



Sprawozdanie Zarządu z działalności
SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ
VANTAGE DEVELOPMENT
za okres 01.01.2017 – 31.12.2017



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 21 marca 2018 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 ...	15
1.	Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową Vantage Development	16
2.	Podstawowi Kontrahenci Spółki i Grupy Vantage Development.....	20
3.	Perspektywy rozwoju działalności Spółki i Grupy Vantage Development	21
4.	Istotne czynniki ryzyka działalności Spółki i Grupy Vantage Development	26
5.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Vantage Development S.A. i Grupy Vantage Development	31
6.	Informacje o umowach i zdarzeniach istotnych dla działalności Emitenta oraz spółek z Grupy Vantage, w 2017 roku i po zakończeniu roku obrotowego.....	31
7.	Transakcje zawarte przez Spółkę oraz spółki z Grupy z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach, niż rynkowe	40
III.	Sytuacja finansowa Grupy Vantage Development	40
1.	Wybrane dane finansowe z bilansu	40
2.	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	44
3.	Wskaźniki finansowe i niefinansowe grupy kapitałowej	45
4.	Zasady sporządzania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	48
5.	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym	48
IV.	Sytuacja finansowa Vantage Development Spółka Akcyjna	49
1.	Wybrane dane finansowe z bilansu	49
2.	Wybrane dane finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów	50
3.	Zarządzanie zasobami finansowymi Vantage Development S.A.	51
4.	Polityka dywidendowa.....	53
5.	Zasady sporządzania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	53
V.	Informacje dodatkowe dotyczące oceny sytuacji finansowej Spółki i Grupy Vantage Development	54
1.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy	54
2.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	54
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	54
4.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	55

5.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach	56
6.	Poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Vantage Development w 2017 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku	60
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.....	64
8.	Informacja o ryzykach instrumentów finansowych.....	64
9.	Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem	67

VI. Dodatkowe informacje o strukturze organizacyjnej Grupy

Vantage Development.....71

1.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami	71
2.	Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)	75
3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania	75

VII. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego75

1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	75
2.	Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego w roku 2017	76
3.	Kapitał Zakładowy, Akcjonariusze	80
4.	Walne Zgromadzenie - Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia	83
5.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.....	84
6.	Zasady zmiany statutu	84
7.	Organy zarządzające i nadzorujące Emitenta	85
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	87
9.	Raport na temat polityki wynagrodzeń	88
10.	Informacje dotyczące umowy z firmą audytorską.....	90
11.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	91
12.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	91
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 jest 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 notowane są na rynku głównym GPW w Warszawie. Na dzień publikacji raportu obrót akcjami Vantage Development S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych jest bezterminowo zawieszony.

Działalność Grupy skoncentrowana jest 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 ponad 3 100 lokali sprzedanych oraz ponad 42,9 tys. m² powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców. Grupa posiada duży bank ziemi, którego znacząca część znajduje się w ścisłym centrum Wrocławia, pozwalający na wybudowanie około 2.500 lokali, a także grunty pod projekty biurowe o powierzchni 62 tys. m² oraz grunty pod projekty usługowe o powierzchni 14,5 tys. m².

Zgodnie z przyjętą i realizowaną dotychczas strategią zwiększania wartości w kolejnym okresie Grupa Vantage zamierza realizować tę strategię poprzez:

- sprzedaż lokali mieszkaniowych na poziomie około 900 lokali rocznie,
- zawarcie nowych umów najmu powierzchni biurowych we Wrocławiu na poziomie ponad 7 tys. m² rocznie w oparciu o posiadany banki ziemi.

W minionym roku, podobnie jak w latach wcześniejszych, dzięki unikalnemu połączeniu działalności deweloperskiej i komercyjnej Grupa:

- łagodniej odczuwa skutki wahań koniunkturalnych,
- osiąga stałe przewidywalne wpływy gotówki z projektów komercyjnych,
- osiąga wyższą rentowność i wyniki finansowe.

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 31.12.2017 roku i obejmuje okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2016 roku oraz za okres od 01.01.2016 roku do 31.12.2016 roku.

Czas trwania Spółki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2017 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 2017 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 2017 roku:

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. oraz uwzględniając akcje własne Spółki, która jest podmiotem zależnym od Pana Grzegorza Dzika	
Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną					
1.	IPD Południe sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	11.04.2008
2.	VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	29.10.2007
3.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji biurowej Delta 44 we Wrocławiu	Komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o.; komplementariusz: VD sp. z o.o.	17.12.2010
4.	PRW sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% VD Nieruchomości sp. z o.o.	28.11.2011
5.	Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER z o.o.	21.06.2012

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

6.	VD Retail sp. z o.o.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji handlowej Grona Park w Zielonej Górze	100% Vantage Development S.A	10.04.2013
7.	Promenady ZITA sp. z o.o.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady ZITA we Wrocławiu	99,98% Vantage Development S.A.; 0,02% VD sp. z o.o.	05.06.2013
8.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013
9.	Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady Epsilon we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	25.10.2013
10.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Living Point Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	01.08.2014
11.	VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	99,8% Vantage Development S.A.; 0,2% VD sp. z o.o.	02.10.2014
12.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowe Żerniki we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	09.01.2015
13.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowy Gaj we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	03.04.2015
14.	VD Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% VD ER sp. z o.o.	08.04.2015
15.	Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu IV inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	16.06.2015
16.	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu V i VI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	08.09.2015
17.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dom Saski w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	16.09.2015
18.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Login City we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	06.10.2015
19.	Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu VII inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis sp. z o.o.	17.11.2015
20.	Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
21.	Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu IX inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
22.	Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu X inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
23.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	18.11.2015

24.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Vena Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	27.11.2015
25.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dorzecze Legnickiej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A..	30.11.2015
26.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	21.12.2016
27.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: PRW sp. z o.o.	04.04.2017
28.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej przy ulicy Kobierzyckiej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	27.01.2015
29.	Worden Investments sp. z o.o.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	100% VD sp. z o.o.	15.12.2017
30.	Winhall Investments	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej przy ulicy Wejherowskiej i Białowieskiej	55% Vantage Development S.A.; 45% Rank Progress S.A.	14.12.2017
Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności					
31.	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
32.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej etap III-V osiedla Centauris	komplementariusz: IPD Invest sp. z o.o.; komandytariusze: Vantage Development S.A. BNM-3 sp. z o.o.	10.01.2014

Na dzień 31 grudnia 2017 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 prowadzi swoją działalność deweloperską 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 2017 w podziale regionalnym następujące projekty:

- Wrocław:
 - Promenady Wrocławskie etap IV, V, VI, VII, VIII,
 - Nowe Żerniki,
 - Login City,
 - Nowy Gaj etap I, II,
 - Dorzecze Legnickiej etap IA,
- Warszawa:
 - Living Point Mokotów etap I i II,

- Dom Saski,
- Vena Mokotów.

Najważniejsze parametry segmentu mieszkaniowego:

- w 2017 roku Grupa prowadziła 8 projektów, na które składało się 14 etapów w różnych fazach realizacji i sprzedaży,
- w 2018 roku Grupa planuje wprowadzić do oferty oraz rozpocząć realizację 8 etapów w 5 projektach, w tym w 3 nowych projektach oraz uzupełniając ofertę realizowanych wcześniej projektów wieloetapowych, obejmujących ponad 1.200 lokali,
- na koniec 2017 w ofercie Grupy znajdowały się 442 lokale (kolejne 209 lokali weszło do oferty w styczniu 2018 roku i 90 lokali w lutym 2018 roku), w porównaniu do 617 lokali na koniec roku 2016,
- ze sprzedażą w roku 2017 na poziomie 1.034 lokali (749 we Wrocławiu i 285 w Warszawie) Grupa utrzymała się w ścisłej czołówce pod względem wielkości sprzedaży na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu oraz istotnie zaznaczyła swoją obecność na stołecznym rynku mieszkaniowym.

3.1.2. SEGMENT KOMERCYJNY

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

Najważniejsze parametry segmentu komercyjnego:

- na koniec 2017 roku Grupa miała w portfelu ok. 28,7 tys. m² wynajętej powierzchni biurowej i handlowej,
- oferta komercyjna Grupy na koniec roku 2017, wynosiła 8,8 tys. m².

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) odpowiadały w 2017 roku za 6% sprzedaży. Pozostałą część przychodów uzyskano 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 1

Rodzaje przychodów	2017		2016		Dynamika r/r
	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]	
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	16 900	6%	13 874	10%	22%
Przychody ze sprzedaży lokali*	269 661	92%	115 258	87%	134%
Pozostałe przychody	5 916	2%	4 137	3%	43%
Razem przychody	292 477	100%	133 269	100%	119%

*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.

3.2.1. SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH I USŁUGOWYCH

Tabela 2

Rodzaje przychodów	2017		2016		Dynamika r/r [na podstawie metrażu]
	ilość [szt.]	PU [m ²]	ilość [szt.]	PU [m ²]	
Przekazania mieszkań	858	41 314	477	26 019	59%
Przekazania lokali usługowych	27	1 688	36	3 548	-52%

Realizacja przyjętej przez Zarząd Vantage Development strategii spowodowała, że rok 2017 był kolejnym okresem, w którym Grupa dynamicznie zwiększyła liczbę sprzedawanych lokali. Vantage Development wypracował rekordową liczbę zawartych umów sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

Działalność deweloperska Grupy Vantage ponownie odnotowała znaczący wzrost.

Segment mieszkaniowy wykazał wzrost przychodów za sprawą kontynuacji przekazania lokali w inwestycjach Promenady Wrocławskie etap II, III i IV oraz Centauris etap III, IV i V, a także rozpoczęcia przekazania lokali dla wrocławskich przedsięwzięć Promenady Wrocławskie etap V i w całości etap VII, Nowe Żerniki, Nowy Gaj etap I, oraz warszawskich Living Point etap I i Dom Saski. Łącznie w 2017 roku Grupa przekazała nabywcom 885 lokali mieszkalnych i usługowych, o 73% więcej niż w 2016 roku.

Rok 2017 przyniósł skokowy wzrost liczby zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali usługowych. W analizowanym okresie Grupa Vantage zawarła umowy na sprzedaż 1 034 lokali, utrzymując jedną z czołowych pozycji na rosnącym wrocławskim rynku mieszkaniowym. W ocenie Zarządu Spółki Grupa Vantage Development ma potencjał by utrzymać zbliżony poziom sprzedaży lokali w kolejnych latach koncentrując się na wzbogacaniu oferty na rodzimym rynku wrocławskim.

Tabela 3

Projekt	Liczba lokali w projekcie	Liczba lokali sprzedanych umową przedwstępną w 2017 roku	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży na koniec 2017 roku	Liczba lokali przekazanych w 2017 roku	Liczba lokali sprzedanych nieprzekazanych na koniec 2017 roku (w tym lokale sprzedane przed 2017 rokiem)
Centauris etap IV-V	136	1	-	7	-
Promenady Wrocławskie etap II	224	1	-	1	-
Promenady Wrocławskie etap III	210	2	-	2	-
Promenady Wrocławskie etap IV	331	48	3	222	5
Promenady Wrocławskie etap V	195	88	4	187	4
Promenady Wrocławskie etap VI	285	176	109	-	176
Promenady Wrocławskie etap VII	138	-	-	138	-
Nowe Żerniki	60	28	-	58	2
Nowy Gaj etap I	131	48	22	103	6
Nowy Gaj etap II	163	110	53	-	110
Login City	159	107	52	-	107
Dorzecze Legnickiej etap IA	198	140	58	-	140
Living Point Mokotów I	173	69	6	162	5
Living Point Mokotów II	169	89	31	-	138

Vena Mokotów	186	98	88	-	98
Dom Saski	57	29	16	5	36
RAZEM	2 815	1 034	442	885	827

Na dzień 31 grudnia 2017 roku wśród 1 034 sprzedanych lokali, główny udział stanowiły lokale w projektach, których zakończenie planowane jest na 2018 rok, co pozwala optymistycznie patrzeć na potencjał do przekazywania lokali w całym 2018 roku, a co z tym związane, na przychody ze sprzedaży w 2018 roku.

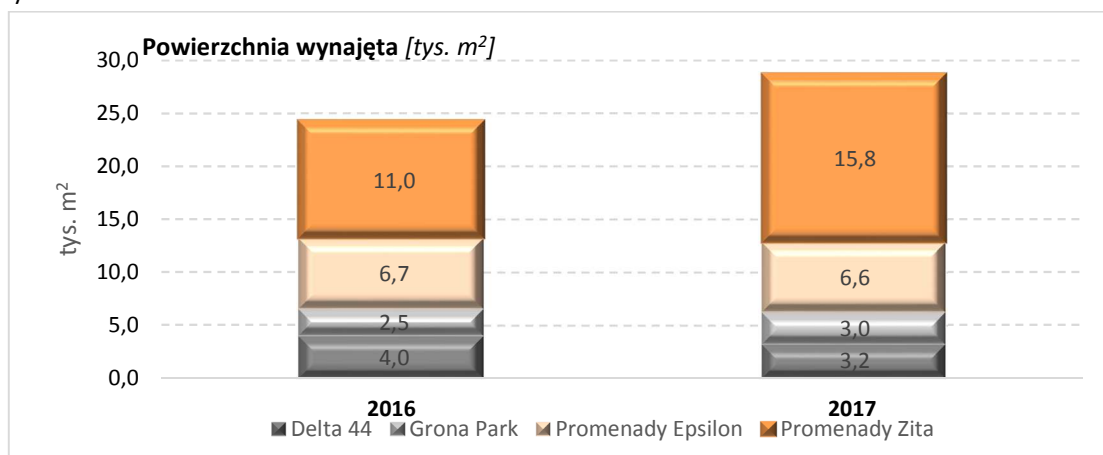
Szczegółowe zestawienie sprzedanych, ale nieprzekazanych lokali według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawia tabela poniżej.

Tabela 4

Lokale sprzedane – nieprzekazane stan na 31.12.2017	Liczba lokali	Wartość lokali [mln zł]	Przewidywany termin zakończenia projektu
Promenady Wrocławskie etap IV	5	1,7	gotowy
Promenady Wrocławskie etap V	4	1,5	gotowy
Nowe Żerniki	2	0,5	gotowy
Nowy Gaj etap I	6	2,2	gotowy
Living Point Mokotów I	5	2,4	gotowy
Dom Saski	36	16,9	gotowy
RAZEM GOTOWE	58	25,2	
Promenady Wrocławskie etap VI	176	50,0	4Q'18
Nowy Gaj etap II	110	34,8	2Q'18
Login City	107	42,6	2Q'18
Dorzecze Legnickiej etap IA	140	51,0	4Q'18
Living Point Mokotów II	138	47,5	2Q'18
Vena Mokotów	98	42,1	3Q'18
RAZEM REALIZOWANE	769	268,0	
RAZEM WSZYSTKIE	827	293,2	

3.2.2. KOMERCJALIZACJA POWIERZCHNI

Wykres 1



Drugi z podstawowych segmentów działalności Grupy – segment wynajmu nieruchomości komercyjnych, również odnotował w 2017 roku dynamiczny 22% wzrost sprzedaży. Wpływ na wzrost przychodów miało sukcesywne komercjalizowanie powierzchni w budynku biurowym Promenady Zita, jak również w parku handlowo -biurowym Grona Park. W ocenie Zarządu Spółki rok 2018 przyniesie dalszy wzrost przychodów z wynajmu.

