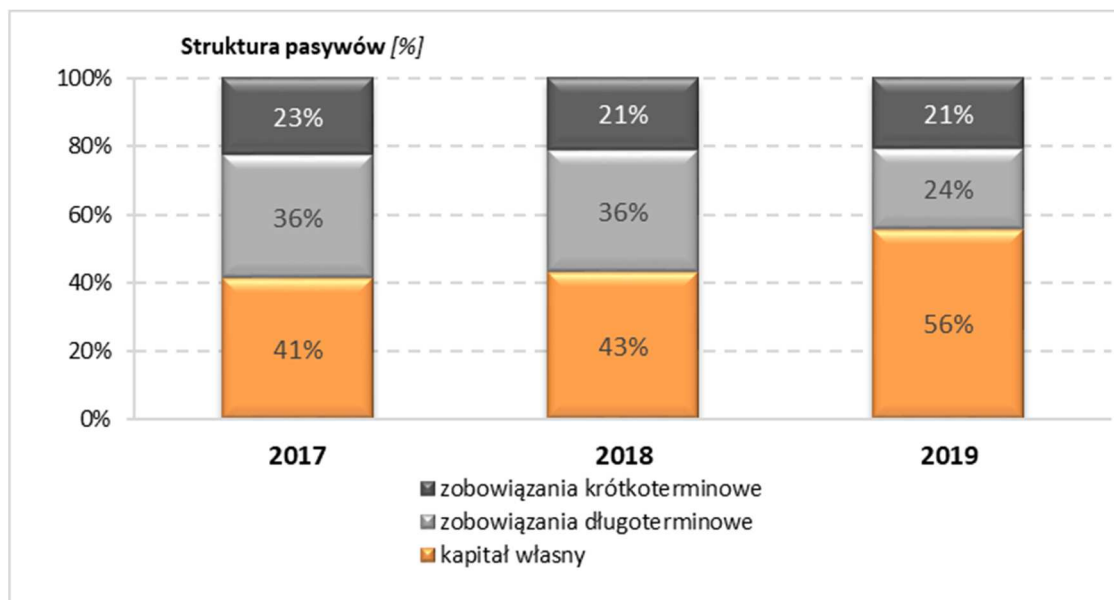
Wzrosła za to wartość obligacji (o 25,8 mln zł) w wyniku emisji obligacji serii T oraz częściowego wykupu obligacji serii O, co szczegółowo opisano w pkt. V.9.1. niniejszego sprawozdania.

Wzrosły również przedpłaty na zakup lokali (o 4,7 mln zł), które w bilansie prezentowane są jako zobowiązania do momentu przekazania lokalu klientowi, a także zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (o 7,0 mln zł). Na bieżące zobowiązania, związane z realizacją zadań deweloperskich, składają się głównie zobowiązania wobec generalnych wykonawców na poszczególnych budowach, wynikające z uzgodnionych terminów płatności za roboty budowlane oraz kwot zatrzymanych na poczet należytego wykonania kontraktów (kaucji zatrzymanych generalnym wykonawcom).

W wyniku znaczącego spadku zobowiązań finansowych dług netto (zobowiązania z tytułu leasingu, kredytów i wyemitowanych obligacji, pomniejszone o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) wyniósł 57,7 mln zł wobec 220,3 mln zł na koniec 2018 roku, a wskaźnik długu netto do kapitałów własnych wyniósł 0,13 wobec 0,59 na koniec 2018 roku. W opinii Zarządu nadal struktura pasywów Grupy jest dopasowana do realizowanych przez nią projektów (aktywów), a stan środków pieniężnych pozwala na dalszy rozwój.

Poniżej wykres pokazujący zmianę w strukturze źródeł finansowania w latach 2017-2019.

Wykres 8



2. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej Vantage Development z całkowitych dochodów za 12 miesięcy 2019 roku (w tys. zł)

Tabela 8

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW*		01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	Zmiana [%]
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	385 223	489 516	-21,31%
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	22 373	20 930	6,89%
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	355 111	462 288	-23,18%
	III. Pozostałe przychody	7 739	6 298	22,88%
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(289 282)	(367 813)	-21,35%
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(6 525)	(5 510)	18,42%
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(273 479)	(352 213)	-22,35%
	III. Pozostałe koszty	(9 278)	(10 090)	-8,05%
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	95 941	121 703	-21,17%
	I. Koszty sprzedaży	(12 670)	(12 547)	0,98%
	II. Koszty ogólnego zarządu	(11 611)	(7 523)	54,34%
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	71 660	101 633	-29,49%
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	(3 815)	2 002	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	67 845	103 635	-34,53%

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

I.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	967	11	8 690,91%
II.	Pozostałe przychody operacyjne	1 378	370	272,43%
III.	Pozostałe koszty operacyjne	(4 884)	(2 066)	136,40%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	65 306	101 950	-35,94%
I.	Przychody finansowe	639	744	-14,11%
II.	Koszty finansowe	(5 006)	(6 427)	-22,11%
III.	Udział w zysku / stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	597	811	-26,39%
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II+III)	61 536	97 078	-36,61%
I.	Podatek dochodowy	(10 127)	(18 407)	-44,98%
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	51 409	78 671	-34,65%

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	Zmiana [%]
I.	Wpływ przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych pracujących i niepracujących do wartości godziwej na wynik brutto	(6 656)	129	-
II.	Wpływ przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych pracujących i niepracujących do wartości godziwej na wynik netto	(5 391)	104	-
III.	Wpływ transakcji** na wynik brutto	(1 552)	-	-
IV.	Wpływ transakcji** na wynik netto	(3 325)	-	-
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej z wyłączeniem przeszacowań i wpływu transakcji (F-I-III)	73 764	101 821	-27,56%
J.	Zysk (strata) brutto z wyłączeniem przeszacowań i wpływu transakcji (G-I-III)	69 744	96 949	-28,06%
K.	Zysk (strata) netto z wyłączeniem przeszacowań i wpływu transakcji (H-II-IV)	60 125	78 567	-23,47%

* w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Vantage za 2019 rok w wyniku zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedaży spółek segmentu komercyjnego, opisanych szerzej w pkt. II.6.1.p. niniejszego sprawozdania, zaprezentowano sprawozdanie z całkowitych dochodów w podziale na działalność kontynuowaną (deweloperską) oraz zaniechaną (komercyjną); w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu, dla przejrzystości prezentowanych wyników, wykazano wyniki Grupy Kapitałowej Vantage zarówno z działalności kontynuowanej, jak i zaniechanej, w obu prezentowanych okresach

** transakcja zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedaży spółek segmentu komercyjnego, opisana szerzej w pkt. VII.3. niniejszego sprawozdania

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Vantage Development z działalności kontynuowanej i zaniechanej od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku wyniosły 385,2 mln zł i były niższe niż w rekordowym 2018 roku o 104,3 mln zł (o 21,31%). Największy wpływ na wartość przychodów miały przychody ze sprzedaży lokali, gdzie odnotowano 23,18% spadku w stosunku do 2018 roku (w 2019 roku przekazano 866 lokali, a w 2018 1.228 lokali). Ponadto nastąpił wzrost przychodów z nieruchomości komercyjnych o 6,89%. Szczegółowy opis struktury sprzedaży przedstawiony został w punkcie I.3.2 niniejszego sprawozdania.

Spadkowi przychodów z lokali towarzyszył spadek kosztów własnych sprzedaży, tj. kosztów sprzedanych lokali o 22,35%, a wraz ze wzrostem przychodów z nieruchomości komercyjnych nastąpił wzrost kosztów utrzymania nieruchomości komercyjnych o 18,42%. Koszty sprzedaży pozostały na podobnym poziomie, a koszty ogólnego zarządu wzrosły o 4,1 mln zł (o 54,34%) w wyniku poniesionych kosztów transakcji** oraz wyższych kosztów osobowych.

Skonsolidowany zysk ze sprzedaży w 2019 roku osiągnął poziom 71,7 mln zł wobec 101,6 mln zł w 2018 roku. Wpływ na wynik przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej w 2019 roku był ujemny (-3,8 mln zł, głównie w związku ze spadkiem kursu EUR/PLN w stosunku do 31 grudnia 2018 roku), w przeciwieństwie do 2018 roku, kiedy wpływ ten był dodatni i wyniósł 2,0 mln zł.

Grupa przeszacowuje również nieruchomości inwestycyjne niepracujące, wynik przeszacowania ujęty został w pozostałych kosztach operacyjnych i wyniósł -2,8 mln zł w 2019 roku (-1,9 mln zł w 2018 roku).

Ponadto w 2019 roku w pozostałych kosztach operacyjnych ujęta została korekta o wartości -1,1 mln zł, związana z wykazanymi aktywami przeznaczonymi do sprzedaży (korekta udziałów VD ER), związana z transakcją**. Ujęty w wyniku 2019 roku podatek dotyczący transakcji wyniósł -1,8 mln zł.

Zyski brutto i netto osiągnęły wielkości odpowiednio 61,5 mln zł i 51,4 mln zł, przy czym zysk brutto był niższy od osiągniętego w 2018 roku o -36,61%, a zysk netto o -34,65%.

Grupa analizuje również wartość wyników z pominięciem przeszacowania nieruchomości pracujących i niepracujących, a w 2019 roku dodatkowo z pominięciem wpływu transakcji** na wynik. Wynik operacyjny bez uwzględnienia przeszacowań i wpływu transakcji** w 2019 roku wyniósł 73,8 mln zł (101,8 mln zł w 2018 roku), a zysk brutto i netto odpowiednio 69,7 mln zł i 60,1 mln zł (96,9 mln zł i 78,6 mln zł w 2018 roku).

Osiągnięte marże i wyniki w 2019 roku potwierdzają duży potencjał Grupy w zakresie generowania zysków w przyszłości.

3. WSKAŹNIKI FINANSOWE I NIEFINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ

3.1. WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI I WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Wszystkie wskaźniki zmieniły swoje wartości w porównaniu z końcem 2018 roku, co związane jest ze zmianą struktury bilansu w wyniku transakcji zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedaży spółek segmentu komercyjnego, opisaną szerzej w pkt. II.6.1.p. niniejszego sprawozdania. Nadal wszystkie wskaźniki pozostają na bezpiecznym poziomie, a posiadane środki pieniężne zapewniają płynność w działalności Grupy.

Tabela 9

WSKAŹNIK	WZÓR	2019 r.	2018 r.
Płynności - bieżący	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	4,41	2,61
Płynności - szybki	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	2,09	0,85
Ogólnego poziomu zadłużenia	Zobowiązania razem / Aktywa ogółem *100%	44,31%	57,02%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	Kapitał własny / Aktywa ogółem *100%	55,69%	42,98%
Wskaźnik zadłużenia netto	(zobow.-należn.-pożyczki-śr.pieniężne-wpł.klient.) / Aktywa ogółem *100%	1,71%	32,51%

3.2. WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej Vantage Development

Tabela 10

WSKAŹNIK	WZÓR	2019 r.	2018 r.
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży *100%	24,91%	24,86%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej I (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży *100%	16,95%	20,83%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej II* (w %)	Zysk z działalności operacyjnej z wyłączeniem wpływu przeszacowania / Przychody ze sprzedaży *100%	19,15%	20,80%
Marża zysku netto I (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży *100%	13,35%	16,07%
Marża zysku netto II* (w %)	Zysk netto z wyłączeniem wpływu przeszacowania / Przychody ze sprzedaży *100%	15,61%	16,05%

*Zysk skorygowano o wpływ przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących i niepracujących do wartości godziwej (tj. o wartość przeszacowania oraz podatek dochodowy z tego tytułu) oraz wpływ na wynik transakcji zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedaży spółek segmentu komercyjnego, opisanej szerzej w pkt. II.6.1.p. niniejszego sprawozdania

Wskaźniki wyliczono w oparciu o łączne wyniki Grupy z obu działalności: kontynuowanej i zaniechanej.