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 prowadzi również działalność dodatkową w zakresie najmu powierzchni biurowej.

4. OTOCZENIE RYNKOWE

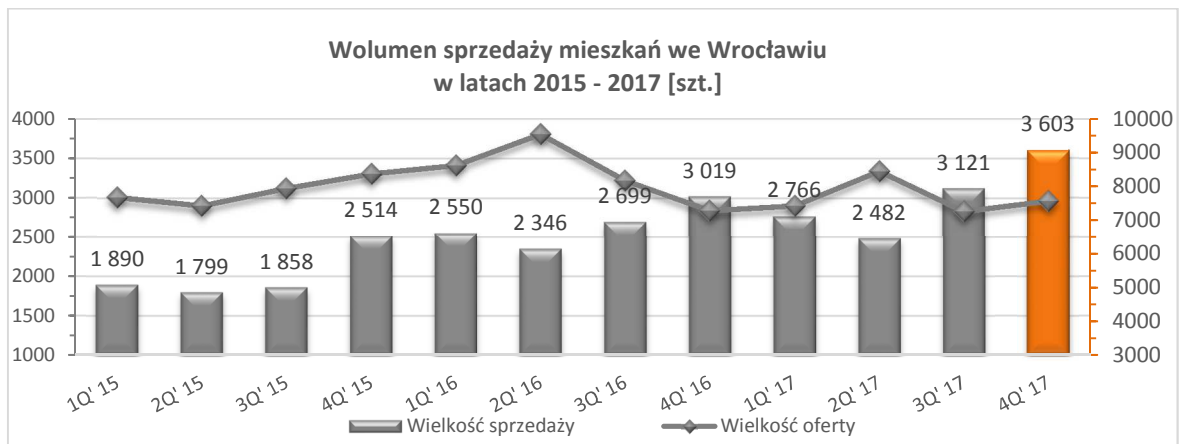
Grupa Vantage Development prowadzi swoją działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym na rynku wrocławskim oraz od 2015 roku na rynku warszawskim. Działalność w zakresie segmentu komercyjnego Grupy koncentruje się na rynku wrocławskim. Grupa jest także obecna w Zielonej Górze. Całość przychodów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

4.1. PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY WE WROCŁAWIU

Rok 2017 stanowił kontynuację trwającej już nieprzerwanie od 5 lat bardzo dobrej sytuacji na pierwotnym rynku mieszkaniowym. We Wrocławiu odnotowano poprawę wyników w stosunku do roku ubiegłego, zarówno pod względem sprzedaży nowych mieszkań, jak i ich podaży.

Według szacunków firmy Emmerson, w całym 2017 roku deweloperzy działający na rynku wrocławskim sprzedali niemal 12 tys. nowych mieszkań, co stanowi wynik o ponad 12% wyższy, niż w roku ubiegłym. Po raz kolejny szczyt sprzedaży przypadł na ostatni kwartał, w którym zawarto rekordową liczbę 3,6 tys. umów sprzedaży. Na koniec roku oferta wrocławskiego rynku utrzymała się niemal na niezmiennym poziomie w stosunku do roku ubiegłego i wynosiła 7,5 tys. jednostek. Wysokie tempo sprzedaży wrocławskiego rynku powoduje, że aktualny czas wysprzedania dostępnej oferty wynosi obecnie 2,5 kwartału i jest najniższy od lat.

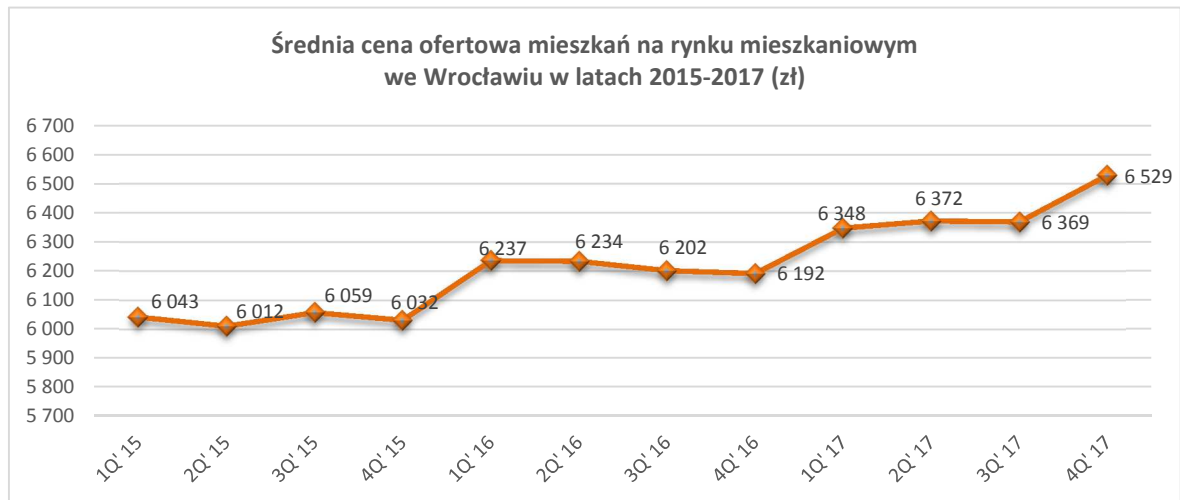
Wykres 2



Źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – IV kwartał 2017, Emmerson

Rok 2017 był rekordowy pod względem podaży nowych mieszkań. W 2017 roku na terenie Wrocławia rozpoczęto komercjalizację 123 projektów deweloperskich, w ramach których do oferty sprzedaży trafiło niemal 12,5 tys. nowych mieszkań (tj. o ponad 27% więcej, niż w 2016 roku). Na koniec 2017 roku na rynku wrocławskim w ofercie znajdowało się 7.586 nowych mieszkań tj. jedynie o niespełna 300 sztuk więcej niż na koniec 2016 roku, przy bardzo wysokiej podaży ze strony deweloperów.

Wykres 3



Źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – IV kwartał 2017, Emmerson

Po okresie względnej stabilizacji cen na wrocławskim rynku nieruchomości rok 2017 był pierwszym, w którym zanotowano widoczny wzrost cen. Według danych publikowanych w raportach firmy Emmerson, na koniec 2017 roku średnia cena ofertowa wszystkich mieszkań deweloperskich we Wrocławiu wynosiła 6 529 zł/m². W relacji do poprzedniego kwartału oznacza to wzrost o ok. 2,5%, natomiast w ujęciu rocznym cena wzrosła niemal o 5,5%. Ceny rosły we wszystkich wrocławskich dzielnicach. Najwyższe wzrosty w ujęciu rocznym odnotowano na terenie dzielnic: Stare Miasto i Psie Pole (odpowiednio o 30% i 10%), natomiast umiarkowane wzrosty odnotowano na terenie pozostałych dzielnic (3% - 6%).

W opinii Zarządu w najbliższym roku należy oczekiwać utrzymania wysokich wolumenów sprzedaży mieszkań. Czynnikiem utrzymującym popyt na wysokim poziomie jest dobry ogólny stan gospodarki, niskie bezrobocie, rosnący poziom wynagrodzeń, eksportu i konsumpcji. Kluczowym stymulatorem wysokiego popytu jest utrzymanie niskiego poziomu stóp procentowych. Barrierami w utrzymaniu wysokiego poziomu podaży, odpowiadającego stronie popytowej mogą okazać się rosnące koszty realizacji inwestycji (gruntów, materiałów i robocizny), niska dostępność gruntów, a także zmiany w otoczeniu regulacyjnym rynku. W perspektywie roku najbardziej prawdopodobna jest kontynuacja tendencji wzrostowych cen mieszkań, na które wskazują wysoki popyt na mieszkania i oznaki usztywnienia podaży.

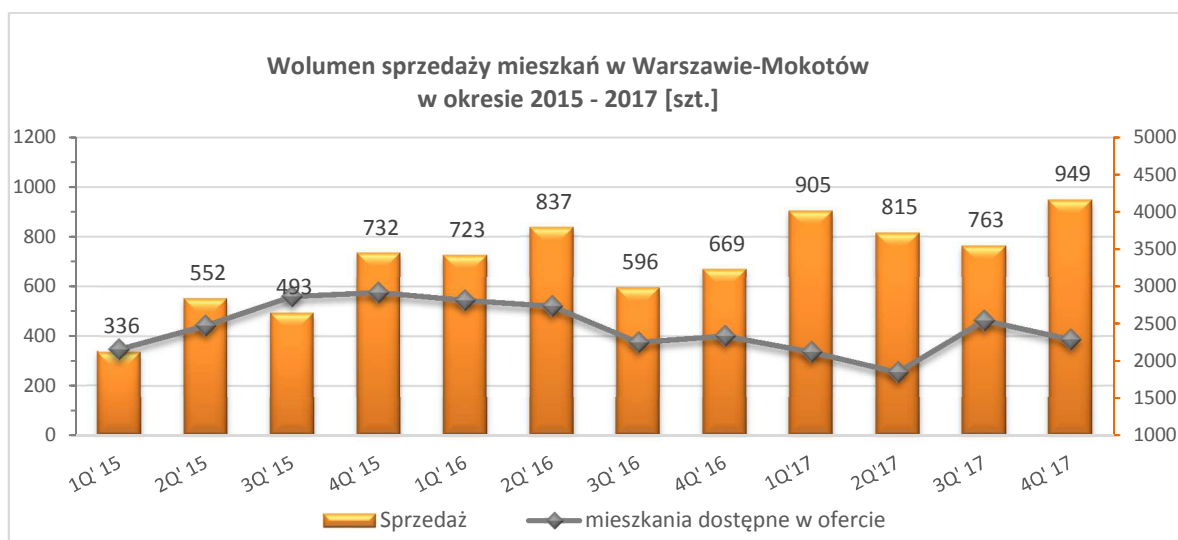
4.2. PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY WARSZAWA-MOKOTÓW

Podobnie jak we Wrocławiu, pierwotny rynek mieszkaniowy w Warszawie zanotował w 2017 roku bardzo dobre wyniki. Według danych firmy Emmerson, w okresie ostatnich czterech kwartałów sprzedano rekordową liczbę ponad 27,4 tys. nowych mieszkań. Jest to wynik o ponad 20% wyższy, niż w 2016 roku. W tym samym okresie rynek warszawski zasilila rekordowa liczba nowych mieszkań w ilości ponad 27,8 tys. Utrzymujący się w kolejnych kwartałach wysoki poziom sprzedaży spowodował spadek dostępnej na koniec

2017 roku oferty do poziomu 15,7 tys. nowych mieszkań. Oznacza to, że w okresie ostatnich 12 miesięcy z oferty warszawskiego rynku ubyło ponad 800 mieszkań.

Mokotów jest drugą (po Woli) najchętniej wybieraną dzielnicą Warszawy, zarówno przez deweloperów, jak i nabywców mieszkań. W 2017 roku wolumen sprzedaży na terenie Mokotowa wyniósł niemal 3,5 tys. nowych mieszkań, co oznacza wzrost o ponad 20% w stosunku do roku ubiegłego. Wysoki poziom sprzedaży charakteryzował wszystkie kwartały 2017 roku, przy czym sprzedaż w IV kwartale odnotowała rekordowy poziom niemal 950 jednostek.

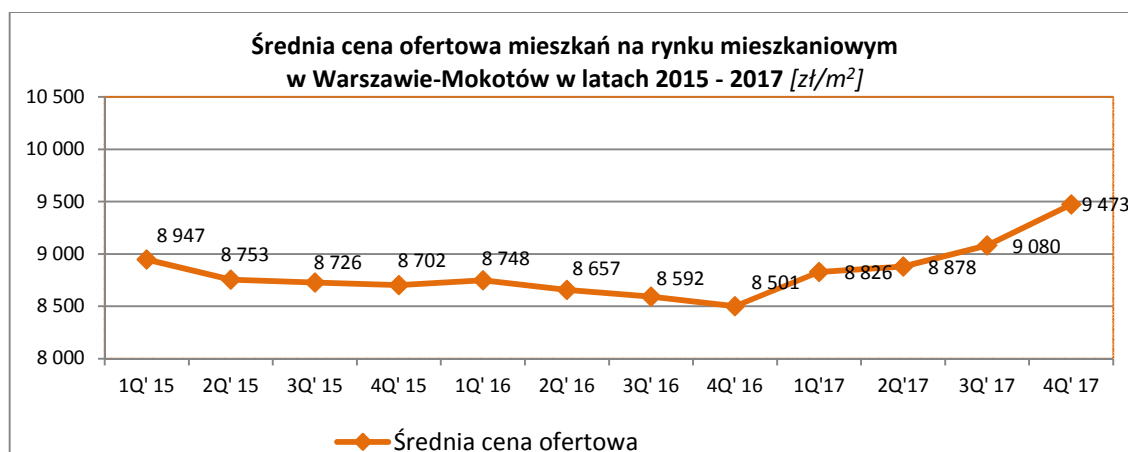
Wykres 4



źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Warszawy – IV kwartał 2017, Emmerson

Podaż nowych mieszkań wyniosła w 2017 roku ponad 3,7 tys., co oznacza, że do oferty wprowadzono niemal 75% więcej nowych mieszkań, niż przed rokiem. Rekordowy poziom podaży nie zahamował widocznego od 3 lat spadku dostępnej oferty, która na terenie Mokotowa na koniec roku 2017 wyniosła niespełna 2,3 tys. mieszkań w ofercie (spadek oferty o 2% r/r).

Wykres 5



W całym 2017 roku średnia cena mieszkań na Mokotowie wzrastała z kwartału na kwartał. Według danych Raportu Emmerson ostatecznie za 1 m² mieszkania na Mokotowie na koniec grudnia należało zapłacić średnio 9.473 zł. Tym samym wartość ta zbliżyła się mocno do najwyższej w minionym pięcioleciu, czyli 9.516 zł/m², odnotowanej w II kwartale 2014 roku. Wzrost średniej ceny nie zmienił pozycji Mokotowa wśród innych dzielnic Warszawy. Nadal była to piąta z najdroższych lokalizacji w stolicy – za Śródmieściem, Ochotą, Pragą Północ oraz Wolą.