Wskaźnik rentowności zysku brutto ze sprzedaży w 2019 roku osiągnął poziom bardzo zbliżony do tego z 2018 roku. Pozostałe wskaźniki rentowności za 2019 rok są niższe niż za 2018 rok, głównie z uwagi na ujemny wpływ na wynik przeszacowania nieruchomości oraz wpływ na wynik transakcji zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedaży spółek segmentu komercyjnego, opisanej szerzej w pkt. II.6.1.p. niniejszego sprawozdania. Osiągnięte wskaźniki wynikają z poziomu rentowności realizowanych projektów mieszkaniowych, a także w mniejszym stopniu są efektem zrealizowanych wyników na działalności komercyjnej i pozostałej.

W celu poprawy przejrzystości prezentacji wypracowanych marż wyliczono również wartość marży zysku z działalności operacyjnej i marży zysku netto po skorygowaniu tych zysków o wpływ przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących i niepracujących do wartości godziwej (tj. o wartość przeszacowania oraz podatek dochodowy z tego tytułu) oraz o wpływ na wynik transakcji zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedaży spółek segmentu komercyjnego, opisanej szerzej w pkt. II.6.1.p. niniejszego sprawozdania. Skorygowane marże zysku z działalności operacyjnej i zysku netto wyniosły odpowiednio 19,15% i 15,61% wobec nieco wyższych wartości w ubiegłym roku wynoszących 20,08% i 16,05%.

3.3. WSKAŹNIKI NIEFINANSOWE

W ocenie Zarządu niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Grupy Kapitałowej nie mają wpływu na ocenę rozwoju, wyników i sytuacji Grupy.

4. ZASADY SPORZĄDZANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. 2019, poz. 351), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy tj. od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanych 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 oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

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

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

5. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM

Na koniec 2019 roku Grupa Emitenta nie posiadała istotnych pozycji pozabilansowych.

IV. Sytuacja finansowa Vantage Development Spółka Akcyjna

1. WYBRANE DANE FINANSOWE Z BILANSU

Bilans Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2019 roku, Aktywa (w tys. zł)

Tabela 11

AKTYWA		31.12.2019	udział	31.12.2018	udział
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)	331 129	60,19%	214 363	44,15%
	1. Wartości niematerialne	627	0,11%	854	0,18%
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2 111	0,38%	816	0,17%
	3. Należności długoterminowe	207	0,04%	221	0,05%
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	110 421	20,07%	183 792	37,85%
	5. Pożyczki długoterminowe	217 763	39,58%	28 680	5,91%
	6. Pozostałe aktywa trwałe	-	-	-	-
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)	153 260	27,86%	271 195	55,85%
	1. Zapasy	138	0,03%	43	0,01%
	2. Pożyczki krótkoterminowe	31 099	5,65%	218 373	44,97%
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	27	0,01%
	4. Należności krótkoterminowe	54 816	9,96%	7 200	1,48%
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	67 109	12,20%	45 463	9,36%
	6. Rozliczenia międzyokresowe	98	0,02%	89	0,02%
III.	Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	65 767	11,95%	-	-
	Aktywa razem – suma I+II+III	550 156	100,00%	485 558	100,00%

Suma aktywów na 31 grudnia 2019 roku wzrosła w stosunku do wartości na dzień 31 grudnia 2018 roku o 64,6 mln zł. Wartość aktywów trwałych wzrosła o 116,8 mln zł, aktywów obrotowych spadła o 117,9 mln zł przy jednoczesnym zakwalifikowaniu aktywów przeznaczonych do sprzedaży o wartości 65,8 mln zł.

Do aktywów przeznaczonych do sprzedaży zakwalifikowano udziały w spółce VD ER Sp. z o.o. o wartości 65,8 mln zł (przesunięte z aktywów trwałych), których sprzedaż nastąpiła w styczniu 2020 roku, co szczegółowo opisano w pkt. VI.1.c.cc. niniejszego sprawozdania.

Na koniec 2019 roku pożyczki krótkoterminowe miały wartość 31,1 mln zł (na koniec 2018 roku było ich 218,4 mln zł), a o 189,1 mln zł wzrosły pożyczki długoterminowe, głównie w wyniku przekwalifikowania pożyczek z krótkoterminowych na długoterminowe.

W wyniku transakcji zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedaży spółek segmentu komercyjnego, opisanej szerzej w pkt. II.6.1.p niniejszego sprawozdania, na koniec 2019 roku należności z tego tytułu podniosły poziom aktywów obrotowych o 52,4 mln zł.

Bilans Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2019 roku, Pasywa (w tys. zł)

Tabela 12

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		31.12.2019	udział	31.12.2018	Udział
I.	Kapitał własny (suma 1-6)	359 780	65,40%	310 639	63,98%

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

1.	Kapitał podstawowy	30 108	5,47%	32 433	6,68%
2.	Akcje własne	-	-	(2 324)	(0,48%)
3.	Kapitał zapasowy	277 202	50,39%	192 357	39,62%
4.	Pozostałe kapitały rezerwowe	3 329	0,61%	7 895	1,63%
5.	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	-	-	14 026	2,89%
6.	Zysk/ strata netto za rok obrotowy	49 141	8,93%	66 252	13,64%
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4)	129 123	23,47%	154 077	31,73%
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 384	0,98%	2 990	0,62%
2.	Obligacje długoterminowe	123 566	22,46%	151 087	31,12%
3.	Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	-	-	-	-
4.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	173	0,03%	-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-5)	61 253	11,13%	20 842	4,29%
1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	-	-	9 763	2,01%
2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	572	0,10%	7	0,00%
3.	Rezerwy krótkoterminowe	4 077	0,74%	2 609	0,54%
4.	Obligacje krótkoterminowe	46 125	8,38%	957	0,20%
5.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10 479	1,90%	7 506	1,55%
Pasywa razem – suma I+II+III		550 156	100,00%	485 558	100,00%

Kapitał własny

Kapitał własny na 31 grudnia 2019 roku wzrósł o 49,1 mln zł w porównaniu do 31 grudnia 2018 roku, na co główny wpływ miał zysk wypracowany w 2019 roku.

Zobowiązania

Wartość zobowiązań na koniec 2019 roku wzrosła o 15,5 mln zł, przy czym długoterminowe spadły o 25,0 mln zł, a krótkoterminowe wzrosły o 40,4 mln zł.

Wzrosła wartość obligacji (o 17,6 mln zł) w wyniku emisji obligacji serii T, przy częściowym wykupie obligacji serii O oraz wykupie obligacji wewnątrzgrupowych serii P, co szczegółowo opisano w pkt. V.9.3. niniejszego sprawozdania.

Na koniec 2019 roku nie wystąpiły zobowiązania z tytułu pożyczek (na koniec 2018 roku wynosiły 9,8 mln zł), w związku z likwidacją spółki Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, co szczegółowo opisano w pkt. VI.1.c.k. niniejszego sprawozdania.

Wzrosła również rezerwa na podatek odroczonego o 2,4 mln zł, pozostałe rezerwy o 1,5 mln zł oraz zobowiązania krótkoterminowe handlowe i pozostałe o 3,0 mln zł.

2. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie Vantage Development S.A. z całkowitych dochodów za 12 miesięcy 2019 roku (w tys. zł)

Tabela 13

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018	Zmiana %
A.	Przychody ze sprzedaży	19 741	16 080	22,77%
B.	Koszt własny sprzedaży	(13 029)	(13 123)	-0,72%

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)	6 712	2 957	126,99%
	I. Koszty sprzedaży	(905)	(1 114)	-18,76%
	II. Koszty ogólnego zarządu	(7 704)	(4 527)	70,18%
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	(1 897)	(2 684)	-29,32%
	I. Zysk (strata) z tytułu przeliczania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeliczania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	(1 897)	(2 684)	-29,32%
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	57	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	14	94	-85,11%
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(56)	(64)	-12,50%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)	(1 882)	(2 654)	-29,09%
	I. Przychody finansowe	70 565	90 036	-21,63%
	II. Koszty finansowe	(12 683)	(11 503)	10,26%
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II)	56 000	75 879	-26,20%
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(6 859)	(9 627)	-28,75%
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	49 141	66 252	-25,83%

W 2019 roku spółka Vantage Development S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 19,7 mln zł (wyższe o 22,77% w stosunku do 2018 roku), z czego przeważającą część stanowiły przychody od jednostek powiązanych ze świadczenia kompleksowych usług zarządzania projektami i nieruchomościami. Wzrost przychodów nie spowodował wzrostu kosztu własnego sprzedaży, również koszty sprzedaży pozostały na podobnym poziomie co w 2018 roku. Wzrosły natomiast koszty ogólnego zarządu (o 3,2 mln zł) w wyniku poniesionych kosztów transakcji zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage oraz sprzedaży spółek segmentu komercyjnego, opisanej szerzej w pkt. II.6.1.p. niniejszego sprawozdania oraz wyższych kosztów osobowych.

Spółka osiągnęła stratę z działalności operacyjnej w wysokości -1,9 mln zł (w 2018 roku strata wyniosła -2,7 mln zł).

Działalność finansowa w 2019 roku przyniosła 70,6 mln zł przychodu, na co złożyły się odsetki naliczonych z tytułu pożyczek udzielonych spółkom celowym (18,0 mln zł), uzyskane dywidendy (19,5 mln zł), sprzedaż udziałów spółek segmentu komercyjnego, opisana szerzej w pkt. II.6.1.p. niniejszego sprawozdania, powyżej ich wartości księgowej (32,6 mln zł). W 2018 roku przychody z tytułu odsetek od pożyczek wyniosły 20,0 mln zł, a dywidendy 68,4 mln zł. Po stronie kosztów finansowych na kwotę 12,7 mln zł złożyły się głównie koszty odsetek od wyemitowanych obligacji.

Spółka wypracowała zysk brutto na poziomie 56,0 mln zł wobec 75,9 mln zł w 2018 roku (spadek o 19,9 mln zł), a zysk netto wyniósł 49,1 mln zł wobec 66,3 mln zł w 2018 roku.

3. WSKAŹNIKI FINANSOWE I NIEFINANSOWE SPÓŁKI

3.1. WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI I WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Wskaźniki płynności w 2019 roku spadły w stosunku do poziomów z 2018 roku w związku ze spadkiem wartości aktywów obrotowych spowodowanym głównie przekwalifikowaniem udzielonych pożyczek na długoterminowe z krótkoterminowych. Wskaźnik płynności bieżący i szybki mają zrównaną wartość, co świadczy o braku znaczących zapasów w aktywach obrotowych. Płynności Emitenta nie należy analizować jako pojedynczej spółki,

w oderwaniu od Grupy, gdyż to właśnie ta spółka zapewnia finansowanie przedsięwzięć realizowanych w ramach Grupy. Z uwagi na powyższe sytuacja finansowa Emitenta nie budzi żadnych obaw.

Wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia określa udział zewnętrznych źródeł finansowania w aktywach ogółem, jego poziom na koniec 2019 i 2018 roku był zbliżony i wyniósł odpowiednio 34,60% i 36,02%. Podobnie nie uległ znacznej zmianie wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym, wynoszący na koniec 2019 i 2018 roku odpowiednio 65,40% i 63,98%. W 2019 roku wskaźnik zadłużenia netto podobnie jak w 2018 roku osiągnął ujemną wartość, z powodu należności i środków pieniężnych, które są wyższe niż zobowiązania, a ich saldo w stosunku do sumy bilansowej wyniosło -32,83% wobec -25,75% w 2018 roku. Wszystkie wskaźniki zadłużenia pozostają na bezpiecznym poziomie, a posiadane środki pieniężne zapewniają płynność w działalności Spółki.

Tabela 14

WSKAŹNIK	WZÓR	2019 r.	2018 r.
Płynności - bieżący	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	2,50	13,01
Płynności - szybki	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	2,50	13,01
Ogólnego poziomu zadłużenia	Zobowiązania razem / Aktywa ogółem *100%	34,60%	36,02%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	Kapitał własny / Aktywa ogółem *100%	65,40%	63,98%
Wskaźnik zadłużenia netto	(zobow.-należn.-pożyczki-śr.pieniężne) / Aktywa ogółem *100%	-32,83%	-25,75%

3.2. WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Ze względu na uzyskane wyższe przychody Spółki wzrostowi uległ wskaźnik rentowności zysku brutto ze sprzedaży do 34,00% z 18,39%. Wskaźnik zysku brutto z działalności operacyjnej osiągnął ujemną wartość wynoszącą -9,53% (w 2018 roku -16,50%). W związku z dodatnią marżą osiągniętą na działalności finansowej rentowność zysku netto wyniosła 248,93% (412,01% w 2018 roku).