4.3. RYNEK KOMERCYJNY WE WROCŁAWIU

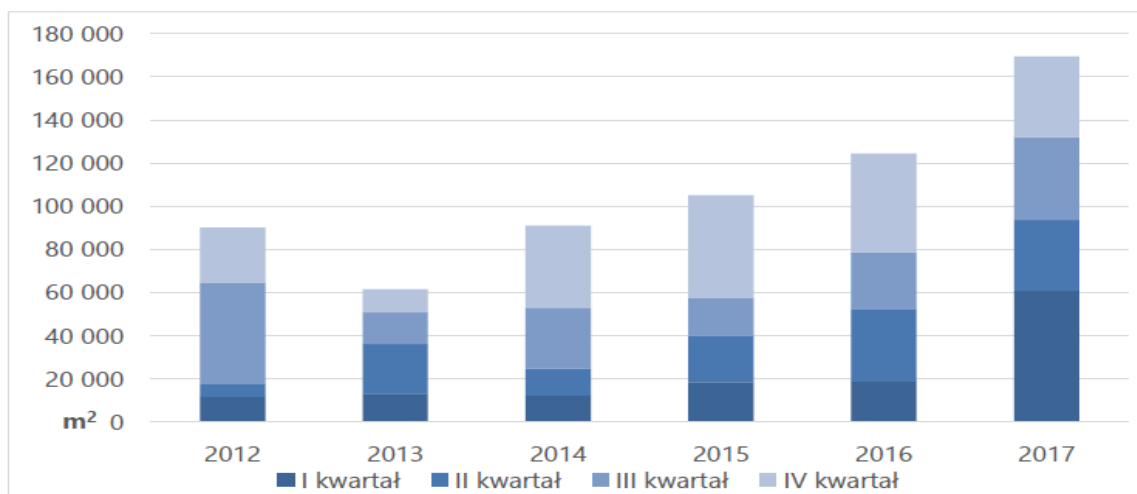
Całkowite zasoby powierzchni biurowej we Wrocławiu na koniec 2017 roku szacowane były na około 906.000 m², z czego około 856.000 m² przeznaczone było na wynajem, natomiast 50.000 m² – na własne potrzeby właścicieli. Tym samym stolica Dolnego Śląska pozostaje drugim po Krakowie (1,1 mln m² nowoczesnych biur) największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce.

Około 22% istniejącej podaży powierzchni biurowej we Wrocławiu jest zlokalizowane w historycznym centrum miasta, a kolejne 29% w lokalizacjach okołocentralnych. Pozostała powierzchnia skupia się w Zachodnim Obszarze Biznesu (około 29% całkowitych zasobów) oraz wzdłuż Południowej Osi Biznesu (około 7% istniejącej podaży), zaś pozostałe 13% powierzchni znajduje się poza wymienionymi obszarami koncentracji.

W 2017 roku we Wrocławiu ukończono 52.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. W 2018 roku planowane jest do ukończenia 155.000 m² w 16 projektach.

Popyt brutto osiągnął bardzo dobry wynik, o 36% wyższy niż w 2016 roku. W roku 2017 wolumen podpisanych umów najmu sięgnął rekordowych 169.500 m².

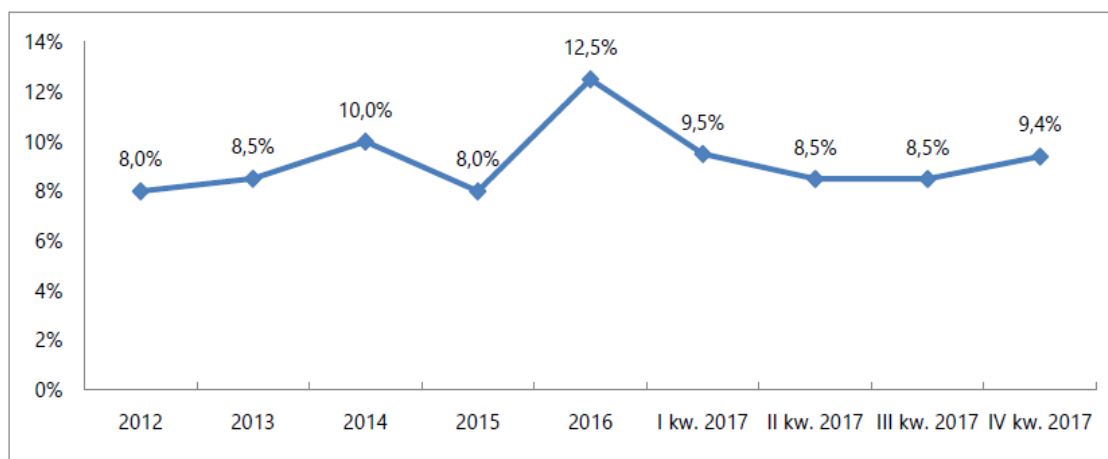
Wykres 6. Wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej we Wrocławiu (2012 – 2017)



Na koniec 2017 roku we Wrocławiu około 85.600 m² powierzchni pozostawało bez najemcy, co odpowiada współczynnikowi pustostanów na poziomie 9,4% całkowitych zasobów. Oznacza to wzrost współczynnika o 0,9 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem, co wynika z dostarczenia na rynek nowych, nie w pełni wynajętych projektów oraz relokacji najemców zwalnających powierzchnię w starszych budynkach. Niemniej jednak, z uwagi na rekordową aktywność najemców i relatywnie niewielki wolumen nowej podaży

dostarczonej na rynek w 2017 roku, w porównaniu z końcem 2016 roku odnotowany został spadek współczynnika pustostanów o 3,1 pp.

Wykres 7. Współczynnik pustostanów we Wrocławiu (2012 – IV kw. 2017 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 13 a 15,5 EUR/m²/miesiąc, natomiast w budynkach klasy B między 10 a 13 EUR/m²/miesiąc. Czynsze efektywne były przeciętnie ok. 15 - 20% niższe, niż oferowane stawki wywoławcze.

W opinii Zarządu, wraz ze wzrastającą podażą nowej powierzchni biurowej w 2018 roku wskaźnik pustostanów we Wrocławiu może kształtować się na poziomie 10 – 12 %, a stawki czynszu w związku z rosnącą konkurencją mogą ulec nieznacznemu obniżeniu. Równocześnie w ocenie Zarządu w średnim terminie wzrost dostępnej nowoczesnej powierzchni biurowej, w połączeniu z atutami Wrocławia, czyniącymi miasto jednym z najdynamiczniej rozwijających się ośrodków biznesowych w Polsce, będzie stymulował napływ do Wrocławia firm, w tym firm zagranicznych, zwiększając popyt na powierzchnie biurowe. Na atrakcyjność inwestycyjną rynku biurowego Wrocławia w dłuższej perspektywie kluczowy wpływ mieć będzie korzystna gama najemców. Według szacunków ponad 1/3 powierzchni biurowej we Wrocławiu zajmują firmy z sektorów IT, finansowego, R&D (badania i rozwój), BPO (outsourcing procesów biznesowych) oraz SSC (centrum usług wspólnych), z których część przeniosta się do Wrocławia między innymi ze względu na dostępność wysoko wykwalifikowanej kadry pracowniczej, lokalizację, infrastrukturę transportową.

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 prowadzi również działalność dodatkową w zakresie najmu powierzchni biurowej.

Działalność Grupy Kapitałowej Vantage Development skoncentrowana jest na realizacji projektów mieszkaniowych, tj. budowie i sprzedaży mieszkań na terenie Wrocławia, gdzie Emitent jest jednym z liderów, i Warszawy. Dodatkowo Grupa z sukcesami prowadzi działalność na rynku komercyjnym, tj. buduje i wynajmuje powierzchnie biurowe i w parkach handlowych.

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 sześciu już zakończonych wybudowano łącznie 1.300 mieszkań oraz powierzchnię usługową. Obecnie trwa sprzedaż VI i VIII etapu inwestycji, a na koniec 2017 roku w ofercie pozostawało 116 lokali.

Nowe Żerniki

Inwestycja realizowana była w ramach inicjatywy Gminy Wrocław – WUWA II Nowe Żerniki. Inspiracją dla organizatorów przedsięwzięcia była wystawa sprzed ponad osiemdziesięciu lat – Wohnung und Werkraum (WuWA) – modelowe osiedle wzniesione w ramach wystawy WuWA, które okazało się jednym z bardziej spektakularnych eksperymentów architektonicznych na świecie. W roku 2017 budowa została zakończona a wszystkie mieszkania zostały sprzedane i przekazane nabywcom.



Nowy Gaj

Nowy Gaj to dwa nowoczesne, siedmiokondygnacyjne budynki, które powstają przy ulicy Żegiestowskiej i ulicy Brzoskwiniowej, w północno-zachodniej części Gaju. W ofercie znalazły się 293 mieszkania o powierzchni od 34 do 99 m². Pierwszy z dwóch budynków został oddany do użytku w III kwartale 2017 roku, oddanie do użytku drugiego z budynków planowane jest w drugim kwartale 2018 roku. Z realizowanych 293 mieszkań na koniec 2017 roku w ofercie pozostało 75 mieszkań.



Login City

Bestsellerowy projekt przy ul. Grabiszyńskiej, którego budowa rozpoczęła się w I kwartale 2017 roku. Realizacja 159 mieszkań oraz powierzchni biurowych i handlowych zakończy się w II kwartale 2018 roku. Na koniec 2017 roku w sprzedaży pozostały 52 lokale.



Dorzecze Legnickiej

Projekt powstaje na działce o powierzchni 3 hektarów, która zlokalizowana jest na wrocławskim osiedlu Popowice przy ulicy Małopanewskiej. Projekt zakłada realizację 640 mieszkań w III etapach. Wprowadzony do sprzedaży w 2017 roku I etap inwestycji zdobył uznanie klientów, w ciągu 6 miesięcy sprzedano 72% dostępnej oferty. Pierwsza część przekazania lokali ma nastąpić na końcu 2018 roku.



Port Popowice

Nowy projekt Vantage Development realizowany jest wspólnie ze spółką Rank Progress S.A. na wrocławskich Popowicach. Pierwsza faza inwestycji zakłada budowę ponad 1.100 mieszkań, z czego ponad 350 będzie dostępne w ofercie do końca 2018 roku. W I kwartale 2018 roku rozpoczną się prace projektowe, rozpoczęcie budowy pierwszego etapu zaplanowane zostało na III kwartał 2018 roku.

1.2. PROJEKTY MIESZKANIOWE REALIZOWANE W WARSZAWIE

Living Point Mokotów, Warszawa

Pierwsza z warszawskich inwestycji realizowana jest w dzielnicy Mokotów, na parceli zlokalizowanej przy ul. Konstruktorskiej. Do sprzedaży trafiło 341 lokali w dwóch nowoczesnych obiektach wielorodzinnych. I etap inwestycji został ukończony, a mieszkania przekazane zostały nabywcom w III kwartale 2017 roku, w tej chwili do sprzedaży pozostało 37 mieszkań. Przekazanie drugiego etapu planowane jest na II kwartał 2018 roku.



Dom Saski, Warszawa

Drugi po Living Point Mokotów projekt warszawski. Na Saskiej Kępie powstało 56 mieszkań. Budowa została ukończona w IV kwartale 2017 roku, do sprzedaży na koniec 2017 roku pozostało 16 mieszkań.



Vena Mokotów, Warszawa

Trzeci warszawski projekt to 3 nowoczesne budynki mieszkalne z garażem podziemnym usytuowane przy ulicy Pory w dzielnicy Mokotów. Do oferty trafiły 183 mieszkania o podwyższonym standardzie. Realizacja projektu rozpoczęła się w styczniu 2017 roku, ukończenie projektu zaplanowano na III kwartał 2018. W sprzedaży na koniec 2017 roku pozostało 88 mieszkań.



1.3. PROJEKTY KOMERCYJNE

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 2017 roku budynek wynajęty był w 95%.



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 2017 roku poziom komercjalizacji wyniósł 71%.

Grona Park

Park Handlowy mieści się na terenie o powierzchni 1 hektara przy ul. Wiejskiej w Zielonej Górze. Obiekt handlowy na koniec 2017 roku wynajęty był w 75%. Jednym z pierwszych najemców Parku Handlowego Grona Park został supermarket „Piotr i Paweł”, którego lokal zajmuje przeszło 1.000 m² powierzchni. Pozostali najemcy to marka odzieżowa KIK, Kolporter - dystrybutor prasy i towarów FMCG, TelePizza, Selene materace, Sklep zoologiczny. Grona Park to 2,8 tys. m² powierzchni handlowej oraz budynek biurowy o pow. 0,9 tys. m². Budynek biurowy wynajęty został w 100%.



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. Na parterze z wejściem od ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego zlokalizowana jest recepcja oraz lokale handlowe i biurowe, wyższe kondygnacje przeznaczone są wyłącznie na biura. Budynek został oddany do użytku w 2013 roku, a na koniec 2017 roku powierzchnia biurowa w budynku była wynajęta w 88%.



2. PODSTAWOWI KONTRAHENCI SPÓŁKI I GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

W związku z podstawową działalnością Grupy Kapitałowej, która w najistotniejszym obszarze jest związana z realizowanymi projektami deweloperskimi, w roku 2017 głównymi dostawcami Grupy były firmy budowlane realizujące w formie generalnego wykonawstwa budowy poszczególnych obiektów.

Grupa poza zakupami działek, obsługą zarządczą oraz prawną projektów inwestycyjnych bezpośrednio nie prowadzi prac budowlanych. Większość działań, związanych z przeprowadzaniem procesu inwestycyjnego, należy do obszaru odpowiedzialności Generalnych Wykonawców. Generalni Wykonawcy są wyłaniani 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 2017 Grupa Vantage prowadziła współpracę z czterema generalnymi wykonawcami. Strukturę obrotów z poszczególnymi Generalnymi Wykonawcami w 2017 roku przedstawia poniższa tabela.

Tabela 5

Główni dostawcy	2017	
	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]
ERBUD S.A.	139 347,1	64%
Karmar S.A.	45 001,6	21%
Mostostal Warszawa S.A.	20 607,5	9%
Budimex S.A.	14 119,9	6%
Razem koszty operacyjne	219 076,1	100%

Grupa bardzo dobrze ocenia współpracę w dotychczasowymi kontrahentami Erbud S.A. i Karmar S.A. W 2017 roku Generalnym Wykonawcą była także spółka Mostostal Warszawa S.A. realizująca projekt Vena Mokotów oraz Budimex S.A. realizująca etap VI Promenad Wrocławskich.

Mimo, iż ERBUD S.A. realizuje większość inwestycji i wartość umów podpisanych z tym dostawcą stanowi 64% wartości wszystkich umów 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.

Drugim znaczącym podmiotem pod względem obrotów w 2017 roku jest Karmar S.A. Nie istnieją żadne powiązania formalne pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej Vantage a Karmar S.A.

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, z wyjątkiem jednorazowej transakcji sprzedaży wszystkich lokali projektu Promenady Wrocławskie etap VII do Funduszu Mieszkań na Wynajem. Ta transakcja stanowiła 13% przychodów ze sprzedaży Grupy za 2017 rok. Nie istnieją żadne powiązania formalne pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej Vantage a Funduszem Mieszkań na Wynajem.

W odniesieniu do Spółki Vantage Development S.A. nie występuje koncentracja wśród dostawców, 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 2017 rok.

3. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

3.1. CELE I PLAN DZIAŁAŃ GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT ORAZ EMITENTA NA 2018 ROK

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Vantage Development, jak i należący do niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w doskonałych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Jednocześnie Grupa Vantage na bieżąco dokonuje zakupów nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach na rynku wrocławskim. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w 2018 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 2018 roku.

Kondycja sektora nieruchomości w 2018 roku będzie dalej dobra, choć należy podkreślić, że utrzymanie takiej jak w roku 2017 dynamiki sprzedaży będzie zadaniem niezwykle trudnym. Wynika to przede wszystkim z bardzo wysokich poziomów sprzedaży, jakie spółki deweloperskie notowały w ciągu minionych dwunastu miesięcy, dużego nasycenia na rynku oraz rosnącej konkurencji. 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.

W odniesieniu do cen lokali w roku 2018 nie należy spodziewać się daleko idących zmian, choć należy brać pod uwagę powracającą inflację. Może ona w dłuższej perspektywie przełożyć się na ceny materiałów budowlanych, a co za tym idzie, wzmocnić przesłanki do wzrostu cen nieruchomości. Z drugiej strony rosnąca inflacja może stać się podstawą do podniesienia w Polsce stóp procentowych, co znajdzie odzwierciedlenie w oprocentowaniu kredytów hipotecznych.

Niezależnie jednak od wymienionych czynników popyt na rynku utrzyma się na wysokim, zadowalającym deweloperów poziomie, a sytuacja całego sektora pozostanie stabilna i dobra.

Realizowana przez Zarząd strategia zakłada z jednej strony wykorzystanie obecnego potencjału Grupy tkwiącego w należących do niej nieruchomościach, a z drugiej – pozyskiwanie nowych terenów umożliwiających rozwój w kolejnych latach. Wydatki Grupy na nabycie nowych nieruchomości z przeznaczeniem na realizowanie projektów w roku 2017 przekroczyły 35 mln zł. 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.

Do celów strategicznych Grupy Vantage oraz Emitenta na rok 2018 zalicza się:

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

W 2018 roku Grupa planuje:

- wprowadzić do oferty ponad 1.400 lokali,
- sprzedać ponad 900 lokali,
- przekazać ponad 1.100 lokali,
- pozyskać najemców na około 8 tys. m² powierzchni komercyjnej,
- rozbudować portfel nieruchomości mieszkaniowych poprzez zakupy nieruchomości, pozwalające na realizację kolejnych 600 lokali.

Harmonogram działań zaplanowany na rok 2018 przedstawia się następująco:

	Projekt	Liczba lokali	1Q 2018	2Q 2018	3Q 2018	4Q 2018
WROCLAW	Promenady IV	331	zakończenie sprzedaży			
	Promenady V	195	zakończenie sprzedaży			
	Promenady VI	285				rozpoczęcie przekazania
	Promenady VIII i XI	209				
	Promenady IX	133	rozpoczęcie budowy			
	Promenady X	256			rozpoczęcie budowy	

	Nowy Gaj I	131		zakończenie sprzedaży	
	Nowy Gaj II	163		rozpoczęcie przekazania	zakończenie sprzedaży
	Login City	159		rozpoczęcie przekazania	zakończenie sprzedaży
	Dorzecze Legnickiej I A	198			rozpoczęcie przekazania zakończenie sprzedaży
	Dorzecze Legnickiej I B	90	rozpoczęcie budowy		
	Dorzecze Legnickiej II	142	rozpoczęcie budowy		
	Popowice I A	176		rozpoczęcie budowy	
	Popowice I B	176			rozpoczęcie budowy
	Kobierzycka	90		rozpoczęcie budowy	
	Buforowa I	157		rozpoczęcie budowy	
WARSZAWA	Living Point I	173	zakończenie sprzedaży		
	Living Point II	169		rozpoczęcie przekazania	zakończenie sprzedaży
	Dom Saski	57		zakończenie sprzedaży	
	Vena Mokotów	186		rozpoczęcie przekazania	zakończenie sprzedaży

3.2. NIERUCHOMOŚCI W POSIADANIU GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT W 2017 ROKU

Grupa Kapitałowa Vantage Development swoje plany opiera na posiadanych na koniec 2017 roku nieruchomościach (bank ziemi) oraz nieruchomościach nabytych przez Grupę do momentu opublikowania skonsolidowanych wyników rocznych za 2017 rok.

NIERUCHOMOŚCI NIEPRACUJĄCE W POSIADANIU GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

W posiadaniu Grupy znajdują się grunty o przeznaczeniu inwestycyjnym zlokalizowane na terenie Wrocławia i okolic. Nieruchomości gruntowe będące w posiadaniu Grupy dają możliwość realizacji projektów biurowych o powierzchni około 62 tys. m².

Tabela 6

Lokalizacja gruntu	Właściciel/użytkownik wieczysty	Klasyfikacja w sprawozdaniu skonsolidowanym	Numer księgi wieczystej	powierzchnia [m ²]	Wartość w sprawozdaniu skonsolidowanym [tys. zł]	Plany inwestycyjne	Szacowa wartość na 1 m ² PU [zł]
Wrocław, ul. Rychalska	VD ER sp. z o.o.	Nieruchomości inwestycyjne	WR1K/00330457/0; WR1K/00053490/7; WR1K/00296645/4; WR1K/00296647/8; WR1K/00296654/0; WR1K/00296637/5	49 494	62 021	Nieruchomość zgodnie z MPZP z przeznaczeniem na zabudowę biurowo-usługową Promenady Business Park. Spółka posiada koncepcję zabudowy trzema budynkami biurowymi o łącznej powierzchni najmu ok. 62 000 m ² powierzchni. Realizacja poszczególnych etapów będzie rozpoczynać się w latach 2017-2022. Jednocześnie spółka podejmuje działania związane z doprowadzeniem do zmiany MPZP w celu dopuszczenia na tym terenie zabudowy mieszkaniowej.	1 012
Wrocław, ul. Ślężna 116A	IPD Południe sp. z o.o.	Nieruchomości inwestycyjne	WR1K/00208499/2; WR1K/00121395/9	5 130	5 475	Nieruchomość przy drodze wjazdowej z autostrady A4 do Centrum Wrocławia, na skrzyżowaniu z obwodnicą śródmiejską w sąsiedztwie realizowanych przez spółkę projektów Centauris i Galaktyka. Przeznaczenie zgodnie z MPZP to zabudowa mieszkaniowa lub usługowa. Nieruchomość obecnie zabudowana i wynajmowana w celu zminimalizowania kosztów utrzymania. Spółka przygotowuje model efektywnego wykorzystania nieruchomości.	bd.

Słoneczne Sady (Sadków k/Wrocławia)	IPD Południe sp. z o.o.	Nieruchomości inwestycyjne	WR1S/00037134/3; WR1S/00037133/6	83 625	8 996	Nieruchomość składająca się z 81 działek z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną i bliźniaczą oraz usługi wspierające (MPZP). Nieruchomość zlokalizowana około 15 km w kierunku południowo-zachodnim od centrum Wrocławia. Na terenie spółka zrealizowała I etap projektu obejmujący 16 domów jednorodzinnych oraz 30 domów realizowanych przez indywidualnych inwestorów. Obecnie nie są planowane dalsze etapy, realizowana jest sprzedaż poszczególnych działek dla inwestorów indywidualnych.	bd.
---	-------------------------	-------------------------------	-------------------------------------	--------	-------	--	-----

3.3. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

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, 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.

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.

4.4. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZREALIZOWANIEM ZABEZPIECZEŃ NA AKTYWACH SPÓŁKI

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

4.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIERANIEM TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W toku prowadzonej działalności Spółka i inne podmioty z Grupy Vantage zawierają wiele transakcji z podmiotami powiązanyymi, w tym podmiotami powiązanyymi ze Spółką kapitałowo oraz podmiotami zależnymi od głównych akcjonariuszy. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy Vantage i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług,

przenoszenie aktywów, kompensatę wzajemnych należności oraz inne transakcje, 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 realizowałaby 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 przy udziale generalnego wykonawstwa. Grupa w okresie sprawozdawczym współpracowała z czterema 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 wzmożoną 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.

4.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH, KOMERCYJNYCH I HANDLOWYCH

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę, wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obarczone określonym ryzykiem. Wystąpienie jakiegokolwiek ryzyka związanego z działalnością deweloperską może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub

utrata 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 perspektywę 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. Ewoluuje 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 ona 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 budowlanych 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.

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 wykluczeniem akcji z obrotu

W związku z przeprowadzonym skupem akcji własnych, dwaj najwięksi akcjonariusze Spółki posiadają bezpośrednio i pośrednio akcje reprezentujące 90,41% kapitału zakładowego (100% przy uwzględnieniu akcji własnych Spółki, która jest podmiotem zależnym od stron porozumienia). Z tego względu na dzień publikacji sprawozdania obrót akcjami Emitenta był zawieszony. Nie można wykluczyć, że w przyszłości akcje Emitenta zostaną wykluczone z obrotu na GPW, co może wpłynąć na obowiązki informacyjne Emitenta, które będą obejmowały węższy zakres wydarzeń, niż w przypadku spółek publicznych

notowanych na GPW. W ocenie Zarządu ryzyko braku informacji o Emitencie zostało zminimalizowane poprzez wprowadzanie wyemitowanych przez Emitenta obligacji na rynek Catalyst ASO, co wiąże się z podleganiem obowiązkom informacyjnym na podstawie m.in. Regulaminów ASO GPW i BondSpot.

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) 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 2017 ROKU I PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO

Istotnym wydarzeniem Grupy Vantage Development jest osiągnięcie w okresie 2017 roku rekordowej sprzedaży na poziomie 1.034 lokali. W tym okresie wydanych zostało 885 lokali.

6.1. ZNACZĄCE ZDARZENIA I UMOWY W 2017 ROKU

- a) W dniu 2 stycznia 2017 roku jednostka zależna od Emitenta spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. z siedzibą we Wrocławiu realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Login City we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, zawarła z firmą Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 33,8 mln złotych netto. Umowa została zawarta na czas wykonania przez Erbud S.A. wszelkich zobowiązań z niej wynikających, nie później niż w terminie 74 tygodni od dnia wydania nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający wydał w dniu 5 stycznia 2017 roku. Na podstawie umowy Erbud S.A., jako wykonawca, został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego w inwestycji Login City we Wrocławiu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz

zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości. Inwestycja Login City obejmować będzie 138 mieszkań o łącznej powierzchni 8 tys. m², 5 lokali usługowych o łącznej powierzchni 559 m² oraz powierzchnię biurową o łącznej powierzchni 1,5 tys. m².

- b) W dniu 16 lutego 2017 roku jednostka zależna od Emitenta, spółka Promenady ZITA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, zawarła ze spółką z branży finansowej, spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, umowę najmu powierzchni biurowej o wartości ok. 23,7 mln złotych netto. Umowa obejmuje wynajem ok. 5 tys. m² powierzchni biurowej oraz nieodwołalną ofertę wynajmu dodatkowej powierzchni ok. 1,6 tys. m² oraz 70 miejsc postojowych w budynku Promenady ZITA, wybudowanym w ramach Promenady Bussines Park we Wrocławiu. Umowa została zawarta na okres 5 lat począwszy od daty rozpoczęcia najmu. Rozpoczęcie najmu nastąpiło w czerwcu 2017 roku. Czynsz najmu w umowie wynosi 12 EUR/m² miesięcznie.
- c) W dniu 20 lutego 2017 roku, spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV spółka komandytowa („Kredytobiorca”), w związku z realizacją inwestycji Login City we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. („Bank”) umowę kredytu obejmującą nieodnawialny kredyt budowlany oraz kredyt VAT. Celem kredytu jest finansowanie i refinansowanie do 60% kosztów netto Inwestycji oraz zapłata i refinansowanie podatku VAT związanego z kosztami Inwestycji. Łączna kwota udzielonego kredytu wynosi 35,1 mln zł, z czego 33,1 mln zł przypada na nieodnawialny kredyt deweloperski. Dniem ostatecznej spłaty jest 31 sierpnia 2018 roku. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 3M. Zabezpieczeniem kredytów jest min. hipoteka umowna do kwoty 52,7 mln zł na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której prowadzona jest Inwestycja, zastawy finansowe na prawach do środków zgromadzonych na rachunkach do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 52,7 mln zł, weksel in blanco Kredytobiorcy oraz cesja wierzytelności z umów związanych z realizacją Inwestycji.
- d) W dniu 24 marca 2017 roku Aldesa Construcciones S.A. z siedzibą w Madrycie działającą przez oddział pod nazwą Aldesa Construcciones S.A. Oddział w Polsce, działając zgodnie z porozumieniem, zawartym w dniu 15 lipca 2016 roku, odstąpiła od umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo etapu VI inwestycji Promenady Wrocławskie, za zapłatą na rzecz spółki zależnej od Emitenta, PRW sp. z o.o., odstępnego w kwocie 500 tys. złotych.
- e) W dniu 30 marca 2017 roku jednostka zależna od Emitenta, spółka Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Promenady Wrocławskie etap VI we Wrocławiu, zawarła z firmą BUDIMEX S.A. z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 43 mln złotych netto. Umowa została zawarta na czas wykonania przez Wykonawcę wszelkich zobowiązań z niej wynikających, nie później niż w terminie 76 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający wydał w dniu 31 marca 2017 roku. Na podstawie umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego w inwestycji Promenady Wrocławskie etap VI we Wrocławiu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości. Inwestycja Promenady Wrocławskie etap VI obejmować będzie 285 mieszkań o łącznej powierzchni 14,2 tys. m².
- f) W dniu 30 marca 2017 roku został zawarty aneks do umowy w sprawie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ulicy Fabrycznej we Wrocławiu przez spółkę zależną od Emitenta – IPD Południe sp. z o. o. Aneks dotyczył przedłużenia do dnia 30 kwietnia 2017 roku terminu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości z uwagi na konieczność uzyskania zaświadczenia o ostateczności decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji. Umowa przyrzeczona

sprzedaży nieruchomości została zawarta z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Emitenta w dniu 28 kwietnia 2017 roku. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 10,8 mln zł netto.