Wskaźniki rentowności Vantage Development S.A.

Tabela 15

WSKAŹNIK	WZÓR	2019 r.	2018 r.
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży *100%	34,00%	18,39%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży *100%	-9,53%	-16,50%
Marża zysku netto (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży *100%	248,93%	412,01%

3.3. WSKAŹNIKI NIEFINANSOWE

W ocenie Zarządu niefinansowe wskaźniki efektywności, związane z działalnością Emitenta, nie mają wpływu na ocenę rozwoju, wyników i sytuacji Emitenta.

4. POLITYKA DYWIDENDOWA

W roku 2019 nie były wypłacane dywidendy.

5. ZASADY SPORZĄDZANIA ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. 2019, poz. 351), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

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

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy tj. od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

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

V. Informacje dodatkowe dotyczące oceny sytuacji finansowej Spółki i Grupy Vantage Development

1. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY

W 2019 roku nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miały wpływ na wynik z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.

2. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK

W dniu 8 listopada 2019 roku Spółka opublikowała w raporcie bieżącym RB 42/2019 prognozę Szacunkowego Bilansu Segmentu Deweloperskiego Grupy Kapitałowej Vantage Development na dzień 31 grudnia 2019 roku. Dane wykazane w niniejszym raporcie rocznym różnią się od danych z prognozy, jednak w ocenie Zarządu różnice nie są istotne i wynikają z podstawowej działalności Grupy, ze sposobu prezentacji w bilansie transakcji zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage, opisaną szerzej w pkt. VII.3. niniejszego sprawozdania oraz ze skutków tej transakcji. Największe różnice między prognozą a danymi z raportu rocznego dotyczą:

- podziału projektów mieszkaniowych między nieruchomości inwestycyjne pracujące (przeznaczone na wynajem) a zapasy (przeznaczone na sprzedaż), w związku ze zmianą strategii Grupy; w prognozie całość ujęto w zapasach,
- prezentacji w bilansie należności, w tym pożyczek oraz kapitałów dotyczących transakcji zmiany 100% Akcjonariuszy Grupy Vantage; w prognozie na dzień 31 grudnia 2019 roku nie wykazano należności w relacji z obniżonymi kapitałami,
- pozostałe różnice w wartościach poszczególnych pozycji bilansu dotyczą podstawowej działalności Grupy i dotyczą np. różnicy w wysokości zobowiązań czy stanu środków pieniężnych na koniec roku.

3. OCENA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZDOLNOŚCI WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT I SPÓŁKI Z GRUPY PODJĘŁY LUB ZAMIERZAJĄ PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM

W roku 2019 Grupa Vantage przeprowadziła działania zmieniające strukturę zasobów finansowych. Zarząd Spółki podjął decyzję o nowej emisji obligacji na warunkach rynkowych. Zasoby finansowe będące w zarządzaniu Grupy i Spółki są dopasowane do celów strategicznych. Środki pozyskane w pierwszej połowie 2019 roku przeznaczone zostały na sfinansowanie zakupów gruntów pod działalność deweloperską. Koszty odsetkowe, wynikające ze zobowiązań finansowych, Grupa będzie pokrywać z przychodów z działalności operacyjnej. Spółka i Grupa nie dostrzega w chwili obecnej większych zagrożeń wynikających z działań podmiotów Grupy.

4. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK

W okresie objętym sprawozdaniem w Grupie Kapitałowej nie nastąpiło żadne wypowiedzenie umów dotyczących kredytów i pożyczek udzielonych w latach poprzednich oraz w 2019 roku.

W okresie objętym sprawozdaniem w Grupie Kapitałowej na skutek całkowitej spłaty zadłużenia rozwiązano następujące umowy kredytu :

- umowę kredytu z dnia 10 stycznia 2018 roku, zawartą pomiędzy Promenady VIII sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A. , kwota kredytu: 48.208.000,00 zł,
- umowę kredytu z dnia 26 czerwca 2017 roku, zawartą pomiędzy VD Mieszkania XVII sp. z o.o. a Alior Bank S.A., kwota kredytu : 134.739.174,00 zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku w Grupie zawarto następujące umowy kredytowe z podmiotami zewnętrznymi:

Tabela 16

Opis	Kwota wynikająca z umowy w tys. złotych	Oprocentowanie	Termin spłaty
Umowa kredytu z dnia 10 kwietnia 2019 roku pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k. a mBank S.A.	29 000	WIBOR 3M + marża	10 kwietnia 2022 roku
Umowa kredytu z dnia 30 października 2019 roku pomiędzy VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Santander Bank Polska S.A.	75 944	WIBOR 3M + marża	12 miesięcy po dniu Zakończenia Budowy, albo 36 miesięcy pod dacie pierwszej wypłaty kredytu albo 24 kwietnia 2023 roku
Umowa kredytu z dnia 14 października 2019 roku pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mBank S.A.*	38 896	EURIBOR 3M + marża	14 kwietnia 2025 roku

* według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku

Kredyty na działalność mieszkaniową zostały zaciągnięte w złotych polskich, a na działalność komercyjną w EUR.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku w Grupie zawarto następujące umowy pożyczek z podmiotami zewnętrznymi:

- umowa z dnia 2 stycznia 2019 roku, zawarta pomiędzy Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a BNM - 3 sp. z o.o.

5. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku w Grupie zawarto następujące umowy pożyczek (wszystkie umowy zostały zawarte w złotych polskich):

Tabela 17

Wykaz pożyczek								
Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Wartość pożyczki (tys. zł)	Stan na dzień 31.12.2018	Termin Spłaty	Zabezpieczenie	Spłata odsetek i pożyczki	Oprocentowanie
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.	28.02.2019	300	200	31.12.2021	Brak	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki.	Odsetki naliczane miesięcznie od kwoty pożyczki wg zmiennej stawki procentowej ustalonej na bazie WIBOR 3M z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który zostaną naliczone, powiększonej o marżę
		Razem	300	200				
	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	28.02.2019	57 000	23 400	31.12.2021	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	57 000	23 400				
	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	16.01.2019	6 741	6 741	31.12.2025	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	6 741	6 741				

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	11.03.2019	3 340	3 340	31.12.2021	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	12.03.2019	11 500	5 017	31.12.2021	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	25.04.2019	5 000	4 450	31.12.2021	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	01.08.2019	50 000	3 500	31.12.2021	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	
	Razem	69 840	16 307			
	VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	05.08.2019	29 267	29 267	30.06.2023	brak
		12.09.2019	13 000	10 600	30.06.2023	brak
		Razem	42 267	39 867		
	VD Mieszkania XXII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	10.12.2019	1 845	1 845	31.12.2021	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
		Razem	1 845	1 845		

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

		30.12.2019	2 300	2 300	31.12.2020	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 § 1 pkt. 5 k.p.c. do kwoty 3 450 000 zł		
	Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.							
		Razem	2 300	2 300				
	Razem		180 293	90 660				

6. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

6.1 PORĘCZENIA I GWARANCJE OTRZYMANE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY VANTAGE W ROKU 2019

Tabela 18

ZABEZPIECZENIE KONTRAKTÓW Z GENERALNYMI WYKONAWCAMI								
Ip.	Spółka Grupy Vantage Development	Zleceniodawca Gwarancji	Gwarant	nr Gwarancji	Kwota Gwarancji (tys. zł)	Data wystawienia	Data końca ważności Gwarancji	Przedmiot Gwarancji
1	VD Budownictwo sp. z o.o.	KONE sp. z o.o.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/002083/19	110	29.05.2019	04.10.2019	Gwarancja Bankowa zwrotu zaliczki
2	VD Budownictwo sp. z o.o.	KONE sp. z o.o.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/002082/19	32	29.05.2019	25.10.2019	Gwarancja wykonania Umowy
3	VD Budownictwo sp. z o.o.	KONE sp. z o.o.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/002476/19	76	24.06.2019	30.06.2020	Gwarancja zwrotu zaliczki
4	VD Budownictwo sp. z o.o.	KONE sp. z o.o.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/002077/19	279	30.05.2019	30.06.2020	Gwarancja zwrotu zaliczki
5	VD Budownictwo sp. z o.o.	KONE sp. z o.o.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/002081/19	154	29.05.2019	30.06.2020	Gwarancja zwrotu zaliczki
6	VD Budownictwo sp. z o.o.	KONE sp. z o.o.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/002475/19	22	24.06.2019	25.08.2020	Gwarancja wykonania Umowy
7	VD Budownictwo sp. z o.o.	KONE sp. z o.o.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/002080/19	44	29.05.2019	25.08.2020	Gwarancja wykonania Umowy
8	VD Budownictwo sp. z o.o.	KONE sp. z o.o.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/002078/20	80	29.05.2019	08.09.2019	Gwarancja wykonania Umowy
9	VD Budownictwo sp. z o.o.	KONE sp. z o.o.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/002076/19	497	30.05.2019	31.12.2020	Gwarancja zwrotu zaliczki
10	Port Popowice sp. z o.o. s.k.	Erbud S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/001624/19	4 309	26.04.2019	31.12.2020	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
11	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp.k.	ERBUD S.A.	mBank S.A.	MT38069KPB19	6 740	29.04.2019	01.02.2021	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
12	Port Popowice sp. z o.o. s.k.	ERBUD S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/001880/19	2 991	05.06.2019	01.02.2021	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
13	VD Budownictwo sp. z o.o.	KONE sp. z o.o.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/002079/19	142	29.05.2019	25.03.2021	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
14	Promenady IV VD sp. z o.o. s.k.	Aldesa Construcciones S.A.	PKO BP S.A.	99012020003129	1 695	04.11.2019	28.04.2021	Gwarancja usunięcia wad i usterek
15	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością-Invest sp.k.	Forbis Group sp. z o.o.	Credit Agricole S.A.	CRD/01/14759	56	08.07.2019	01.07.2022	gwarancja usunięcia wad i usterek
16	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Budimex S.A.	BGK	BGK/190152/DLG	542	09.05.2019	31.05.2023	Gwarancja zapłaty wynagrodzenia podwykonawcą
17	VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	ERBUD S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/002746/19	884	01.08.2019	31.07.2024	gwarancja usunięcia wad i usterek
18	Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	ERBUD S.A.	mBank S.A.	MT38144KMB19	350	20.08.2019	20.08.2024	gwarancja usunięcia wad i usterek
19	VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	ERBUD S.A.	BGŻ BNP Paribas S.A.	GW/003623/19	1 534	25.09.2019	20.09.2024	gwarancja usunięcia wad i usterek

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

20	Port Popowice sp. z o.o. sp. k.	ELEKTROTIM S.A.	mBank S.A.	MT09025KMB 19	159	13.03.2019	11.02.2025	Gwarancja usunięcia wad i usterek
21	VD Budownictwo sp. z o.o.	PPHU LUMAX Łukasz Spaczyński	ERGO Hestia S.A.	28000017397 8	11	09.12.2019	22.03.2026	Gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek

W 2019 roku Vantage Development S.A. nie otrzymała poręczeń i gwarancji.

6.2 PORĘCZENIA I GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY VANTAGE

W 2019 roku spółki z Grupy Vantage nie udzielały poręczeń i gwarancji, poza udzielonymi przez Vantage Development S.A. , o których mowa w tabeli poniżej.

Tabela 19

Zobowiązania warunkowe udzielone w roku 2019			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	18.04.2019 r.	Umowa Wsparcia pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jako Kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako udzielającym wsparcia oraz Alior Bank S.A. jako Bankiem.	Vantage Development S.A. zobowiązał się wobec Banku nieodwołanie i bezwarunkowo do pokrycia na pierwsze pisemne wezwanie Kredytobiorcy kosztów realizacji Projektu przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu (Cost Overrun), w wysokości do 10% kosztów netto inwestycji (bez kosztów gruntu i kosztów finansowych) zgodnie z Umową kredytu nr U000333742697, tj. do kwoty 8.809.931,30 zł
2	18.04.2019 r.	Umowa Wsparcia pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jako Kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako udzielającym wsparcia oraz Alior Bank S.A. jako Bankiem.	Vantage Development S.A. zobowiązał się wobec Banku nieodwołanie i bezwarunkowo do pokrycia na pierwsze pisemne wezwanie Kredytobiorcy kosztów realizacji Projektu przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu (Cost Overrun), w wysokości do 10% kosztów netto inwestycji (bez kosztów gruntu i kosztów finansowych) zgodnie z Umową kredytu nr U000333742567, tj. do kwoty 5.068.210,10 zł
3	26.11.2019 r.	Umowa Wsparcia pomiędzy VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako Sponsorem oraz Santander Bank Polska S.A. jako Bankiem	Vantage Development S.A. zobowiązał się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że na żądanie Kredytobiorcy lub Banku, jednakże nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od otrzymania takiego żądania przez Sponsora, Sponsor przekaze Kredytobiorcy środki pieniężne niezbędne do pokrycia przekroczenia kosztów w danym czasie, jednakże maksymalnie w zakresie nie większym niż 10% kosztów projektu

7. OKREŚLENIE GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH I INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE, WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEJ GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA

Spółka i spółki z Grupy Vantage w prezentowanym okresie nie dokonały istotnych lokat kapitałowych ani inwestycji krajowych i zagranicznych w papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych.

8. INFORMACJA O RYZYKACH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

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.

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 sprawozdawczym w celu zabezpieczenia płatności odsetek z tytułu kredytów spółki Grupy stosowały między innymi instrumenty pochodne (IRS).

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

Tabela 20

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2019 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 245
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 532)
31 grudnia 2018 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 079
Pasywa zmiennoprocentowe	(3 088)

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 zaangażowania kredytowego 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 na 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.

Tabela 21

Ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe:

	Stan na 31 grudnia 2019 r. (w tys. zł)	Stan na 31 grudnia 2018 r. (w tys. zł)
obligacje skarbowe i bony skarbowe dostępne do sprzedaży	-	-
lokaty bankowe, rachunki bieżące, rachunki MRP oraz gotówka w kasie	148 671	127 986
należności handlowe (netto)	6 751	18 465
Razem	155 422	146 451

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 31 grudnia 2019 roku faktyczne zaangażowanie kredytowe Grupy rozdzielone jest pomiędzy:

- mBank S.A. – 61%
- Alior Bank S.A. – 39%,

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 31 grudnia 2019 roku w Grupie nie było kredytów, których termin spłaty byłby krótszy, niż 1 rok.

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 (206.331 tys. zł), pomniejszona o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta (148.671 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 (461.202 tys. zł), który nie może być wyższy niż 80% – według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku wskaźnik ten kształtował się na poziomie 12,5%;
- 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 (461.202 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 (764.595 tys. zł), który nie może być niższy niż 40% - według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku wskaźnik ten kształtował się na poziomie 60,3%.

Ryzyka finansowe w podziale na kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

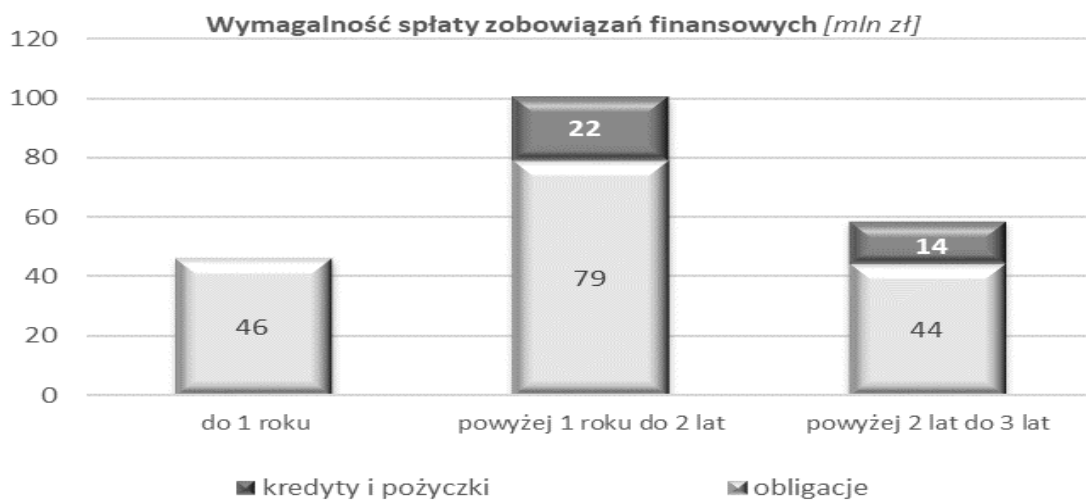
Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe z wyjątkiem należności i zobowiązań pozostałych narażone są na ryzyko stopy procentowej.

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.

9. EMISJA I WYKUPY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM

Wykres 9



W ocenie spółki rok 2019 na rynku obligacji to dla emitentów trudny okres. Na skutek wybuchu afery związanej z wyemitowanymi obligacjami jednej ze spółek wierzycielskich inwestorzy podchodzili do nowych emisji dużo ostrożniej, oczekując przy tym wyższych poziomów premii za ryzyko. To kolei wpłynęło na możliwości pozyskiwania dodatkowych środków przez emitentów oraz w przypadku tych, którzy emisje uplasowali, wpłynęło na zwiększenie kosztów tego źródła finansowania.

9.1. Emisja Obligacji

W dniu 24 kwietnia 2019 roku Spółka dokonała przydziału 45.373 obligacji serii T, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 45.373.000,00 zł. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Obligacje nie są zabezpieczone. Termin ich wykupu przypada na 3,5 roku od dnia przydziału. Obligacje były oferowane w trybie oferty prywatnej po cenie nominalnej. Emisja obligacji serii T została przeprowadzona na podstawie uchwały Zarządu Spółki w sprawie zamiaru emisji z dnia 8 kwietnia 2019 roku. Ostateczny rozrachunek transakcji nabycia obligacji w ramach emisji został dokonany przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 25 kwietnia 2019 roku.

9.2. WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW OBLIGACJI

Środki pozyskane z emisji obligacji zostały wykorzystane na cele operacyjne w Grupie.

9.3. WYKUP OBLIGACJI

W dniu 24 kwietnia 2019 roku przeprowadzono transakcję 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. Transakcja została powiązana z rozliczeniem emisji obligacji serii T.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 27 stycznia 2020 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie Warunków Emisji Obligacji na okaziciela serii O i O1, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) pod kodem PLVTGDL00135 („Obligacje”), z dniem 29 lutego 2020 roku dokonał przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień Obligacji.

Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpiło w dniu 29 lutego 2020 roku, tj. w dniu płatności odsetek za XIII okres odsetkowy, poprzez zapłatę za każdą Obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej jednej Obligacji, tj. 100,00 zł (słownie: sto złotych), powiększonej o należną kwotę odsetek, narosłych do dnia wcześniejszego wykupu oraz premii, liczonej od wartości nominalnej Obligacji, w wysokości 0,5%.

Przedterminowy wykup Obligacji realizowany był za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 2 marca 2020 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie Warunków Emisji Obligacji na okaziciela serii S, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) pod kodem PLVTGDL00168 („Obligacje”), z dniem 2 kwietnia 2020 roku dokona przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nieumorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień Obligacji.

Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpił w dniu 2 kwietnia 2020 roku, tj. w dniu płatności odsetek za IX okres odsetkowy, poprzez zapłatę za każdą Obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej jednej Obligacji, tj. 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych), powiększonej o należną kwotę odsetek, narosłych do dnia wcześniejszego wykupu oraz premii, liczonej od wartości nominalnej Obligacji, w wysokości 1,0%.

Przedterminowy wykup Obligacji realizowany był za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

Jednocześnie Zarząd wskazuje, iż podstawę przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta stanowi punkt 7.3 Warunków Emisji Obligacji. Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez spółkę pod firmą BondSpot S.A. oraz w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 24 marca 2020 roku Emitent działając na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. 2015, poz. 238) nabył w celu umorzenia łącznie 9.223 sztuki obligacji serii R o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 20 listopada 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00150 oraz 1.500 sztuk obligacji serii T o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 8 kwietnia 2019 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00176 (łącznie „Obligacje”). Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji serii R wyniosła 9.391.227,52 zł, zaś średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1.018,24 zł (wraz z należnymi odsetkami). Łączna wartość nominalna

nabycia Obligacji serii T wyniosła 1.540.275,00 zł, zaś średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1.026,85 zł (wraz z należnymi odsetkami). Transakcje nabycia Obligacji zostały zawarte w drodze składania zleceń oraz zawarcia umowy nabycia poza obrotem zorganizowanym.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 25 marca 2020 roku Emitent działając na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. 2015, poz. 238) nabył w celu umorzenia łącznie 4.280 sztuk obligacji serii R o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 20 listopada 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00150 („Obligacje”). Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji wyniosła 4.358.752,00 zł, zaś średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1.018,40 zł (wraz z należnymi odsetkami). Obligacje zostały nabyte w drodze zawarcia umowy poza obrotem zorganizowanym.

10. AKCJE WŁASNE

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka posiadała akcje własne w celu ich umorzenia. Zgodnie z prawem Spółka nie wykonywała praw udziałowych z akcji własnych.

W dniu 26 października 2018 roku, w wykonaniu umowy nabycia akcji Spółki, zawartej przez Emitenta ze spółką Fedha sp. z o.o., na rachunku inwestycyjnym Emitenta zostało zapisanych 3.749.000 akcji Spółki. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 października 2018 roku w celu ich umorzenia. Nabycie obejmowało 3.749.000 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda po cenie 4,80 zł za jedną akcję, co daje łączną kwotę 17.995.200,00 zł. Nabyte akcje reprezentowały 7,17% udziału w kapitale zakładowym Spółki i ogólnej liczbie głosów.

W dniu 26 sierpnia 2019 roku Zarząd Emitenta powziął informację, iż w związku z umorzeniem nabytych akcji własnych, Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego Spółki oraz związaną z tym zmianę Statutu Spółki. W wyniku zarejestrowania zmiany kapitał zakładowy Spółki 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.

VI. Dodatkowe informacje o strukturze organizacyjnej Grupy Vantage Development

1. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE I KAPITAŁOWE Z INNYMI PODMIOTAMI

a. POWIĄZANIA SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM 2019 KSZTAŁTOWAŁY SIĘ NASTĘPUJĄCO:

- W okresie objętym sprawozdaniem Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Trade Bridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze. Pan Józef Biegaj jest podmiotem dominującym wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu.
- W okresie objętym sprawozdaniem Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Nutit A.S. z siedzibą w Pradze. Pan Grzegorz Dzik jest podmiotem dominującym wobec Nutit

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

A.S., tj. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w niej funkcję Członka Zarządu.

- W okresie objętym sprawozdaniem Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Fedha sp. z o.o. Pan Grzegorz Dzik jest podmiotem dominującym wobec Nutit A.S., tj. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w niej funkcję Członka Zarządu, natomiast Nutit A.S. jest podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.
- Spółka jest również powiązana ze spółkami z Grupy Kapitałowej Vantage Development, która stanowi zbiór spółek związanych z działalnością deweloperską. W skład Grupy Vantage wchodzi spółki celowe, zależne i współzależne od Spółki w rozumieniu MSR, które podlegają konsolidacji w ramach sprawozdania finansowego Spółki.
- Na dzień publikacji raportu, po zmianach w strukturze akcjonariatu, opisanych w pkt. VII.3. niniejszego sprawozdania, Spółka powiązana jest kapitałowo z TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, będącą jedynym akcjonariuszem Spółki oraz TAG Immobilien AG, jako podmiotem dominującym wobec TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH.

b. SPÓŁKA POWIĄZANA JEST ORGANIZACYJNIE Z:

- **BNM - 3 sp. z o.o.** – Spółka zrealizowała projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego Centauris, BNM -3 sp. z o.o. uczestniczył w projekcie jako podmiot współzarządzający sprzedażą mieszkań. Realizacja projektu zakończyła się w roku 2016.
- **Rank Progress S.A.** – Spółka zawarła Porozumienie w celu wspólnej realizacji projektu deweloperskiego pod nazwą Port Popowice na nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ulicy Popowickiej.
- Spółka jest jednocześnie powiązana organizacyjnie ze spółkami z Grupy Vantage, w szczególności jako zarządzający inwestycją i sprzedażą mieszkań na podstawie umów zawartych ze spółkami z Grupy Vantage.

c. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE W 2019 ROKU ORAZ PO DNIU BILANSOWYM:**a. 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. były: spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

b. 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 współnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. były: spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

c. 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 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 jedynego współnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

d. 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 jedynego współnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

e. 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.

f. 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 jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu.

g. 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 były: spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

h. 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 były: spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

i. 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 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 jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

j. 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 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 jedyne go wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

k. 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.