- g) W dniu 16 maja 2017 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”) zawarła z osobą fizyczną przedwstępną warunkową umowę nabycia nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej przy ulicy Kopalnianej w Warszawie, składającej się z działek o łącznej powierzchni 1,6 ha („Nieruchomość”) za łączną cenę 14,7 mln złotych. W dniu 18 lipca 2017 roku Kupujący rozwiązał na mocy porozumienia stron przedwstępną warunkową umowę nabycia Nieruchomości. Kupujący nie dokonywał żadnych wpłat na poczet ceny wskazanej w Umowie. Strony oświadczyły, że z tytułu rozwiązania Umowy są względem siebie całkowicie rozliczone oraz że nie będą wnosić wobec siebie w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.
- h) W dniu 26 czerwca 2017 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII spółka komandytowa („Kredytobiorca”), w związku z realizacją inwestycji „Dorzecze Legnickie” przy ulicy Małopanewskiej we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z Alior Bank S.A. („Bank”) umowy kredytu obejmujące nieodnawialny kredyt obrotowy (deweloperski) oraz kredyt obrotowy odnawialny na sfinansowanie podatku VAT. Celem kredytu jest finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji Inwestycji oraz finansowanie zobowiązań związanych z zapłatą podatku VAT w trakcie realizacji Inwestycji. Maksymalna łączna kwota netto udzielonego kredytu wynosi ok. 135 mln zł, z czego ok. 123 mln zł przypada na kredyt obrotowy (deweloperski). Okres finansowania w przypadku kredytu deweloperskiego wynosi 30 miesięcy od daty uruchomienia każdego z etapów Inwestycji, natomiast w przypadku kredytu na sfinansowanie VAT maksymalnie 22 miesiące od uruchomienia. 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 umowna do kwoty 150% łącznej wartości kredytów 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 oraz cesja wierzytelności z umów związanych z realizacją Inwestycji.
- i) W dniu 27 czerwca 2017 roku jednostka zależna od Emitenta, spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII z siedzibą we Wrocławiu („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Dorzecze Legnickiej przy ulicy Małopanewskiej we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”), dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o łącznej wartości 55,1 mln złotych netto. Na podstawie pierwszej umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynków mieszkalnych w inwestycji Dorzecze Legnickiej etap IA wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości, wykonaniem prac rozbiórkowych istniejących budynków oraz budową drogi dojazdowej. Etap IA Inwestycji obejmuje 198 mieszkań o łącznej powierzchni 10.721 m². Wartość umowy to 38,6 mln złotych netto. Na podstawie drugiej umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynków mieszkalnych w inwestycji Dorzecze Legnickiej etap IB, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości. Etap IB Inwestycji obejmuje 90 mieszkań o łącznej powierzchni 4.771 m². Wartość umowy to 16,5 mln złotych. Umowy zostały zawarte na czas wykonania przez Wykonawcę wszelkich zobowiązań z nich wynikających, nie później niż w terminie 71 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót. Nakaz rozpoczęcia robót dla etapu IA Zamawiający wydał w dniu 6 lipca 2017 roku, a nakaz rozpoczęcia robót dla etapu IB może być wydany najpóźniej do 31 marca 2018 roku. W przypadku nie wydania przez Zamawiającego nakazu rozpoczęcia robót we wskazanym terminie umowa dla etapu IB wygasa, a

- Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Umowy przewidują kary umowne zastrzeżone na rzecz Zamawiającego, przy czym łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia umownego. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.
- j) W dniu 18 lipca 2017 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”) zawarła z osobami fizycznymi przedwstępną warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanych przy ulicy Stabłowskiej we Wrocławiu, składających się z zabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 2,3 ha („Nieruchomości”) za łączną cenę 8,75 mln zł netto. Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie do dnia 20 grudnia 2017 r. Nieruchomości miały zostać przeznaczone na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwolić na budowę około 300 lokali mieszkalnych. W dniu 18 grudnia 2017 roku Kupujący zawarł z osobami fizycznymi aneks do przedwstępnej warunkowej umowy nabycia Nieruchomości, na mocy którego przesunięto termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 stycznia 2018 roku. W dniu 11 stycznia 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Kupujący rozwiązał na mocy porozumienia stron przedwstępną warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz udziałów w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości. W ramach porozumienia rozwiązującego Emitent otrzymał z rachunku depozytowego notariusza zwrot kwoty 2,46 mln zł wpłaconej na poczet ceny. Strony oświadczyły, że po dokonaniu zwrotu tej kwoty są względem siebie całkowicie rozliczone oraz że nie będą wnosić wobec siebie w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.
- k) W dniu 28 września 2017 roku spółka zależna od Emitenta, Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa zawarła ze spółką FSMnW Wrocław sp. z o.o. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu o łącznej pow. 4.810 m² wraz z prawem własności budynku mieszkalnego wielorodzinnego o pow. użytkowej 6.337 m², położonego przy ulicy Zakładowej we Wrocławiu oraz urządzeń i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, za cenę 38,3 mln złotych netto. W budynku znajdowało się 128 wykończonych i wyposażonych lokali mieszkalnych oraz 10 lokali użytkowych. Umowa została zawarta w wyniku spełnienia się w dniach 25 i 28 września 2017 roku dwóch ostatnich warunków zawieszających umowy przedwstępnej.
- l) W dniu 6 listopada 2017 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”) zawarła z osobami fizycznymi przedwstępną warunkową umowę przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości, zlokalizowanej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu, o łącznej powierzchni 0,7758 ha („Nieruchomość”) za łączną cenę 7,05 mln złotych. Przyrzeczona umowa przeniesienia własności Nieruchomości zostanie zawarta z zastrzeżeniem spełnienia się warunku zawieszającego, polegającego na uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Warunek zawieszający został zastrzeżony na korzyść Kupującego. Umowa przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości zostanie zawarta nie wcześniej niż 2 stycznia 2019 roku i nie później niż 31 stycznia 2019 roku. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 150 lokali mieszkalnych.
- m) W dniu 10 listopada 2017 roku jednostka zależna od Emitenta, spółka Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Promenady Wrocławskie etap VIII we Wrocławiu, zawarła z firmą ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”), dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o łącznej wartości 44 mln złotych netto. Na podstawie pierwszej umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynków mieszkalnych A

i B w inwestycji Promenady Wrocławskie etap VIII, obejmujących 181 mieszkań o łącznej powierzchni 8.892 m², oraz 6 lokali usługowych o łącznej powierzchni 445 m² wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości oraz układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami. Wartość umowy to 37,4 mln złotych. Na podstawie drugiej umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego C w inwestycji Promenady Wrocławskie etap VIII, liczącego 22 mieszkania o łącznej powierzchni 1.123 m² wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości oraz układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami. Wartość umowy to 6,6 mln złotych. Umowy zostały zawarte na czas wykonania przez Wykonawcę wszelkich zobowiązań z nich wynikających, nie później niż w terminie 106 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót w przypadku umowy dla budynków A i B oraz 77 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót w przypadku umowy dla budynku C. Nakaz rozpoczęcia robót Zamawiający przekazał Wykonawcy bezpośrednio po zawarciu umów. Zamawiający może odstąpić od każdej z umów w przypadku opóźnień po stronie Wykonawcy oraz innych przypadków naruszeń umów. Obie umowy przewidują szereg kar umownych, w tym min. za opóźnienia w realizacji, jak również w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10% wartości umowy. łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia umownego. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

- n) W dniu 17 października 2017 roku Spółka powzięła informację o zarejestrowaniu w dniu 16 października 2017 roku przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki. W wyniku zarejestrowania zmiany kapitał zakładowy Spółki został obniżony z kwoty 38.712.940,74 zł do kwoty 37.352.833,10 zł, to jest o kwotę 1.360.107,64 zł. Obniżenie kapitału zakładowego odbyło się poprzez umorzenie 2.193.722 akcji serii F o wartości nominalnej 0,62 zł każda, uprawniających do wykonywania 2.193.722 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, nabytych w celu umorzenia na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 września 2017 roku. Akcjonariusz za umarzone 2.193.722 akcje otrzymał wynagrodzenie w kwocie 3,70 złotych za każdą akcję, tj. kwotę 8.116.771,40 złotych za wszystkie umarzone akcje. Umorzenie nastąpiło za zgodą akcjonariusza – umorzenie dobrowolne.
- o) W dniu 27 listopada 2017 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”) zawarła z osobami fizycznymi kolejną przedwstępną warunkową umowę przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości, zlokalizowanej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu („Nieruchomość”) za łączną cenę 14 mln złotych. Przyrzeczona umowa przeniesienia własności Nieruchomości zostanie zawarta z zastrzeżeniem spełnienia się warunku zawieszającego, polegającego na uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Warunek zawieszający został zastrzeżony na korzyść Kupującego. Umowa przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości zostanie zawarta nie później niż 30 września 2018 roku. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 300 lokali mieszkalnych.
- p) W dniu 4 grudnia 2017 roku Emitent zawarł ze spółką Rank Progress S.A. porozumienie dotyczące utworzenia spółki w formule joint – venture („Porozumienie”), w celu realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu na nieruchomościach położonych przy ulicach Wejherowskiej i Białowieskiej o łącznej powierzchni 14 ha („Nieruchomość”). Porozumienie przyznawało Emitentowi

wyłącznie na prowadzenie negocjacji, zmierzających do zawarcia umowy końcowej regulującej zasady współpracy stron w ramach realizacji inwestycji.

- q) W dniu 15 grudnia 2017 roku Emitent zawarł ze spółką Rank Progress S.A., umowę inwestycyjną („Umowa”), dotyczącą określenia zasad i etapów prowadzenia wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na realizacji inwestycji w postaci kompleksu mieszkaniowego z uzupełniającą funkcją handlowo – usługową oraz biurową („Inwestycja”) na terenie nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego, położonych we Wrocławiu przy ulicach Wejherowskiej i Białowieskiej o łącznej powierzchni 14 ha („Nieruchomość”). Strony potwierdziły, że łączna wartość prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości wynosi 159,6 mln złotych. Strony planują zrealizować na Nieruchomości łącznie około 2.400 mieszkań i lokali usługowych oraz około 14,5 tys. m² powierzchni biurowej. Strony zakładają realizację Inwestycji w dwóch głównych częściach, które zostaną dodatkowo podzielone na poszczególne etapy Inwestycyjne. Dodatkowo poszczególne etapy Inwestycji mają być realizowane przez powoływane do tego spółki celowe. W każdej ze spółek celowych Emitent będzie docelowo obejmował 55% udziałów, natomiast Rank Progress S.A. będzie obejmowała 45% udziałów, a w przypadku spółek osobowych, ich udział w zysku w tych spółkach będzie miał analogiczny procentowy udział. Jednocześnie Strony Umowy zakładają koncentrację gruntów przeznaczonych do realizacji Inwestycji, w jednej spółce, a następnie lokowanie tych gruntów w poszczególnych spółkach celowych przeznaczonych do realizacji określonego etapu Inwestycji. Struktura udziałowa tej spółki docelowo ma być analogiczna jak spółek celowych. Opisywana spółka będzie, zgodnie z określonym przez Strony harmonogramem dokapitalizowywana. W terminie do końca maja 2020 roku Emitent zobowiązał się przekazać do tej spółki środki w łącznej wysokości 88 mln złotych. W dniu 15 grudnia 2017 roku Emitent dokonał wpłaty na rachunek spółki, która będzie dysponować gruntami kwoty 29.250 tys. złotych, w zamian za objęcie udziałów we wskazanej spółce. Jednocześnie przeniesiony został na wskazaną spółkę ogół praw i obowiązków umowy z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu w zakresie przedwstępnej sprzedaży 65/100 części udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości w pierwszej części Inwestycji za cenę 31.891 tys. złotych. Udział wynoszący 35/100 pozostałej części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości pierwszej części Inwestycji zostanie nabyty przez spółkę do dnia 31 maja 2018 roku za cenę 29.287 tys. złotych. Pierwsza część Inwestycji obejmuje realizację około 1.100 mieszkań i lokali usługowych oraz około 14,5 tys. m² powierzchni biurowej. Druga część inwestycji obejmować będzie około 1.300 mieszkań i lokali usługowych. Realizacja drugiej części inwestycji uwarunkowana jest złożeniem przez Emitenta oświadczenia o woli realizacji inwestycji na części nieruchomości oraz złożeniem do depozytu notarialnego kwoty 17 mln złotych, do dnia 31 maja 2018 roku. Realizacja Inwestycji na podstawie Umowy zawiera warunek wyrażenia zgody przez Prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji przez Emitenta i spółkę Rank Progress S.A. W dniu 18 stycznia 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Emitent otrzymał decyzję Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrażającą zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Emitenta oraz spółkę Rank Progress S.A. wspólnych przedsiębiorców do realizacji wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego dotyczącego pierwszej części Inwestycji.
- r) W dniu 19 grudnia 2017 roku spółka zależna od Emitenta, Winhall Investments sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, w której Emitent posiadał na dzień 19 grudnia 2017 roku 55% udziałów, zawarła dwie umowy dotyczące nabycia udziałów w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 5/4, 5/6 i 5/5, położonej przy ulicy Wejherowskiej nr 25-29 i ulicy Białowieskiej nr 2-4 we Wrocławiu, objętych księgą wieczystą o nr WR1K/00094629/0.

Pierwsza z umów to przyrzeczona umowa sprzedaży przez Bank Zachodni WBK S.A. 65/100 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej powyżej za łączną cenę netto 25.000 tys. złotych. Druga z umów to przedwstępna umowa sprzedaży przez Rank Progress S.A. 35/100 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej powyżej za cenę netto 29.287 tys. złotych. Termin zawarcia umowy końcowej sprzedaży tej części nieruchomości przewidziany jest do dnia 31 maja 2018 roku.

- s) W dniu 7 grudnia 2017 roku Spółka otrzymała informację o rozstrzygnięciu prywatnego przetargu na zakup nieruchomości o powierzchni 0,6331 ha położonej we Wrocławiu przy ulicy Kobierzyckiej. Jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. z siedzibą we Wrocławiu złożyła najkorzystniejszą ofertę. Nieruchomość została nabyta przez spółkę za cenę 3,8 mln złotych na mocy umowy zawartej dnia 16 stycznia 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

Umowy ubezpieczenia:

- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage, ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 24 lutego 2017 roku do dnia 23 lutego 2018 roku (umowa generalna);
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage, ubezpieczenie OC Członków Zarządu i Rady Nadzorczej w okresie od dnia 1 sierpnia 2017 roku do dnia 31 lipca 2018 roku;
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage, ubezpieczenie OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej w okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku;
- Ubezpieczony – Spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k., ubezpieczenie mienia w okresie od dnia 9 maja 2017 roku do dnia 8 maja 2018 roku;
- Ubezpieczony – Spółka Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ubezpieczenie mienia w okresie od dnia 26 lipca 2017 roku do dnia 25 lipca 2018 roku;
- Ubezpieczony – Spółka VD Retail sp. z o.o., ubezpieczenie mienia w okresie od dnia 28 listopada 2017 roku do dnia 27 listopada 2018 roku;
- Ubezpieczony – Promenady ZITA sp. z o.o., ubezpieczenie mienia w okresie od 6 września 2017 roku do dnia 5 września 2018 roku;
- Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage, ubezpieczenie mienia w okresie od 1 sierpnia 2017 roku do 31 lipca 2018 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k., ubezpieczenie mienia (Etap I) w okresie od dnia 2 sierpnia 2017 roku do dnia 1 sierpnia 2018 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k., ubezpieczenie mienia w okresie od 14 lipca 2017 roku do dnia 13 lipca 2018 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 16 marca 2016 roku do dnia 30 lipca 2017 roku (przedłużenie);
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k., ubezpieczenie mienia (Etap I) w okresie od dnia 11 września 2017 roku do dnia 10 września 2018 roku;
- Ubezpieczony – spółka Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ubezpieczenie mienia (etap V) w okresie od dnia 9 października 2017 roku do dnia 8 października 2018 roku;

- Ubezpieczony – spółka Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych (etap VI) w okresie od dnia 3 kwietnia 2017 roku do dnia 31 lipca 2018 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 20 października 2016 roku do dnia 17 grudnia 2017 roku (przedłużenie);
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k., ubezpieczenie mienia w okresie od dnia 5 grudnia 2017 roku do dnia 4 grudnia 2018 roku;
- Ubezpieczony – spółka Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych (etap VIII) w okresie od dnia 10 listopada 2017 roku do dnia 18 października 2019 roku;
- Ubezpieczony – spółka Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych (etap XI) w okresie od dnia 10 listopada 2017 roku do dnia 29 marca 2019 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 4 stycznia 2017 roku do dnia 6 czerwca 2018 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 3 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku;
- Ubezpieczony - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k., ubezpieczenie od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 10 lipca 2017 roku do dnia 31 października 2018 roku;
- Ubezpieczony – spółka Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., ubezpieczenie mienia w okresie od dnia 27 lutego 2017 roku do dnia 10 listopada 2017 roku;
- Ubezpieczony – spółka Vantage Development S.A., ubezpieczenie eksponatów wystawowych w okresie od dnia 8 lipca 2017 roku do dnia 7 lipca 2018 roku.