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

W dniu 19 lipca 2019 roku sąd postanowieniem wykreślił z Rejestru Przedsiębiorców spółkę Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji.

m. 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.

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.

n. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.

W dniu 19 sierpnia 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI 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 19 sierpnia 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV spółka komandytowa były: spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

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

W dniu 19 sierpnia 2019 roku wspólnicy spółki Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 19 sierpnia 2019 roku wspólnikami spółki Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa były: spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

p. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest – sp. k.

W dniu 25 września 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest – spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki IPD Południe sp. z o.o. i przystąpieniu do Spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD ER sp. z o.o.

W związku z powyższym od dnia 25 września 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest – spółka komandytowa były:

1. spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz
2. spółka VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

q. Rozwiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.

W dniu 30 września 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k. podjęli uchwałę w sprawie rozwiązania spółki bez przeprowadzania jej likwidacji. W dniu 31 października 2019 roku sąd postanowieniem wykreślił z Rejestru Przedsiębiorców spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX spółka komandytowa.

r. Połączenie spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. oraz ze spółką Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 1 października 2019 roku sąd postanowieniem dokonał połączenia spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółkami:

1. VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k., oraz
2. Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. oraz spółki Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 XVI sp. k. oraz spółka Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. w związku z emisją 50 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, tj. z kwoty 2.332.950,00 złotych do kwoty 2.335.450,00 złotych.

s. Zawiazanie spółki Biznes Port spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 11 października 2019 roku spółka Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu oraz spółka Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy zawiązały spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, działającą pod firmą Biznes Port sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Kapitał zakładowy spółki Biznes Port spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji wynosi 1.000.000,00 zł i dzieli się na 20.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały w kapitale zakładowym zostały objęte w ten sposób, że:

1. Spółka Vantage Development S.A. objęła 13.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 650.000,00 zł;
2. Spółka Rank Progress S.A. objęła 7.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 350.000,00 zł.

W dniu 11 grudnia 2019 roku sąd dokonał wpisu spółki do Rejestru Przedsiębiorców.

t. Zbycie udziałów w spółce Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 11 października 2019 roku spółka Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu zbyła 242 udziały spółki Popowice sp. z o.o. (komplementariusz spółki Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) na rzecz Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy, na skutek czego od dnia transakcji, tj. od dnia 11 października 2019 roku. struktura wspólników spółki przedstawia się następująco:

1. spółka Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu posiada 1.300 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 65.000 zł;
2. spółka Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy posiada 700 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 35.000 zł.

u. Zbycie udziałów w spółce VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 14 października 2019 roku spółka VD sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu zbyła wszystkie 139 udziałów, jakie posiadała w spółce VD Serwis sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu na rzecz spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

W związku z przeprowadzoną transakcją od dnia 14 października 2019 r. jedynym wspólnikiem spółki VD Serwis sp. z o.o. jest spółka Vantage Development S.A., która posiada wszystkie 46.709 udziałów w kapitale zakładowym spółki VD Serwis sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 2.335.450,00 zł.

v. Połączenie spółki VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest – sp. k.

W dniu 4 listopada 2019 roku sąd postanowieniem dokonał połączenia spółki VD ER sp. z o.o. ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k. na spółkę VD ER sp. z o.o. Tym samym z rejestru przedsiębiorców została wykreślona spółka przejmowana, tj. spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k.

Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki VD ER sp. z o.o. w związku z emisją 1 nowego udziału o wartości nominalnej 100,00 zł, tj. z kwoty 2.000.000,00 złotych do kwoty 2.000.100,00 złotych.

w. Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.

W dniu 13 listopada 2019 roku, zawarta została umowa zbycia przez spółkę VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jej ogółu praw i obowiązków, jako jedyne go komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k., na rzecz spółki Vantage Development S.A.

x. Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k.

W dniu 13 listopada 2019 roku, zawarta została umowa zbycia przez spółkę VD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jej ogółu praw i obowiązków, jako jedyne go komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k., na rzecz spółki Vantage Development S.A.

y. Zbycie udziału w spółce VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 14 listopada 2019 roku spółka VD sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu zbyła 1 udział, jaki posiadała w spółce VD ER sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu na rzecz spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

W związku z przeprowadzoną transakcją od dnia 14 listopada 2019 roku jedynym wspólnikiem spółki VD ER sp. z o.o. była spółka Vantage Development S.A.

z. Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 13 grudnia 2019 roku zawarta została umowa, na mocy której spółka VD ER sp. z o.o. zbyła na rzecz spółki VD Serwis sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. W związku z powyższym od dnia 13 grudnia 2019 roku wspólnikami spółki Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. były: VD sp. z o.o. – jedyny komplementariusz oraz VD Serwis sp. z o.o. – jedyny komandytariusz.

aa. Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 19 grudnia 2019 roku zawarta została umowa, na mocy której spółka VD sp. z o.o. zbyła ogół praw i obowiązków komplementariusza, jaki posiadała w spółce Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k. na rzecz spółki IPD Południe sp. z o.o. Na skutek wyżej wymienionej transakcji wspólnikami spółki Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k. zostały spółki:

- 1) IPD Południe sp. z o.o. – jedyny komplementariusz;
- 2) Vantage Development S.A. – jedyny komandytariusz.

W związku z powyższym została zmieniona także nazwa spółki. Od dnia 19 grudnia 2019 roku spółka Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k. będzie działać pod firmą Epsilon IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

bb. Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.

W dniu 31 grudnia 2019 roku zawarta została umowa zbycia przez spółkę PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jej ogółu praw i obowiązków, jako jedyne go komandytariusza, w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k., na rzecz spółki Vantage Development S.A.

cc. Obniżenie kapitału w spółce IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 31 grudnia 2019 roku sąd postanowieniem dokonał wpisu obniżenia kapitału zakładowego spółki IPD Południe sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu z kwoty 23.050.000,00 zł do kwoty 10.050.000,00 zł, tj. o kwotę 13.000.000,00 zł. Na skutek powyższego kapitał zakładowy IPD Południe sp. z o.o. wynosi 10.050.000,00 zł i dzieli się na 20.100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, o łącznej wartości 10.050.000,00 zł.

dd. Zbycie udziałów w spółkach z Grupy Vantage i zmiana komandytariusza w spółce z Grupy

W dniu 31 grudnia 2019 roku spółka Vantage Development S.A. zbyła wszystkie udziały, jakie posiadała w spółkach:

1. Promenady ZITA sp. z o.o.,
2. VD Retail sp. z o.o.,
3. PRW sp. z o.o.,
4. IPD Południe sp. z o.o.,
5. VD Nieruchomości sp. z o.o.

na rzecz spółek Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

W związku z powyższym wspólnikami wyżej wymienionych spółek od dnia 31 grudnia 2019 roku są spółki Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

Ponadto zmianie uległ komandytariusz spółki Epsilon IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k. – ze spółki wystąpił dotychczasowy komandytariusz tj. spółka Vantage Development S.A., natomiast przystąpili dwaj nowi komandytariusze – Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

Szczegółowa informacja na temat skutków zbycia udziałów opisana została w punkcie 8.2.1.z. Informacji dodatkowej do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

ee. Zbycie udziałów w spółce VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, dniu 7 stycznia 2020 roku, spółka Vantage Development S.A. zbyła wszystkie 20.001 udziałów, jakie posiadała w kapitale zakładowym spółki VD ER sp. z o.o. na rzecz spółek Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

W związku z powyższym od dnia 7 stycznia 2020 roku jedynymi wspólnikami spółki VD ER sp. z o.o. są spółki Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

Jednocześnie, w związku ze zbyciem udziałów w spółce VD ER sp. z o.o., całość udziałów w spółkach VD Nieruchomości sp. z o.o. oraz PRW sp. z o.o. objęły spółki Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

2. INFORMACJA O POSIADANYCH ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH)

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadała oddziałów (zakładów).

3. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany w zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową Emitenta.

VII. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA EMITENT, ORAZ MIEJSCE GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY

Emitent w 2019 roku podlegał zasadom ładu korporacyjnego określonym w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016".

Zbiór zasad ładu korporacyjnego jest dostępny na stronie: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki>

W roku 2019 Emitent, z wyłączeniami wskazanymi w pkt 2 poniżej, stosował „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”. Zbiór zasad przestrzeganych przez Emitenta dostępny jest na stronie: <https://inwestor.vantage-sa.pl/raporty/raport-nr-2-2017/>

2. ZAKRES, W JAKIM EMITENT ODSTĄPIŁ OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W ROKU 2019

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk, Spółka nie stosowała 3 rekomendacji:

- a) **IV.R.2.** - Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:
- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
 - 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
 - 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.
- Rekomendacja nie jest stosowana w zakresie pkt 1) i 2). Statut Emitenta nie przewiduje możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Ponadto Emitent nie dysponuje infrastrukturą umożliwiającą wykonywania prawa głosu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej gwarantującej bezpieczeństwo techniczne oraz bezpieczeństwo prawne obsługi Zgromadzeń. W ocenie Zarządu Spółki dotychczasowy przebieg Walnych Zgromadzeń nie wskazuje również na potrzebę dokonywania transmisji Zgromadzeń w czasie rzeczywistym.
- b) **VI.R.1.** - Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.
- Rekomendacja nie jest stosowana. Emitent aktualnie nie posiada polityki wynagrodzeń Członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów. W ocenie Zarządu Emitenta przyjęcie takiej polityki nie jest wymagane. Poziom wynagrodzenia Członków Zarządu Emitenta ustalany jest przez Radę Nadzorczą

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

działającą z odpowiednim rozeznaniem. Wynagrodzenia kluczowych menedżerów Emitenta ustalane są przez Zarząd Emitenta, a ich poziom jest zróżnicowany i odpowiada standardom rynkowym w tym zakresie. Przyjęte poziomy wynagrodzeń Członków Zarządu Emitenta i kluczowych menedżerów pozwalają spełniać rekomendacje VI.R.4.

- c) **VI.R.2.** - Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

Emitent aktualnie nie posiada polityki wynagrodzeń Członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów. W ocenie Zarządu Emitenta przyjęcie takiej polityki nie jest wymagane. Poziom wynagrodzenia Członków Zarządu Emitenta ustalany jest przez Radę Nadzorczą działającą z odpowiednim rozeznaniem. Wynagrodzenia kluczowych menedżerów Emitenta ustalane są przez Zarząd Emitenta, a ich poziom jest zróżnicowany i odpowiada standardom rynkowym w tym zakresie. Przyjęte poziomy wynagrodzeń Członków Zarządu Emitenta i kluczowych menedżerów pozwalają spełniać rekomendacje VI.R.4.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk, Spółka nie stosowała 11 zasad szczegółowych:

- a) **I.Z.1.15.** - informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji,
Zasada nie jest stosowana. Emitent nie realizuje polityki różnorodności w odniesieniu do jej władz oraz kluczowych menedżerów. Przy obsadzaniu kluczowych stanowisk Emitent kieruje się zasadą, by w organach Emitenta zasiadały osoby o stosownych kompetencjach, wykształceniu i doświadczeniu.
- b) **I.Z.1.16.** - informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia. W ocenie Zarządu Emitenta dotychczasowe doświadczenie z przebiegu Walnych Zgromadzeń Emitenta nie wskazuje na potrzebę dokonywania transmisji obrad.
- c) **I.Z.1.20.** - zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,
Emitent nie prowadzi zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia Emitenta za pomocą środków audiowizualnych. Treść podejmowanych uchwał jest protokołowana przez notariusza zgodnie z wymaganiami prawnymi w tym zakresie, a ponadto Emitent publikuje treść podjętych uchwał w formie raportów bieżących oraz zamieszcza odpowiednie informacje na stronie internetowej Emitenta. Tym samym w ocenie Zarządu Emitenta, Emitent zapewnia akcjonariuszom dostęp do wszystkich istotnych informacji i spraw poruszanych na Walnym Zgromadzeniu.
- d) **II.Z.2.** - Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.
W Statucie Spółki nie ma podstaw do przyznania Radzie Nadzorczej takich kompetencji. Jednocześnie Członkowie Zarządu Emitenta mają ograniczenia w możliwości świadczenia pracy na rzecz podmiotów spoza Grupy Emitenta.
- e) **II.Z.10.4.** - ocenę racjonalności prowadzonej przez spółkę polityki, o której mowa w rekomendacji I.R.2, albo informację o braku takiej polityki.

Emitent prowadzi działalności sponsoringową i charytatywną na niewielką skalę. W przypadku zwiększenia skali działań w tym zakresie, Emitent zamierza poddać pod ocenę Rady Nadzorczej ich racjonalność.

- f) **III.Z.3.** - W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego. Ze względu na rozmiar i jednolity rodzaj działalności Emitenta, Emitent nie wydzieliła w swojej strukturze osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego. U Emitenta Zarząd odpowiada za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance. Przy wykonywaniu wskazanych zadań Zarząd opiera się o informacje dostarczane przez doradców wewnętrznych oraz audytorów zewnętrznych. Jednocześnie Zarząd posiada możliwość bieżącego bezpośredniego raportowania do Rady Nadzorczej Emitenta oraz powołanego Komitetu Audytu. W ocenie Zarządu Emitenta takie zorganizowanie kwestii zarządzania, audytem wewnętrznym i compliance nie wpływa negatywnie na skuteczność monitorowania tych ryzyk.
- g) **III.Z.4.** - Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem. Ze względu na rozmiar i jednolity rodzaj działalności Emitenta, Emitent nie wydzieliła w swojej strukturze osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego. U Emitenta Zarząd odpowiada za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance. Przy wykonywaniu wskazanych zadań Zarząd opiera się o informacje dostarczane przez doradców wewnętrznych oraz audytorów zewnętrznych. Jednocześnie Zarząd posiada możliwość bieżącego bezpośredniego raportowania do Rady Nadzorczej Emitenta oraz powołanego Komitetu Audytu. W ocenie Zarządu Emitenta takie zorganizowanie kwestii zarządzania, audytem wewnętrznym i compliance nie wpływa negatywnie na skuteczność monitorowania tych ryzyk.
- h) **IV.Z.2.** - Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym. W ocenie Zarządu Spółki dotychczasowy przebieg Walnych Zgromadzeń nie wskazuje na potrzebę dokonywania transmisji Zgromadzeń w czasie rzeczywistym.
- i) **IV.Z.3.** - Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach. W ocenie Zarządu Spółki dotychczasowy przebieg Walnych Zgromadzeń nie wskazuje na potrzebę obecności przedstawicielom mediów obecności na Walnych Zgromadzeniach Emitenta. Emitent w przypadku zgłoszenia przez przedstawicieli mediów chęci obecności na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, będzie takie zgłoszenie rozpatrywał indywidualnie.
- j) **V.Z.6.** - Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączania członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Emitent aktualnie nie posiada przyjętych regulacji wewnętrznych określających kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, nie posiada również uregulowanych zasad postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. W ocenie Zarządu

Emitenta, w związku ze skalą działalności oraz jednolitym przedmiotem działalności, biorąc pod uwagę aktualny skład Zarządu Emitenta oraz kluczowych menedżerów, niewprowadzenie odrębnych dodatkowych regulacji rozwiązywania konfliktów interesów, nie ma negatywnego wpływu na Emitenta.

- k) **VI.Z.4.** - Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej: 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń, 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej, 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia, 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku, 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Emitent aktualnie nie posiada polityki wynagrodzeń Członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów. W ocenie Zarządu Emitenta przyjęcie takiej polityki nie jest wymagane. Poziom wynagrodzenia Członków Zarządu Emitenta ustalany jest przez Radę Nadzorczą działającą z odpowiednim rozeznaniem. Wynagrodzenia kluczowych menedżerów Emitenta ustalane są przez Zarząd Emitenta, a ich poziom jest zróżnicowany i odpowiada standardom rynkowym w tym zakresie. Przyjęte poziomy wynagrodzeń Członków Zarządu Emitenta i kluczowych menedżerów pozwalają spełniać rekomendacje VI.R.4. Jednocześnie Emitent wskazuje, że w sprawozdaniu z działalności przedstawia informację o łącznej wartości wynagrodzeń, nagród i korzyści wypłaconych lub należnych dla osób zarządzających i nadzorujących zgodnie z wytycznymi §70 ust. 7 pkt 17 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych (...).

3. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE

3.1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ZNACZNE PAKIETY AKCJI

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2019 byli:

Tabela 22

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy:	48 561 706	100%	48 561 706	100%
1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S.				

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

(wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika;				
2. Grzegorzem Dziakiem 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, Praha 2 - Vinohrady, Mánesova 881/27, PSČ 120 00 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: Višnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaja;				

* pośrednio poprzez Nutit A.S. (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 8 listopada 2019 roku pomiędzy dotychczasowymi akcjonariuszami – Fedha sp. z o.o., Nutit a.s. i Trade Bridge Czechy a.s. a TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu zawarta została umowa inwestycyjna, dotycząca sprzedaży 100% akcji Emitenta w drodze wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji w kapitale zakładowym Emitenta, z jednoczesnym wydzieleniem działalności w zakresie nieruchomości komercyjnych. Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji zostało ogłoszone w dniu 14 listopada 2019 roku. W dniu 25 listopada 2019 roku w raporcie bieżącym nr 46/2019 Zarząd Emitenta przedstawił swoje stanowisko dotyczące ogłoszonego wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji. W dniu 29 listopada 2019 roku Zarząd Emitenta powziął informację o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzji, wyrażającej zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na przejęciu kontroli nad Spółką przez TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, zgodnie z zawartą umową inwestycyjną.

W wyniku rozliczenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji w kapitale zakładowym Emitenta, po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 13 stycznia 2020 roku 100% akcji Emitenta zostało zapisanych na rachunku TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH.

Na dzień publikacji raportu struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Tabela 23

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział głosów na WZA
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu	48 561 706	100%	48 561 706	100%

3.2. AKCJE VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH, BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Poniższa tabela prezentuje stan posiadania akcji VANTAGE DEVELOPMENT S.A. przez osoby zarządzające:

Tabela 24

Zarząd	Liczba akcji na dzień 15 listopada 2019 r. dzień publikacji raportu za III kwartał 2019 roku	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Edward Laufer	0	-	-	0
Dariusz Pawlukowicz	0	-	-	0

Poniższa tabela prezentuje stan posiadania akcji VANTAGE DEVELOPMENT S.A. przez osoby nadzorujące:

Tabela 25

Rada nadzorcza	Liczba akcji na dzień 15 listopada 2019 r. dzień publikacji raportu za III 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	0	0
Józef Biegaj**	11 636 326	-	11 636 326	0	0
Bogdan Dzik	0	-	-	0	0
Marek Pasztetnik	0	-	-	0	0
Marek Kowalski	0	-	-	0	0
Jakub Dzik	0	-	-	0	0

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

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

Osoby zarządzające i nadzorujące Vantage Development S.A. nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta ani akcji i udziałów w podmiotach powiązanych Spółki.

3.3. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY

Zgodnie z wiedzą Zarządu nie istnieją umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez akcjonariuszy.

3.4. WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE, WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIEŃ

Akcje Vantage Development nie przyznają szczególnych uprawnień kontrolnych akcjonariuszom.

3.5. WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ DO WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU

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

3.6. WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA

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

Od dnia 20 czerwca 2017 roku obrót akcjami Vantage Development S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie był bezterminowo zawieszony i w związku z tym transakcje na akcjach Emitenta odbywały się poza systemem obrotu. Od dnia 9 kwietnia 2020 roku akcje Emitenta zostały wykluczone z obrotu na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

4. WALNE ZGROMADZENIE - SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ OPIS PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA

Walne Zgromadzenie Vantage Development S.A. działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz Statut Spółki Vantage Development S.A. W Spółce nie został uchwalony odrębny regulamin Walnego Zgromadzenia. Prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności z Kodeksu spółek handlowych.

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

5. OPIS ZASAD DOTYCZĄCYCH POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIENI, W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWA DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI

Zasady powoływania i odwoływania organów zarządzających są zgodne z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych oraz ze Statutem. Zgodnie z obowiązującymi postanowieniami Statutu (§ 11 i następnym) Zarząd Spółki jest wieloosobowy i składa się z od jednej do sześciu osób powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu, których liczbę sama określa. Zawieszenie w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu może nastąpić z ważnych powodów na mocy uchwały Rady Nadzorczej. Mandat członków Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełen rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu. Mandat Członka Zarządu, powołanego przed upływem danej kadencji Zarządu, wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu, powołanych przed upływem danej kadencji Zarządu, w miejsce wszystkich dotychczasowych członków Zarządu, wygasają z upływem danej kadencji Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają w razie rezygnacji członka z pełnionej funkcji, w razie odwołania członka przez Radę Nadzorczą oraz w przypadku śmierci członka. Zgodnie z art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych, każdy z członków Zarządu Spółki może być odwołany lub zawieszony w czynnościach także uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki. Zarząd uprawniony jest do prowadzenia spraw Spółki, czyli podejmowania decyzji w sprawach wchodzących w zakres kompetencji Zarządu do bieżącego administrowania i zarządzania Spółką. Decyzje mogą mieć charakter formalny (podjęcie uchwały), lub mogą być podejmowane w toku zwykłych czynności z zakresu administrowania Spółką. Każdy z członków Zarządu jest uprawniony i zobowiązany do przyjmowania oświadczeń woli oraz pism kierowanych do Spółki zarówno w lokalu Spółki jak i poza nim. Zarząd Spółki nadzoruje sprawy spółek z Grupy Vantage oraz organizuje i kreuje politykę Grupy Vantage. Zarząd nie posiada uprawnień do emisji i wykupu akcji Emitenta.

6. ZASADY ZMIANY STATUTU

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

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

Zmiana Statutu staje się skuteczna z chwilą wpisu zmian do KRS. Obowiązek zgłoszenia zmian Statutu spoczywa na Zarządzie Spółki.

7. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA

a) ZARZĄD – OPIS DZIAŁANIA

Zarząd Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statut i Regulamin Zarządu Vantage Development S.A. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Wszystkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki niezastrzeżone ustawą albo Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu. Tryb działania Zarządu szczegółowo określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd, a zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

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

b) ZARZĄD – SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY

Skład osobowy i kadencje Zarządu według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Tabela 26

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Edward Laufer	Prezes Zarządu	19.06.2019	19.06.2022
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	19.06.2019	19.06.2022

W roku obrotowym 2019 i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

c) RADA NADZORCZA – OPIS DZIAŁANIA

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

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

d) RADA NADZORCZA – SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY

Skład osobowy i kadencje Rady Nadzorczej według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Tabela 27

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	19.06.2018	19.06.2021
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	19.06.2018	19.06.2021
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	19.06.2018	19.06.2021
Jakub Dzik	Członek Rady Nadzorczej	19.06.2018	19.06.2021
Marek Kowalski	Członek Rady Nadzorczej	19.06.2018	19.06.2021
Marek Pasztetnik	Członek Rady Nadzorczej	19.06.2018	19.06.2021
Wojciech Świątkowski	Członek Rady Nadzorczej	20.03.2019	19.06.2021

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 15 stycznia 2020 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, które odwołało dotychczasowych członków Rady Nadzorczej oraz powołało nowy skład Rady Nadzorczej. Na dzień publikacji niniejszego raportu skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

Tabela 28

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Harboe Vaagt	Przewodniczący Rady Nadzorczej	15.01.2020	15.01.2023
Martin Thiel	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	15.01.2020	15.01.2023
Claudia Hoyer	Członek Rady Nadzorczej	15.01.2020	15.01.2023
Radosław Zbigniew Biedecki	Członek Rady Nadzorczej	15.01.2020	15.01.2023
Ludomir Karol Biedecki	Członek Rady Nadzorczej	15.01.2020	15.01.2023

e) KOMITETY RADY NADZORCZEJ

W ramach Rady Nadzorczej Emitenta w roku 2019 działał Komitet Audytu Rady Nadzorczej.