6.2 Znaczące zdarzenia i umowy po zakończeniu roku obrotowego

- a) W dniu 10 stycznia 2018 roku spółka zależna od Emitenta – Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa („Kredytobiorca”), w związku z realizacją inwestycji Promenady Wrocławskie etap VIII we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła umowy kredytu obejmujące nieodnawialny kredyt budowlany oraz kredyt odnawialny na sfinansowanie podatku VAT, z Bankiem Zachodnim WBK S.A. („Bank”). Celem kredytu 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 ok. 48,2 mln zł, z czego ok. 44,2 mln zł przypada na kredyt budowlany. Maksymalny okres finansowania w przypadku obu kredytów wynosi 36 miesięcy od daty zawarcia Umowy. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 1M. Zabezpieczeniem kredytów jest min. hipoteka łączna do kwoty 72,3 mln złotych ustanowiona na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której prowadzona jest Inwestycja, zastaw 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, odrębnie w odniesieniu do kredytu budowlanego oraz na sfinansowanie podatku VAT, do kwoty 72,3 mln zł.

- b) W dniu 11 stycznia 2018 roku jednostka zależna od Emitenta VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”), rozwiązała na mocy porozumienia stron przedwstępną warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanych przy ulicy Stabłowickiej we Wrocławiu („Umowa”). Do Umowy zawarty był aneks, przedłużający termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 stycznia 2018 r. Nieruchomości miały zostać przeznaczone pod realizację inwestycji deweloperskiej. W ramach porozumienia rozwiązującego Emitent otrzyma z rachunku depozytowego notariusza zwrot kwoty 2.460.000,00 zł wpłaconej na poczet ceny. Strony oświadczyły, że po dokonaniu zwrotu tej kwoty będą względem siebie całkowicie rozliczone oraz że nie będą wnosić wobec siebie w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.
- c) W dniu 16 stycznia 2018 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową KOZANÓW IV umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,6331 ha, zlokalizowanej przy ulicy Kobierzyckiej we Wrocławiu („Nieruchomość”) za łączną cenę 3,8 mln złotych. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 90 lokali mieszkalnych. Umowa została zawarta w wyniku prywatnego przetargu, którego rozstrzygnięcie miało miejsce w dniu 7 grudnia 2017 roku.
- d) W dniu 7 marca 2018 roku jednostka zależna od Emitenta, VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Dorzecze Legnickiej przy ulicy Małopanewskiej we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą ERBUD S.A. („Wykonawca”), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 29 mln złotych netto („Umowa”). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego w inwestycji Dorzecze Legnickiej etap II wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości, wykonaniem prac rozbiórkowych istniejących budynków oraz budową drogi dojazdowej. Etap II Inwestycji obejmować będzie 142 mieszkania o łącznej powierzchni 7.248 m². Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 66 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 marca 2018 roku. Zamawiający uprawniony jest do czasu wydania nakazu rozpoczęcia robót lecz nie później niż do dnia 31 marca 2018 roku do odstąpienia od Umowy bez podania przyczyny i bez prawa do naliczenia kary umownej za odstąpienie. W przypadku, gdy Zamawiający nie wyda nakazu rozpoczęcia robót w powyższym terminie, Umowa wygasa z upływem 31 marca 2018 roku, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Ponadto, Zamawiający może w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku odstąpić od Umowy w przypadku min. opóźnień w realizacji poszczególnych etapów prac. łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 15 % wynagrodzenia. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.
- e) W dniu 14 marca 2018 roku jednostka zależna od Emitenta – Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Promenady Wrocławskie etap IX przy ulicy Zakładowej we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą Tom – Instal sp. z o.o. („Wykonawca”), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 25,1 mln złotych netto („Umowa”). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Inwestycji wraz z

niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości oraz uzyskania ostatecznej decyzji pozwalającej na użytkowanie. Zakłada się, że Inwestycja obejmować będzie 126 mieszkań i 7 lokali usługowych. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 60 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 8 września 2018 roku. W przypadku, gdy Zamawiający nie wyda nakazu rozpoczęcia robót w powyższym terminie, Umowa wygasa z upływem 8 września 2018 roku, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Zamawiający uprawniony jest do odstąpienia od Umowy do dnia 31 grudnia 2020 roku m.in. w przypadku opóźnienia przez Wykonawcę rozpoczęcia robót lub w przypadku opóźnień w realizacji poszczególnych etapów prac. 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.

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 powiązanymi 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 powiązanymi przedstawia tabela w Nocie 48 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Vantage za 2017 rok.

III. Sytuacja finansowa Grupy Vantage Development

1. WYBRANE DANE FINANSOWE Z BILANSU

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Vantage Development na 31 grudnia 2017 roku, Aktywa (w tys. zł)

Tabela 7

AKTYWA		31.12.2017	udział	31.12.2016	udział
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)	360 320	39,13%	382 359	47,35%
1.	Wartość firmy	-	-	-	-
2.	Wartości niematerialne	768	0,08%	388	0,05%
3.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 181	0,13%	1 315	0,16%
4.	Nieruchomości inwestycyjne pracujące	249 594	27,10%	259 771	32,17%
5.	Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	76 816	8,34%	90 309	11,18%
6.	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 448	1,57%	14 264	1,77%
7.	Pożyczki długoterminowe	-	-	-	-
8.	Pozostałe aktywa	5 315	0,58%	3 048	0,38%
9.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 198	1,32%	13 264	1,64%

II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)	560 551	60,87%	425 212	52,65%
1.	Zapasy	377 059	40,95%	312 372	38,68%
2.	Pożyczki krótkoterminowe	-	-	-	-
3.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	33	0,00%	29	0,00%
4.	Należności krótkoterminowe	49 219	5,34%	9 911	1,23%
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	132 124	14,35%	101 236	12,54%
6.	Rozliczenia międzyokresowe	2 116	0,23%	1 664	0,21%
Aktywa razem – suma I+II		920 871	100,00%	807 571	100,00%

W 2017 roku Grupa zanotowała 14-procentowy wzrost sumy bilansowej (o 113,3 mln zł), na co wpływ miało zwiększenie aktywów obrotowych o 32% (o 135,3 mln zł) przy jednoczesnym zmniejszeniu aktywów trwałych o 6% (o 22,0 mln zł).

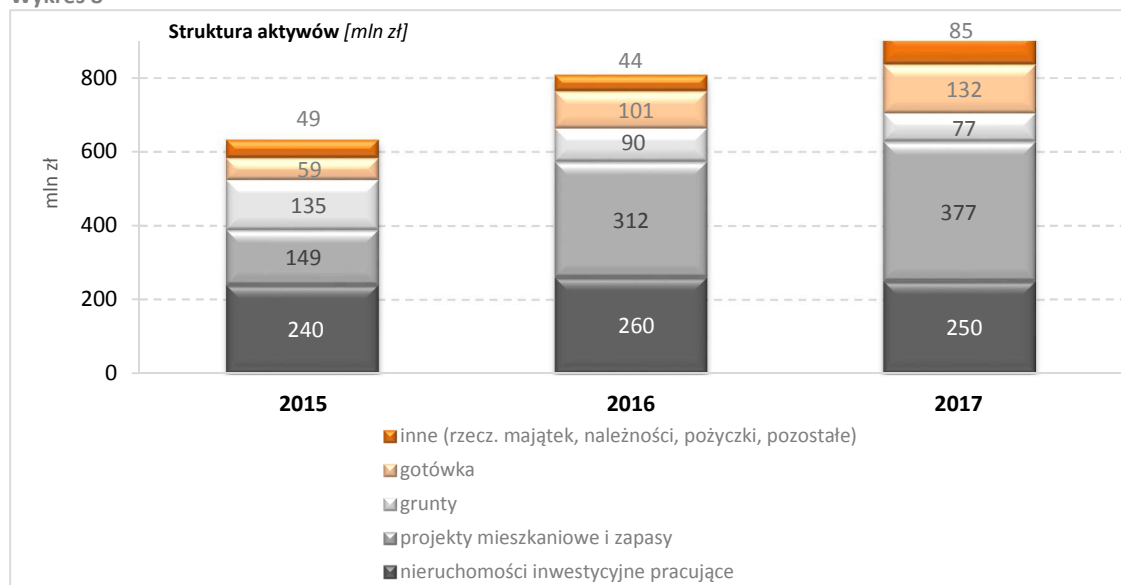
Na spadek wartości aktywów trwałych wpływ miało m.in. przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej (spadek o 10,2 mln zł) na skutek umocnienia złotego.

Spadła również wartość pozycji nieruchomości inwestycyjnych niepracujących (o 13,5 mln zł) w wyniku sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej Gamma Office oraz przeszacowania wartości gruntów pod projekty komercyjne.

Wśród pozycji aktywów obrotowych największy wpływ na ich wzrost miała pozycja zapasów (o 64,7 mln zł), w której obok przyrostu wartości realizowanych projektów, znaczącą część stanowią grunty, na których będą realizowane przyszłe przedsięwzięcia mieszkaniowe. Drugą pozycją o największym wzroście są należności krótkoterminowe (o 39,3 mln zł), związane m.in. z zaliczką zapłaconą na koniec roku na zakup akcji własnych dokonany w styczniu 2018 roku, ze wzrostem należności publiczno-prawnych oraz z należnościami z tytułu dostaw i usług związanych z podstawową działalnością spółek Grupy. Wzrostowi uległ również stan środków pieniężnych (o 30,9 mln zł).

Poniższy wykres przedstawia zmiany w strukturze aktywów trwałych i obrotowych w latach 2015-2017:

Wykres 8



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Vantage Development na 31 grudnia 2017 roku, Pasywa (w tys. zł)

Tabela 8

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		31.12.2017	udział	31.12.2016	udział
I.	Kapitał własny (suma 1-2)	383 436	41,64%	354 677	43,92%
1.	Kapitał własny jednostki dominującej:	358 432	38,92%	354 677	43,92%
1.1	Kapitał podstawowy	37 353	4,06%	38 713	4,79%
1.2	Zyski zatrzymane	298 208	32,38%	291 091	36,05%
1.3	Inne skumulowane całkowite dochody	(87)	(0,01%)	(447)	(0,06%)
1.4	Wynik finansowy za rok obrotowy	22 958	2,49%	25 320	3,14%
2.	Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	25 004	2,72%	-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)	328 922	35,72%	334 545	41,57%
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 118	1,32%	8 034	0,99%
2.	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	147 101	15,97%	146 579	18,15%
3.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	34 180	3,71%	38 292	4,74%
4.	Rezerwy długoterminowe	-	-	1 289	0,16%
5.	Obligacje długoterminowe	132 518	14,39%	123 490	15,29%
6.	Przedpłaty na zakup lokali	-	-	13 796	1,71%
7.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	3 005	0,33%	3 065	0,38%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)	208 513	22,647%	118 349	14,52%
1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	42 340	4,60%	2 596	0,32%
2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	1 885	0,20%	1 933	0,24%
3.	Rezerwy krótkoterminowe	4 239	0,46%	2 239	0,28%
4.	Obligacje krótkoterminowe	683	0,07%	24 293	3,01%
5.	Przedpłaty na zakup lokali	102 247	11,10%	42 096	5,21%
6.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	57 119	6,20%	45 192	5,60%
Pasywa razem – suma I+II+III		920 871	100,00%	807 571	100,00%

Kapitały własne na koniec 2017 roku wzrosły o 28,8 mln zł w stosunku do stanu na koniec 2016 roku, na co największy wpływ miały kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli w wysokości 25,0 mln zł związane z nabyciem przez Vantage Development S.A. 55% udziałów w spółce Winhall Investments sp. z o.o.

Zobowiązania długoterminowe Grupy Vantage na koniec 2017 roku zmalały o 2% (o 5,6 mln zł), a krótkoterminowe wzrosły o 76% (o 90,2 mln zł).

Wśród źródeł finansowania największy spadek wartości dotyczył obligacji (o 14,6 mln zł). Dzięki wykupowi obligacji wcześniejszych serii, a emisji nowej serii zobowiązania krótkoterminowe zastąpione zostały długoterminowymi.

Wzrosły natomiast zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów bankowych (o 39,7 mln zł), które dotyczą głównie spółek realizujących projekty, które zakończą się w 2018 roku.

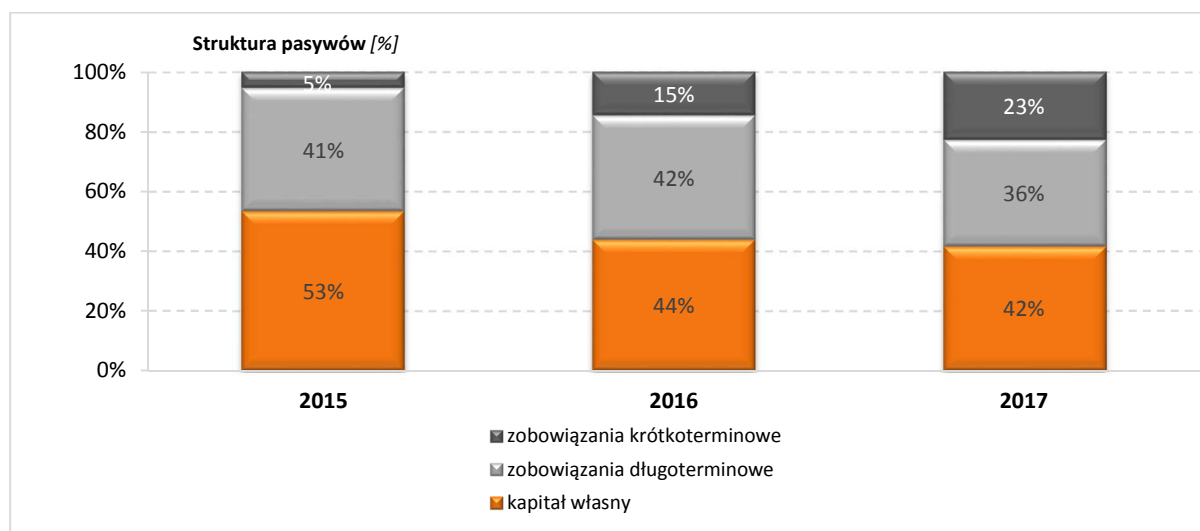
Wzrosły również przedpłaty na zakup lokali (o 46,4 mln zł), które w bilansie prezentowane są jako zobowiązania do momentu przekazania lokalu klientowi, a także zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (wzrost o 11,9 mln zł), co odzwierciedla wzrost skali działalności Grupy.