Skład osobowy Komitetu Audytu według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Tabela 29

Imię i nazwisko	Funkcja
Marek Pasztetnik	Przewodniczący Komitetu Audytu
Jakub Dzik	Członek Komitetu Audytu
Marek Kowalski	Członek Komitetu Audytu

W roku 2019 nie miały miejsca zmiany w składzie Komitetu Audytu. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 15 stycznia 2020 roku NWZA podjęło uchwały, którymi odwołało wszystkich członków Rady Nadzorczej i powołało nowych członków Rady Nadzorczej, zgodnie z informacjami zawartymi w punkcie d) powyżej. W związku z powyższym zmianie uległ skład Komitetu Audytu, który na dzień publikacji raportu przedstawia się następująco:

Skład osobowy Komitetu Audytu według stanu na dzień publikacji raportu:

Tabela 30

Imię i nazwisko	Funkcja
Harboe Vaagt	Przewodniczący Komitetu Audytu
Radosław Zbigniew Biedecki	Członek Komitetu Audytu
Ludomir Karol Biedecki	Członek Komitetu Audytu

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania, dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce, opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania i polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem, określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę, przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczącej powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich zgodnie z politykami, o których mowa powyżej, przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce. Komitet Audytu działa na podstawie przepisów prawa oraz przyjętego przez Radę Nadzorczą Regulaminu Funkcjonowania Komitetu Audytu.

Kryterium niezależności:

Członkami niezależnymi Komitetu Audytu są Panowie Radosław Zbigniew Biedecki oraz Ludomir Karol Biedecki. Wymogi niezależności członków Komitetu Audytu były analizowane przed dokonaniem wyboru tych osób do Rady Nadzorczej Emitenta. W zakresie kryteriów niezależności członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy kierowało się Załącznikiem II do Zalecenia Komisji Europejskiej 2005/162/WE z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącym roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami Rady Nadzorczej spółek giełdowych i komisji Rady (nadzorczej). Członkowie ci złożyli wobec Rady Nadzorczej oświadczenia potwierdzające ich niezależność zgodnie z ww. zaleceniami oraz art. 129 ust. 3 ustawy.

Kompetencje w zakresie rachunkowości i badania sprawozdań finansowych:

Członek Komitetu Audytu Pan Martin Thiel jest absolwentem Wydziału Ekonomii, Uniwersytetu w Regensburgu (Niemcy). Posiada uprawnienia:

- niemieckiego biegłego rewidenta (*Wirtschaftsprüfer*);
- amerykańskiego biegłego rewidenta (Chicago);
- niemieckiego doradcy podatkowego (*Steuerberater*).

W okresie 1998 - 2002 był zatrudniony w WAPAG AG (spółka biegłych rewidentów oraz doradztwa podatkowego), Monachium, Niemcy na stanowisku starszego menedżera (*Senior Manager*). W latach 2002 - 2014 pracował w Noerenberg Schroeder (spółce biegłych rewidentów, doradztwa prawnego i podatkowego), Hamburg, Niemcy na stanowisku partnera. Od 2014 roku jest Dyrektorem Finansowym w TAG Immobilien AG, Hamburg, Niemcy. W ocenie Rady Nadzorczej jego wykształcenie w kierunku ekonomicznym, doświadczenie zawodowe daje rękojmię prawidłowego wykonywania obowiązków członka Komitetu Audytu, a także jest odpowiednie do profilu Emitenta.

Kompetencje w zakresie znajomości branży, w której działa Emitent:

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest działalność holdingowa. Emitent jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development. Do zadań Emitenta należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, decyzji inwestycyjnych, w tym decyzji dotyczących zaangażowania kapitałowego w nowe przedsięwzięcia, nabywanie lub zbywanie akcji lub udziałów w spółkach. Spółka decyduje o rozwiązaniach w zakresie polityki rachunkowości i controllingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialna za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Kapitałowej. Drugim istotnym przedmiotem działalności Emitenta jest zarządzanie projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki należące do Grupy Kapitałowej oraz spoza niej. Spółka świadczy usługi w zakresie m.in. obsługi i nadzoru procesu budowlanego, prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowych oraz pośrednictwa w pozyskiwaniu finansowania na realizację projektów deweloperskich. Spółka Vantage Development S.A. jest spółką zarządzającą, pełniącą rolę partnera, doradcy i integratora usług, świadczonych przez spółki z Grupy Vantage na rynku. Z przedstawionego opisu działalności Emitenta, który to opis jest przekazywany do wiadomości publicznej, w ramach obowiązków sprawozdawczych Emitenta, podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest zarządzanie, doradztwo, rozwój i integracja działalności gospodarczej. Rada Nadzorcza przy wyborze członków Komitetu Audytu kierowała się właśnie dokładnie opisanym przeważającym przedmiotem działalności Emitenta. Tym samym w zakresie działalności inwestycyjnej, finansowej, zaangażowania kapitałowego członkiem Rady Nadzorczej posiadającym wiedzę i umiejętności jest Pan Martin Thiel – Dyrektor Finansowy w TAG Immobilien, spółce skupiającej swoją działalność na rynku nieruchomości mieszkalnych (długoterminowy najem mieszkań).

W zakresie kwestii prawnych związanych z działalnością Emitenta doświadczenie i umiejętności posiada członek Komitetu Audytu Pan Radosław Biedeki niezależny członek Komitetu Audytu – jest partnerem zarządzającym warszawskiego biura kancelarii Noerr, w której współzarządza zespołem nieruchomości. Jego doświadczenie zawodowe obejmuje kwestie dotyczące nabywania i zbywania nieruchomości, realizacji projektów budowlanych, najmu powierzchni. Doradza przy transakcjach fuzji i przejęć, w tym w branży nieruchomościowej. W przeszłości zajmował m.in. stanowiska Dyrektora Działu Prawnego i prokurenta spółki Domy Towarowe Casino S.A., gdzie koordynował, zarządzał i prowadził liczne projekty deweloperskie dla grupy Casino (zarządzającej w Polsce m.in. hipermarketami Geant i supermarketami Leader Price) oraz prawnika w kancelarii Gide Loyrette Nouel w Warszawie. Posiada ponad 20-letnie doświadczenie zawodowe.

Jest absolwentem Wydziału Prawa Uniwersytetu Warszawskiego oraz Wydziału Prawa Uniwersytetu Roberta Schumanna w Strasburgu.

Liczba posiedzeń Komitetu Audytu:

W okresie objętym sprawozdaniem Komitet Audytu odbył trzy posiedzenia stacjonarne:

- w dniu 20 marca 2019 roku;
- w dniu 19 czerwca 2019 roku;
- w dniu 10 września 2019 roku;

Komitet Audytu działał na podstawie Planu pracy Komitetu Audytu przy Radzie Nadzorczej spółki Vantage S.A., przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/2019 z dnia 20 marca 2019 roku.

Poza wskazanym Komitetem Audytu w Radzie Nadzorczej Emitenta nie został powołany żaden inny komitet.

8. GŁÓWNE CECHY STOSOWANYCH W SPÓŁCE I W GRUPIE VANTAGE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W roku obrotowym 2019 spółka Vantage Development S.A. stosowała zasady systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, zgodnie i w zakresie przewidzianym dla spółek, których akcje są notowane na GPW.

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

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

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

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

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

Spółka stosuje system kontroli wewnętrznej oparty o procesy sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Raportowanie odbywa się w oparciu o Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR). Sprawozdania finansowe i raporty okresowe po zakończeniu przeglądu lub badania biegłego rewidenta przekazywane są Zarządowi Spółki do ich zatwierdzenia. Zatwierdzone dokumenty podlegają publikacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Dodatkowo w 2019 roku w Spółce przeprowadzono 7 kontroli wewnętrznych w celu sprawdzenia, czy działania podejmowane przez poszczególne działy zgodne są z prawem, wewnętrznymi procedurami i regulaminami oraz wytycznymi Zarządu.

9. RAPORT NA TEMAT POLITYKI WYNAGRODZEŃ

9.1. STAN ZATRUDNIENIA

Stan zatrudnienia w Grupie Vantage, podział według kryterium formy prawnej zatrudnienia

Tabela 31

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2019 roku	3	43	15	61

Stan zatrudnienia w Vantage Development S.A., podział według kryterium formy prawnej zatrudnienia

Tabela 32

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2019 roku	1	19	7	27

Ze względu na przyjęty model biznesowy prowadzonej działalności, spółki z Grupy Vantage polegają w swojej działalności na wykonawcach i podwykonawcach. Z tego powodu nie zatrudniają pracowników operacyjnych ani fizycznych, a jedynie administracyjnych i koordynujących pracę wykonawców i podwykonawców, z wyłączeniem Emitenta oraz spółek VD sp. z o.o. i VD Serwis sp. z o.o.

W spółkach z Grupy Vantage został przyjęty podstawowy system wynagrodzeń dla pracowników.

W ciągu roku 2019 nie nastąpiły istotne zmiany w polityce wynagrodzeń.

9.2. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI WE WŁADZACH JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki w 2019 roku

Tabela 33

Imię i nazwisko	Funkcja	łączna wartość wynagrodzeń w 2019 r. [brutto w tys. zł]		łączna wartość wynagrodzeń podstawowych w 2019 r. [brutto w tys. zł]		łączna wartość premii w 2019 r. [brutto w tys. zł]
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*	Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*	Świadczenia pieniężne
Edward Laufer	Prezes Zarządu	1264,0	31,3	564	31,3	700

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	950	10	450	10	500
---------------------	-----------------	-----	----	-----	----	-----

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

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

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

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki z tytułu pełnienia funkcji w organach spółek zależnych w 2019 roku

Tabela 34

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń w 2019 r. [brutto w tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe
Edward Laufer	Prezes Zarządu	-	-
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	15,5	-

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki w 2019 roku:

Tabela 35

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń w 2019 r. [brutto w tys. zł]
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	72
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	36
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	57
Jakub Dzik	Członek Rady Nadzorczej	36
Marek Kowalski	Członek Rady Nadzorczej	36
Marek Pasztetnik	Członek Rady Nadzorczej	36

Członkowie Rady Nadzorczej nie pełnili żadnych funkcji w spółkach zależnych Emitenta i w związku z tym nie otrzymywali wynagrodzeń z tego tytułu.

9.3. WSZELKIE UMOWY ZAWARTE MIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA EMITENTA PRZEZ PRZEJĘCIE

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

9.4. SYSTEM KONTROLI PROGRAMU AKCJI PRACOWNICZYCH

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

9.5. INFORMACJA O ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie posiadała zobowiązań, wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących.

10. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY Z FIRMĄ AUDYTORSKĄ

Umowa z KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie została zawarta w dniu 1 sierpnia 2018 roku na okres niezbędny do wykonania badania sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018 i 2019 oraz przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 i 2019 roku. Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza Vantage Development S.A. w dniu 8 czerwca 2018 roku na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu.

Spółka nie korzystała wcześniej z usług świadczonych przez KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej

Tabela 36

Usługi	2019 (w tys. zł)	2018 (w tys. zł)
badanie jednostkowego sprawozdania finansowego	80	40
badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	110	50
przeгляд śródroczny jednostkowego sprawozdania finansowego	20	20
przeгляд śródroczny skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20	20
usługi doradztwa podatkowego	-	-
pozostałe usługi	-	-

Firma audytorska, badająca sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2019, nie świadczyła innych dozwolonych usług nie będących badaniem na rzecz Emitenta.

W dniu 20 października 2017 roku Komitet Audytu Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. przyjął jednogłośnie „*Politykę i procedurę wyboru firmy audytorskiej oraz świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci w spółce Vantage Development S.A.*” Zgodnie z przyjętą Polityką oraz Statutem Emitenta, wyboru biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu. Rekomendacja Komitetu Audytu jest wolna od wpływów strony trzeciej, a Komitet Audytu jest zobowiązany zgłosić Radzie Nadzorczej wszelkie próby wpływania przez strony trzecie na decyzję, dotyczącą rekomendacji. Ponadto Rada Nadzorcza podczas dokonywania wyboru, a Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji kierują się następującymi wytycznymi w zakresie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej:

- a) zapewnieniem transparentności Spółki, mającej wpływ na kształtowanie relacji Spółki z otoczeniem rynkowym;
- b) potwierdzeniem bezstronności i niezależności biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej;
- c) koniecznością uzgodnienia ceny za wykonanie badania;
- d) analizą dotychczasowego doświadczenia biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej;
- e) zapewnieniem możliwości prawidłowego wykonania badania oraz zapewnieniem wykonania pełnego zakresu usług.

Przedstawiona przez Komitet Audytu rekomendacja wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych Emitenta za 2018 i 2019 rok spełniała obowiązujące warunki. Rekomendacja została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Emitenta procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria i zgodnej z przyjętą w Spółce Procedurą w zakresie wyboru firmy audytorskiej:

- zostało sporządzone zestawienie firm audytorskich, spełniających wymagania dotyczące obowiązkowej rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta;
- została przygotowana dokumentacja przetargowa,
- dokumentacja przetargowa wraz z zapytaniem ofertowym została przesłana do wybranych firm audytorskich oraz zamieszczona na stronie internetowej Emitenta,
- została dokonana ocena i analiza złożonych ofert, a na jej podstawie przygotowana przez Komitet Audytu rekomendacja w zakresie wyboru firmy audytorskiej,
- na podstawie przedstawionych materiałów i rekomendacji Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru firmy audytorskiej.

11. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku nie toczyły się, ani nie toczą, żadne istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczące zobowiązań oraz wiarygodności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

12. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie prowadziła działań w zakresie badań i rozwoju.

13. ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO

Spółki należące do Grupy Kapitałowej Vantage realizują projekty inwestycyjne na podstawie Miejsowego Planu Zagospodarowania Terenu, zgodnie z uzyskanym Pozwoleniem na Budowę, a wszelkie uzgodnienia środowiskowe pozyskiwane są zgodnie z istniejącymi przepisami prawa.

14. DZIAŁALNOŚĆ SPONSORINGOWA, CHARYTATYWNA LUB INNA O ZBLIŻONYM CHARAKTERZE

1. Działania proekologiczne w siedzibie głównej firmy i edukacja pracowników (od sierpnia 2019)

W 2019 roku wprowadzono szereg proekologicznych działań w biurze przy ul. Dąbrowskiego 44:

- wodę w plastikowych butelkach, serwowaną podczas spotkań, zamieniono na karafki z wodą z kranu,
- woda gazowana podawana jest wyłącznie w szklanych butelkach,
- na kranach w kuchniach zamontowano filtry oczyszczające wodę,
- wprowadzono obowiązkową segregację śmieci,
- w drukarkach wykorzystywany jest papier ekologiczny.

2. Wyjazd integracyjny dla pracowników oraz współpracowników (wrzesień 2019), połączony z edukacyjnymi warsztatami:

Podczas wyjazdu integracyjnego pracownicy i współpracownicy spółki mogli wziąć udział w:

- Warsztatach z ekspertem „Zero waste” – wykład z praktycznymi wskazówkami, w jaki sposób ograniczyć swój negatywny wpływ na środowisko naturalne na co dzień.
- Warsztatach tworzenia kosmetyków oraz detergentów, przyjaznych środowisku naturalnemu.
- Warsztatach wykonywania budek lęgowych oraz domów dla jeży, które następnie zostały umieszczone w Parku Popowickim, niedaleko inwestycji dewelopera.

Wszystkie działania miały na celu podniesienie świadomości ekologicznej pracowników oraz współpracowników firmy.

3. Wolontariat pracowniczy: sprzątanie świata

Pierwsza edycja wolontariatu pracowniczego Vantage Development odbyła się podczas Światowego Dnia Sprzątania Świata 22 września 2019 roku. Członkowie zespołu dewelopera sprząkali tereny wokół Parku Popowickiego oraz nabrzeży Odry, w sąsiedztwie inwestycji Port Popowice.

Rodzaj wsparcia: wolontariat

4. Wsparcie Fundacji OnWater.pl

Spółka Vantage Development od 7 października 2019 roku została oficjalnym partnerem akcji sprzątania nabrzeży Odry, dorocznej inicjatywy organizowanej przez Fundację OnWater.pl dla uczniów wrocławskich szkół. Firma realizuje we Wrocławiu aż dwie inwestycje mieszkaniowe, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki, więc wsparcie akcji było naturalnym wyborem dla Zarządu.

Misją Fundacji OnWater.pl, która działa od 2013 roku, jest edukacja najmłodszych oraz promocja inicjatyw międzysektorowych, związanych z rzeką Odrą. Najważniejszym projektem fundacji jest Odra Centrum – wpływające, niskoemisyjne centrum edukacyjno-kulturowe, którego celem będzie promocja ekologii i edukacja na temat ochrony środowiska naturalnego rzek.

Rodzaj wsparcia: finansowe

5. Stacje Wrocławskiego Roweru Miejskiego

Spółka wspiera rozwój zrównoważonego transportu poprzez sponsoring dwóch stacji sieci Wrocławskiego Roweru Miejskiego. Pierwsza z nich powstała na Promenadach Wrocławskich i rocznie notuje ok. 11 tysięcy wypożyczeń. Druga została otwarta w grudniu 2019 roku przy inwestycji Port Popowice. Vantage Development to jedyny wrocławski deweloper zaangażowany w rozwój sieci miejskich rowerów w stolicy Dolnego Śląska.

Rodzaj wsparcia: finansowe

6. Wrocławski Budżet Obywatelski (2019)

W roku 2019 po raz kolejny Emitent wsparł promocyjnie projekty, zgłoszone przez lokalną społeczność mieszkańców Popowic do Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego. Zgłoszone inicjatywy dotyczyły m.in. zagospodarowania terenu zielonego na Polanie Popowickiej oraz w Parku Zachodnim. Dzięki wsparciu ze strony Emitenta (projekt, wydruk oraz instalacja baneru reklamowego na ogrodzeniu inwestycji Port Popowice, wydruk plakatów oraz promocja w mediach społecznościowych) w 2018 roku jeden z projektów otrzymał dofinansowanie WBO i jest obecnie w trakcie realizacji.

Rodzaj wsparcia: rzeczowe

7. Wsparcie dla Stowarzyszenia Moje Popo (2018-2019)

Organizacja „Moje Popo” to grupa lokalnych aktywistów, których celem jest integracja mieszkańców Popowic oraz wprowadzenie pozytywnych zmian w organizacji życia na osiedlu. Od momentu rozpoczęcia inwestycji Port Popowice, spółka Vantage Development weszła w otwarty dialog z mieszkańcami, wspierając regularnie ich inicjatywy. Były to m.in.:

- Akcja Popkurzacz 2018 i 2019 – mieszkańcy wspólnie sprzątają tereny wzdłuż rzeki Odry oraz przy Parkach Popowickim i Zachodnim,
- Wakacyjny piknik sąsiedzki, Popochoinka – akcje służące integracji mieszkańców dla osób z różnych grup wiekowych,
- Wsparcie projektów WBO – rokrocznie stowarzyszenie zgłasza pomysły projektów do Wrocławskiego Budżetu Deweloperskiego, które uzyskują poparcie dewelopera.

Rodzaj wsparcia: rzeczowe

8. Współpraca z Fundacją Aktywny Senior (2018-2020)

Spółka Vantage Development od 1,5 roku zaangażowana jest w realizację projektu Co – Creation of Public Services in Europe (Horyzont 2020), prowadzonego przez Uniwersytet Wrocławski oraz Fundację Aktywnego Seniora.

Głównym celem inicjatywy jest zbadanie, w jaki sposób określone grupy społeczne (w wypadku Wrocławia-seniorzy) mogą wpływać na kształtowanie przestrzeni publicznej. W ramach projektu odbyło się szereg spotkań oraz konsultacji, które służyć miały zbadaniu potrzeb seniorów i wymianie doświadczeń osób z różnych środowisk. Kolejnym etapem było stworzenie PopoCentrum (sierpień-wrzesień 2019) – miejsca spotkań oraz integracji mieszkańców. W okresie wakacyjnym testowano wcześniej zgromadzone hipotezy oraz konfrontowano uzyskane wyniki badań z rzeczywistością. Podsumowanie projektu odbyło się w styczniu 2020 roku.

Firma Vantage Development, z racji realizowanej na Popowicach inwestycji, stała się jednym z najważniejszych interesariuszy projektu. Przedstawiciele spółki brali udział w spotkaniach projektowych i konsultacjach. Deweloper udzielił także wsparcia finansowego przy realizacji miejsca spotkań PopoCentrum.

Rodzaj wsparcia: finansowe, aktywność pracowników

9. Współpraca z Fundacją ProCuro (2018-2019)

Spółka regularnie wspiera finansowo oraz rzeczowo Fundację ProCuro, zajmującą się integracją dzieci niepełnosprawnych poprzez sztukę. Na rzecz fundacji organizowane są zbiórki materiałów plastycznych oraz pieniędzy wśród pracowników oraz współpracowników Vantage Development.

Rodzaj wsparcia: finansowe, rzeczowe, aktywność pracowników

10. Koncert Nadziei i wsparcie Fundacji „Na Ratunek Dzieciom z Chorobą Nowotworową”

W 2019 roku Spółka była oficjalnym partnerem 10. Koncertu Nadziei na rzecz Fundacji „Na Ratunek Dzieciom z Chorobą Nowotworową”. Program wydarzenia obejmuje występy pracowników firm, wspierających fundację.

Środki finansowe zebrane przez organizację podczas trwania koncertu oraz dzięki sponsorom zostały przekazane na rzecz podopiecznych fundacji i pacjentów Przylądka Nadziei – najnowocześniejszej kliniki onkologii dziecięcej w Polsce.

Rodzaj wsparcia: finansowe, aktywność pracowników

11. Współpraca z Fundacją Wrocławskie Hospicjum dla Dzieci

Spółka od 2018 roku angażuje się w pomoc Fundacji Wrocławskie Hospicjum dla Dzieci. Przez okres trwania współpracy w biurze firmy odbywa się ciągła zbiórka nakrętek oraz plastiku wysokiej jakości. Zebrane materiały oddawane są w imieniu hospicjum do wyznaczonego punktu, gdzie poddawane są recyklingowi. Dochód uzyskany w ten sposób przez organizację przekazywany jest na pomoc podopiecznym hospicjum oraz ich rodzinom.

Co roku Vantage Development korzysta z wzorów kartek świątecznych, przygotowanych przez fundację. Specjalne oznakowane, z logo organizacji, wysyłane są do partnerów oraz kontrahentów spółki. Dochód uzyskany przez fundację ze sprzedaży kartek również przeznaczony jest na realizację jej celów statutowych.

12. Bieg Firmowy 2018 i 2019

Bieg Firmowy to doroczna inicjatywa, realizowana w największych miastach w Polsce. Pracownicy oraz współpracownicy spółki od dwóch lat biorą aktywny udział w imprezie, która łączy w sobie wartości sportowej rywalizacji oraz aspekt charytatywny. Środki zebrane dzięki sponsorom eventu oraz podczas samego biegu przeznaczane są na rzecz podopiecznych Fundacji Everest – osób niepełnosprawnych ruchowo oraz intelektualnie.

Wsparcie: finansowe (pakiety startowe), aktywność pracowników

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Tabela 37

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
17-04-2020	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
17-04-2020	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	