Dług netto (zobowiązania z tytułu leasingu, kredytów i wyemitowanych obligacji, pomniejszone o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) wyniósł 226,6 mln zł, a wskaźnik długu netto do kapitałów własnych wyniósł

0,59 (wobec 0,67 na koniec 2016 roku). W opinii Zarządu 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 2015-2017.

Wykres 9



Na bieżące zobowiązania, związane z realizacją zadań deweloperskich, składają się głównie zobowiązania wobec generalnych wykonawców na poszczególnych budowlach, wynikające z uzgodnionych terminów płatności za roboty budowlane oraz kwot zatrzymanych na poczet należytego wykonania kontraktów. Zobowiązania te powiększane są przez kaucje zatrzymane generalnym wykonawcom. Podział zobowiązań Grupy z tytułu dostaw i usług wraz z kaucjami zatrzymanymi przedstawiony został w tabeli poniżej, w podziale na poszczególne projekty.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	31.12.2017
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	2 819
„Promenady Wrocławskie Etap V”	2 002
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	3 837
„Promenady Wrocławskie Etap VII-XI”	1 434
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	1 636
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	7 308
"Wrocław - Nowe Żerniki"	190
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	1 311
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	6 196
"Warszawa - Dom Saski"	1 776
"Warszawa - Vena Mokotów"	5 291
"Wrocław - Login City"	5 454
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej"	2 392
"ZITA"	1 036
"Wrocław - Popowice"	8 714
pozostałe	3 549
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem	54 945

2. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej Vantage Development z całkowitych dochodów za 12 miesięcy 2017 roku (w tys. zł)

Tabela 9

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	zmiana [%]
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	292 477	133 269	119,46%
I.	Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	16 900	13 874	21,81%
II.	Przychody ze sprzedaży lokali	269 661	115 258	133,96%
III.	Pozostałe przychody	5 916	4 137	43,00%
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(232 736)	(102 512)	127,03%
I.	Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(6 227)	(4 711)	32,18%
II.	Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(219 502)	(92 717)	136,74%
III.	Pozostałe koszty	(7 007)	(5 084)	37,82%
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	59 741	30 757	94,24%
I.	Koszty sprzedaży	(13 445)	(9 404)	42,97%
II.	Koszty ogólnego zarządu	(7 189)	(4 419)	62,68%
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	39 107	16 934	130,94%
I.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	(5 125)	19 329	(126,51%)
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	33 982	36 263	(6,29%)
I.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	2 007	(275)	(829,82%)
II.	Pozostałe przychody operacyjne	869	2 405	(63,87%)
III.	Pozostałe koszty operacyjne	(3 785)	(3 080)	145,78%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	33 073	36 853	(10,26%)
I.	Przychody finansowe	536	257	108,56%
II.	Koszty finansowe	(6 429)	(9 045)	(28,92%)
III.	Udział w zysku / stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	748	2 753	(72,83%)
G.	Zysk (strata) brutto (F+II+III)	27 928	30 818	(9,38%)
I.	Podatek dochodowy	(5 108)	(5 498)	(7,09%)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	22 820	25 320	(9,87%)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	zmiana [%]
I.	Wpływ przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych pracujących i niepracujących do wartości godziwej na wynik brutto	(7 953)	20 245	-
II.	Wpływ przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych pracujących i niepracujących do wartości godziwej na wynik netto	(6 442)	16 398	-
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej z wyłączeniem przeszacowań (F-I)	41 026	16 608	147,03%
J.	Zysk (strata) brutto z wyłączeniem przeszacowań (G-I)	35 881	10 573	239,36%
K.	Zysk (strata) netto z wyłączeniem przeszacowań (H-II)	29 262	8 922	227,99%

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Vantage Development od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku wyniosły 292,5 mln zł i były najwyższe w historii Grupy (wyższe od osiągniętych w bardzo dobrym 2016 roku o 119,46%, tj. o ponad 159 mln zł). Największy wpływ na wartość przychodów miały przychody ze sprzedaży lokali, gdzie odnotowano 133,96% wzrostu w stosunku do 2016 roku. Szczegółowy opis struktury sprzedaży przedstawiony został w punkcie I.3.2 niniejszego sprawozdania.

Wzrostowi przychodów towarzyszył przyrost kosztów własnych sprzedaży, tj. kosztów sprzedanych lokali

o 136,74% i kosztów utrzymania nieruchomości komercyjnych o 32,18%. Wzrosły także koszty sprzedaży i ogólnego zarządu, odpowiednio o 42,97% i 62,68%. Spowodowane jest to wzrostem skali działalności Grupy.

Skonsolidowany zysk ze sprzedaży w 2017 roku osiągnął poziom 39,1 mln zł wobec 16,9 mln zł w 2016 roku. Tak duża różnica pozwoliła zredukować niekorzystny wpływ na wynik przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej (-5,1 mln zł, głównie w związku ze spadkiem kursu EUR/PLN w stosunku do 31 grudnia 2016 roku) do poziomu 33,98 mln zł, który okazał się niższy od wielkości osiągniętej w 2016 roku (wobec wysokiego dodatniego wpływu na wynik tegoż przeszacowania w 2016 roku wynoszącego aż 19,3 mln zł).

Zyski brutto i netto osiągnęły wielkości odpowiednio 27,9 mln zł i 22,8 mln zł, przy czym zysk brutto był niższy od osiągniętego w 2016 roku o 9,38%, a zysk netto o 9,87%.

Grupa analizuje również wartość wyników z pominięciem przeszacowania nieruchomości pracujących i niepracujących. Wynik operacyjny bez uwzględnienia przeszacowań w 2017 roku wyniósł 41,0 mln zł (16,6 mln zł w 2016 roku), a zysk brutto i netto odpowiednio 35,9 mln zł i 29,3 mln zł (10,6 mln zł i 8,9 mln zł w 2016 roku).

Osiągnięte marże i wyniki w 2017 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

W roku 2017 Grupa Kapitałowa odnotowała obniżenie wskaźnika bieżącej płynności w wyniku zwiększenia poziomu przedpłat na zakup lokali oraz stanu zobowiązań wobec dostawców, wynikających ze wzrostu skali działalności Grupy. Na spadek wartości płynności szybkiej wpłynął dodatkowo wzrost wartości zapasów. Wskaźniki poziomu zadłużenia ogólnego i pokrycia aktywów kapitałem własnym kształtują się na podobnych poziomach jak na koniec 2016 roku, co świadczy o stabilności struktury bilansu. Wskaźnik zadłużenia netto obniżył się wraz ze wzrostem poziomu należności, środków pieniężnych i wpłat klientów. Wszystkie wskaźniki zadłużenia pozostają na bezpiecznym poziomie, a posiadane środki pieniężne zapewniają płynność w działalności Grupy.

Tabela 10

WSKAŹNIK	WZÓR	2017 r.	2016 r.
Płynności - bieżący	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	2,69	3,63
Płynności - szybki	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,88	0,96
Ogólnego poziomu zadłużenia	Zobowiązania razem / Aktywa ogółem *100%	58,36%	56,08%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	Kapitał własny / Aktywa ogółem *100%	41,64%	43,92%

Wskaźnik zadłużenia netto	(zobow.-należn.-pożyczki-sr.pieniężne-wpł.klient.) / Aktywa ogółem *100%	27,57%	35,40%
---------------------------	---	--------	--------

3.2. WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej Vantage Development

Tabela 11

WSKAŹNIK	WZÓR	2017 r.	2016 r.
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży *100%	20,43%	23,08%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej I (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży *100%	11,31%	27,65%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej II* (w %)	Zysk z działalności operacyjnej z wyłączeniem wpływu przeszacowania / Przychody ze sprzedaży *100%	14,03%	15,31%
Marża zysku netto I (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży *100%	7,80%	19,00%
Marża zysku netto II* (w %)	Zysk netto z wyłączeniem wpływu przeszacowania / Przychody ze sprzedaży *100%	10,00%	9,55%

*Zysk skorygowano o wpływ przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących i niepracujących do wartości godziwej (tj. o wartość przeszacowania oraz podatek dochodowy z tego tytułu)

Rentowność na sprzedaży za 2017 rok jest na podobnym poziomie co w 2016 roku i wynosi 20,43%. Osiągnięty poziom wskaźnika wynika ze wskazanej poniżej struktury przekazywanych lokali i rentowności realizowanej na poszczególnych przedsięwzięciach, a także w mniejszym stopniu jest efektem zrealizowanych wyników na działalności komercyjnej i pozostałej.

Rentowność działalności operacyjnej i rentowność zysku netto osiągnęły zadowalające wartości, odpowiednio 11,31% i 7,80%, mimo, że są znacząco niższe niż w roku ubiegłym, za co w 2016 roku w największym stopniu odpowiadał pozytywny wpływ na wynik przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących i niepracujących do wartości godziwej wynoszący aż 20,2 mln zł przy ponad dwukrotnie niższych przychodach ze sprzedaży.

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 (tj. o wartość przeszacowania oraz podatek dochodowy z tego tytułu). Skorygowane marże zysku z działalności operacyjnej i zysku netto wyniosły odpowiednio 14,03% i 10,00% wobec bardzo zbliżonych wartości w ubiegłym roku wynoszących 15,31% i 9,55%.

Rentowność sprzedaży w 2017 roku

W poniższych tabelach przedstawiono rentowność projektów deweloperskich, które miały wpływ na wyniki Grupy osiągnięte w 2017 roku (rentowność osiągnięta w 2017 roku i od początku trwania tych projektów).

Tabela 12
Zestawienie rentowności projektów, w roku 2017

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Promenady Wrocławskie etap II	314	0%	-279	35	11%
Promenady Wrocławskie etap III	1 275	0%	-899	375	29%
Promenady Wrocławskie etap IV	62 410	23%	-47 178	15 232	24%
Promenady Wrocławskie etap V	53 823	20%	-45 273	8 550	16%
Promenady Wrocławskie etap VII	38 303	14%	-35 974	2 329	6%
Nowy Gaj etap I	33 860	13%	-28 205	5 655	17%
Nowe Żerniki	15 596	6%	-13 664	1 932	12%
Dąbrowskiego 40	393	0%	-341	52	13%
Living Point etap I	61 702	23%	-46 182	15 520	25%
Dom Saski	1 985	1%	-1 507	478	24%
Razem	269 661	100%	-219 502	50 159	19%
Centauris etap IV-V*	1 486	-	-1 436	50	3%

Tabela 13
Zestawienie rentowności projektów, narastająco

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Promenady Wrocławskie etap II	63 367	14%	(50 266)	13 101	21%
Promenady Wrocławskie etap III	64 376	14%	(49 293)	15 083	23%
Promenady Wrocławskie etap IV	88 555	19%	(69 577)	18 978	21%
Promenady Wrocławskie etap V	53 823	12%	(45 273)	8 550	16%
Promenady Wrocławskie etap VII	38 303	8%	(35 974)	2 329	6%
Nowy Gaj etap I	33 860	7%	(28 205)	5 655	17%
Nowe Żerniki	15 596	3%	(13 664)	1 932	12%
Dąbrowskiego 40	43 615	9%	(34 475)	9 140	21%
Living Point etap I	61 702	13%	(46 182)	15 520	25%
Dom Saski	1 985	0%	(1 507)	478	24%
Razem	465 182	100%	(374 416)	90 767	20%
Centauris etap IV-V*	27 563	-	(23 726)	3 837	14%

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

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. 2016, poz. 1047, z późniejszymi zmianami), 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 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanych pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 2017 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

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

Na koniec 2017 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 2017 roku, Aktywa (w tys. zł)

Tabela 14

AKTYWA		31.12.2017	udział	31.12.2016	udział
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)	443 775	91,14%	455 838	94,84%
	1. Wartości niematerialne	731	0,15%	321	0,07%
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	698	0,14%	957	0,20%
	3. Należności długoterminowe	120	0,02%	193	0,04%
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	150 425	30,89%	91 781	19,09%
	5. Pożyczki długoterminowe	291 801	59,93%	361 717	75,25%
	6. Pozostałe aktywa trwałe	-	-	4	0,00%
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	865	0,18%
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-5)	43 121	8,86%	24 818	5,16%
	1. Zapasy	20	0,00%	-	-
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	33	0,01%	29	0,01%
	3. Należności krótkoterminowe, w tym:	29 217	6,00%	2 709	0,56%
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-
	4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 764	2,83%	21 936	4,56%
	5. Rozliczenia międzyokresowe	87	0,02%	144	0,03%
Aktywa razem – suma I+II		486 896	100,00%	480 656	100,00%

Suma aktywów na 31 grudnia 2017 roku wzrosła w stosunku do wartości na dzień 31 grudnia 2016 roku o 6,2 mln zł. Wartość aktywów trwałych spadła o 12,1 mln zł. W 2017 roku więcej udzielonych pożyczek zostało spłaconych niż wypłaconych, w wyniku czego nastąpił spadek o 69,9 mln zł salda udzielonych pożyczek długoterminowych. Wzrosła natomiast wartość udziałów w jednostkach powiązanych (o 58,6 mln zł), co związane jest z objęciem nowych udziałów w spółkach zależnych oraz z dopłatami do kapitałów spółek zależnych. Wzrosły natomiast aktywa obrotowe (o 18,3 mln zł), na co największy wpływ ma dokonana na końcu 2017 roku wpłata na nabycie akcji własnych (zrealizowane w dniu 10 stycznia 2018 roku) wykazana w należnościach krótkoterminowych w wysokości 18,98 mln zł. Ponadto na 31 grudnia 2017 roku saldo należności od jednostek powiązanych było wyższe o 6,2 mln zł niż na 31 grudnia 2016 roku, a saldo środków pieniężnych niższe o 8,2 mln zł.

Bilans Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2017 roku, Pasywa (w tys. zł)

Tabela 15

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		31.12.2017	udział	31.12.2016	udział
I.	Kapitał własny (suma 1-5)	329 795	67,73%	320 771	66,74%
	1. Kapitał podstawowy	37 353	7,67%	38 713	8,05%
	2. Kapitał zapasowy	191 156	39,26%	191 156	39,77%
	3. Pozostałe kapitały rezerwowe	29 822	6,12%	6 900	1,44%
	4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	42 877	8,81%	73 850	15,36%
	5. Zysk/ strata netto za rok obrotowy	28 587	5,87%	10 152	2,11%

II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4)	141 707	29,10%	130 627	27,18%
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 186	0,24%	-	-
	2. Obligacje długoterminowe	140 517	28,86%	123 490	25,69%
	3. Długoterminowe kredyty bankowe i pożyczki	-	-	7 100	1,48%
	4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	4	0,00%	37	0,01%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-5)	15 394	3,16%	29 258	6,09%
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	9 124	1,87%	-	-
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	32	0,01%	31	0,01%
	3. Rezerwy krótkoterminowe	2 300	0,47%	2 089	0,43%
	4. Obligacje krótkoterminowe	824	0,17%	24 293	5,05%
	5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	3 114	0,64%	2 845	0,59%
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-
Pasywa razem – suma I+II+III		486 896	100,00%	480 656	100,00%

Kapitał własny

Kapitał własny na 31 grudnia 2017 roku uległ zwiększeniu o 9,0 mln zł w porównaniu do 31 grudnia 2016 roku. Kapitał podstawowy zmniejszył się o nabyte akcje własne o wartości nominalnej 1,4 mln zł (pozostałą część ceny, za którą nabyto akcje własne, tj. 6,8 mln zł, pokryto z kapitału rezerwowego). Z niepodzielonego wyniku lat ubiegłych wypłacono dywidendę w wysokości 11,4 mln zł, a kolejne 29,7 mln zł przeniesiono na kapitał rezerwy. Zysk netto bieżącego roku wynoszący 28,6 mln zł pozwolił utrzymać bez znaczących zmian udział kapitału własnego w źródłach finansowania spółki Vantage, który obecnie stanowi niecałe 68%.

Zobowiązania

W wyniku przeprowadzonych wykupów i emisji obligacji zobowiązania z tego tytułu spadły o 6,4 mln zł i uległy w całości przesunięciu do zobowiązań długoterminowych (w zobowiązaniach krótkoterminowych wykazane są tylko naliczone odsetki, których wypłata zgodnie z harmonogramami przypada na 2018 rok). Natomiast przesunięta do zobowiązań krótkoterminowych została pożyczka wraz z odsetkami, której termin spłaty przypada na dzień 31 grudnia 2018 roku.

2. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie Vantage Development S.A. z całkowitych dochodów za 12 miesięcy 2017 roku (w tys. zł)

Tabela 16

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016	zmiana %
A.	Przychody ze sprzedaży	26 488	16 522	60,32%
B.	Koszt własny sprzedaży	(14 910)	(14 825)	0,57%
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)	11 578	1 697	582,26%
	I. Koszty sprzedaży	(1 547)	(757)	104,36%
	II. Koszty ogólnego zarządu	(5 024)	(3 181)	57,94%
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	5 007	(2 241)	-323,43%
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-	-

E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	5 007	(2 241)	-323,43%
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	1 751	13	13 369,23%
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(634)	(101)	527,72%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)	6 124	(2 329)	-362,95%
	I. Przychody finansowe	39 852	47 002	-15,21%
	II. Koszty finansowe	(15 339)	(29 970)	-48,82%
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II)	30 637	14 703	108,37%
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(2 050)	(4 551)	-54,95%
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	28 587	10 152	181,59%

W 2017 roku spółka Vantage Development S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 26,5 mln zł (wyższe o ponad 60% w stosunku do 2016 roku), z czego przeważającą część stanowiły przychody od jednostek powiązanych ze świadczenia kompleksowych usług zarządzania projektami i nieruchomościami. Wzrost przychodów wynika ze zwiększenia skali działalności spółki. Wzrost przychodów nie spowodował wzrostu kosztu własnego sprzedaży, który utrzymał się na poziomie 2016 roku. Wzrosły natomiast koszty sprzedaży (o ponad 100%) i ogólnego zarządu (o prawie 60%). W ramach pozostałej działalności operacyjnej w 2017 roku spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży nieruchomości przy Pl. Staszica we Wrocławiu o wartości 0,97 mln zł oraz 0,7 mln zł za udzielenie zabezpieczeń spłaty zobowiązań spółkom powiązanym. W pozostałych kosztach operacyjnych ujęto przekazaną darowiznę o wartości 0,55 mln zł. Spółka osiągnęła zysk z działalności operacyjnej w wysokości 6,1 mln zł wobec straty wynoszącej -2,3 mln zł w roku ubiegłym.

Działalność finansowa przyniosła 39,9 mln zł przychodu, głównie za sprawą odsetek naliczonych z tytułu pożyczek udzielonych spółkom celowym oraz uzyskanej dywidendy. Przychody finansowe w 2017 roku były o 7,2 mln zł niższe niż w 2016 roku, z uwagi na fakt, iż w 2016 roku dodatkowy wynik w wysokości 7,9 mln zł został osiągnięty na likwidacji spółek zależnych. Po stronie kosztów finansowych na kwotę 15,3 mln zł złożyły się głównie koszty odsetek od wyemitowanych obligacji. Koszty finansowe w 2017 roku były o 14,6 mln zł niższe niż w 2016 roku, ponieważ w 2016 roku dokonano odpisów aktualizujących wartość udziałów spółek wchodzących w skład Grupy, co związane było z porządkowaniem struktury organizacyjnej Grupy i wydzielaniem niektórych projektów do nowych spółek, co spowodowało spadek wartości spółek, z których projekty zostały wydzielone.

Spółka wypracowała zysk brutto na poziomie 30,6 mln zł wobec 14,7 mln zł w 2016 roku (wzrost o 15,9 mln zł). Zysk netto wyniósł 28,6 mln zł i jest prawie trzykrotnie wyższy niż w 2016 roku.

3. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

3.1. WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI I WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

W 2017 roku znacznemu wzrostowi uległy wskaźniki płynności (z 0,85 do 2,80), za sprawą zarówno wzrostu aktywów obrotowych (wzrost należności handlowych i pozostałych), jak i spadku zobowiązań krótkoterminowych (przesunięcie zobowiązań z tytułu obligacji z krótkoterminowych do długoterminowych). Wskaźnik płynności bieżący i szybki mają zrównaną wartość, co świadczy o braku 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 2017 i 2016 roku był zbliżony i wyniósł odpowiednio 32,27% i 33,26 %.

Podobnie nie uległ znacznej zmianie wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym, wynoszący na koniec 2017 i 2016 roku odpowiednio 67,73% i 66,74%. W 2017 roku wskaźnik zadłużenia netto podobnie jak w 2016 roku osiągnął ujemną wartość, z powodu należności i środków pieniężnych, które są wyższe niż zobowiązania, a ich saldo w stosunku do sumy bilansowej wyniosło -36,52% wobec -47,16% w 2016 roku. Wszystkie wskaźniki zadłużenia pozostają na bezpiecznym poziomie, a posiadane środki pieniężne zapewniają płynność w działalności Spółki.

Tabela 17

WSKAŹNIK	WZÓR	2017 r.	2016 r.
Płynności - bieżący	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	2,80	0,85
Płynności - szybki	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	2,80	0,85
Ogólnego poziomu zadłużenia	Zobowiązania razem / Aktywa ogółem *100%	32,27%	33,26%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	Kapitał własny / Aktywa ogółem *100%	67,73%	66,74%
Wskaźnik zadłużenia netto	(zobow.-należn.-pożyczki-śr.pieniężne) / Aktywa ogółem *100%	-36,52%	-47,16%

3.2. WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Ze względu na uzyskane wyższe przychody Spółki znacznej poprawie uległy wskaźniki rentowności. Wskaźnik zysku brutto ze sprzedaży uległ zwiększeniu do 43,71% z 10,27%. Wskaźnik zysku brutto z działalności operacyjnej osiągnął dodatnią wartość wynoszącą 23,12% wobec ujemnej w 2016 roku wynoszącej -14,10%. W związku z wysoką marżą osiągniętą na działalności finansowej wzrosła również rentowność zysku netto do wartości 107,92% wobec 61,45% w 2016 roku.

Wskaźniki rentowności Vantage Development S.A.

Tabela 18

WSKAŹNIK	WZÓR	2017 r.	2016 r.
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży *100%	43,71%	10,27%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży *100%	23,12%	-14,10%
Marża zysku netto (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży *100%	107,92%	61,45%

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 dniu 28 kwietnia 2016 roku Zarząd Vantage Development S.A. podjął decyzję w przedmiocie przyjęcia Polityki dywidendy Vantage Development S.A., zakładającą między innymi rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w wysokości 5% średniej rocznej kapitalizacji giełdowej Spółki w roku poprzednim, nie wyższej jednak niż 10.000.000,00 złotych. Polityka ta została uchylona przez Zarząd w dniu 19 marca 2018 roku. Uchylenie przez Zarząd Spółki dotychczasowej Polityki dywidendy Vantage Development S.A. związane było ze strukturą akcjonariatu Emitenta, zgodnie z którą 100% ogólnej liczby głosów w Spółce znajduje się w posiadaniu podmiotów działających w porozumieniu, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 Ustawy o ofercie. W związku z powyższym Zarząd Spółki postanowił także nie przyjmować nowej polityki dywidendy, a wnioski co do podziału zysku lub pokrycia straty przedkładać każdorazowo w oparciu o aktualną sytuację w Spółce.

W dniu 16 maja 2017 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie rekomendacji wypłaty dywidendy w wysokości 8.117.229,51 złotych, tj. 0,13 zł za akcję. Rada Nadzorcza w dniu 19 maja 2017 roku pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu w sprawie wypłaty dywidendy akcjonariuszom Emitenta.

Rekomendacja została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które nie przychyliło się do rekomendacji Zarządu i w dniu 29 czerwca 2017 roku podjęło uchwałę nr 6 w sprawie przeznaczenia całego zysku za rok 2016 na kapitał zapasowy w celu późniejszej wypłaty.

W dniu 19 grudnia 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 3 w sprawie wypłaty dywidendy nadzwyczajnej w wysokości 11.446.835,95 zł, tj. 0,19 zł na jedną akcję, na którą składała się:

- a) kwota 10.152.293,23 zł, pochodząca ze środków zgromadzonych na kapitale zapasowym Spółki na podstawie uchwały nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 czerwca 2017 roku w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2016 oraz
- b) kwota 1.294.542,72 zł, pochodząca z niepodzielonego zysku z lat ubiegłych.

Liczba akcji objętych dywidendą nadzwyczajną wyniosła 60.246.505 sztuk.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy nadzwyczajnej na dzień 27 grudnia 2017 roku, a termin wypłaty dywidendy nadzwyczajnej na dzień 28 grudnia 2017 roku.

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. 2016, poz. 1047, z późniejszymi zmianami), 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 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 2017 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

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki ani Grupy Kapitałowej na 2017 rok.

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 2017 Grupa Vantage przeprowadziła działania poprawiające strukturę zasobów finansowych. Zarząd Spółki podjął decyzję o nowej emisji obligacji na obecnych warunkach rynkowych, przez co realny koszt pozyskanych środków znacząco się obniżył. Zasoby finansowe będące w zarządzaniu Grupy i Spółki są dopasowane do celów strategicznych. Środki pozyskane w drugiej połowie 2017 roku przeznaczone zostaną na sfinansowanie zakupów gruntów pod działalność deweloperską. Koszty odsetkowe, wynikające ze zobowiązań finansowych, Grupa będzie pokrywać z przychodów z działalności operacyjnej, zarówno z segmentu deweloperskiego jak i komercyjnego. 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 2017 roku.

W okresie objętym sprawozdaniem w Grupie Kapitałowej na skutek całkowitej spłaty zadłużenia rozwiązano umowę kredytu inwestorskiego NOWY DOM nr 06 1020 5226 0000 6796 0159 7848 z dnia 31 maja 2016 roku zawartą pomiędzy VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. a PKO BP S.A.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku w Grupie zawarto następujące umowy kredytowe z podmiotami zewnętrznymi:

Tabela 19

Opis	Kwota wynikająca z umowy w tys. złotych	Oprocentowanie	Termin spłaty
Umowa kredytu Nieodnawialnego nr S/92/11/2016/1030/K/KON z dnia 20.02.2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A.	35 100,0	WIBOR 3M + marża	31 sierpnia 2018
Umowa kredytu Odnowialnego nr S/93/11/2016/1030/K/KOO z dnia 20.02.2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A.	2 000,0	WIBOR 3M + marża	31 marca 2018
Umowa kredytów (nieodnawialny kredyt obrotowy i odnawialny kredyt na sfinansowanie VAT) z dnia 26.06.2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. a Alior Bank S.A.	134 739,0	WIBOR 3M + marża	30 miesięcy po dniu wypłaty pierwszej transzy kredytu, maksymalnie do 31 lipca 2021 roku

Wszystkie kredyty zostały zaciągnięte w złotych polskich.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku w Grupie zawarto następujące umowy pożyczek z podmiotami zewnętrznymi:

- umowa pożyczki z dnia 24 stycznia 2017 roku zawarta pomiędzy spółkami BNM – 3 sp. z o.o. a Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na kwotę 2.000 tys. zł, roczna stopa procentowa: Wibor 3M + marża, termin wymagalności: 31 grudnia 2018 roku.

5. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku w Grupie zawarto następujące umowy pożyczek (wszystkie umowy zostały zawarte w złotych polskich):

Tabela 20

Wykaz pożyczek								
Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Wartość pożyczki (tys. zł)	Stan na dzień 31.12.2017	Termin Spłaty	Zabezpieczenie	Spłata odsetek i pożyczki	Oprocentowanie
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Promenady ZITA sp. z o.o.	23.01.2017	300	0	31.12.2019	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
		17.07.2017	300	0	31.12.2019	brak		
		17.08.2017	300	0	31.12.2020	brak		
		Razem	900	0				
	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	30.01.2017	3 000	1 800	31.12.2020	brak		
		29.03.2017	1 200	0	31.12.2020	brak		
		31.07.2017	6 000	0	31.12.2020	brak		
		Razem	10 200	1 800				
	VD SERWIS sp. z o.o. (wcześniej VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.)	30.01.2017	30	0	31.12.2020	brak		
		Razem	30	0				
	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	27.03.2017	43 000	5 400	31.12.2020	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	43 000	5 400				

Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	29.03.2017	4 000	0	31.12.2020	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
	23.06.2017	12 000	562	31.12.2020	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
	Razem	16 000	562		
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.	23.03.2017	3 100	0	31.12.2020	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
	28.08.2017	300	300	31.12.2020	brak
	Razem	3 400	300		
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	22.03.2017	4 000	4 000	31.12.2024	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
	08.09.2017	300	300	31.12.2024	brak
	06.10.2017	3 000	2 800	31.12.2024	brak
	17.10.2017	3 000	2 100	31.12.2024	brak
	Razem	10 300	9 200		
VD Serwis sp. z o.o. (wcześniej VD sp. z o.o. Mieszkania X sp. k.)	13.03.2017	300	160	31.12.2020	brak
	Razem	300	160		
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.	07.03.2017	300	0	31.12.2020	brak
	Razem	300	0		
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	24.04.2017	37 750	34 750	31.12.2020	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową
	31.05.2017	8 900	1 000	31.12.2020	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową

		28.12.2017	300	100	31.12.2020	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	46 950	35 850				
	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	17.07.2017	2 000	2 000	31.12.2020	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		18.07.2017	300	200	31.12.2020	brak		
		Razem	2 300	2 200				
	VD Nieruchomości sp. z o.o.	31.10.2017	299	299	31.12.2019	brak		
		Razem	299	299				
	VD sp. z o.o. Mieszkania XXI sp. k. (wcześniej VD sp. z o.o. Mieszkania XIII sp. k)	22.11.2017	300	200	31.12.2020	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	300	200				
	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	21.11.2017	2 000	2 000	31.12.2020	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową		
		Razem	2 000	2 000				
	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest sp. k.	20.11.2017	300	300	31.05.2030	brak		
		Razem	300	300				
	Winhall Investments sp. z o.o.	15.12.2017	5 000	5 000	31.05.2018	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 § 1 pkt. 5 k.p.c.		Odsetki naliczane miesięcznie od kwoty pożyczki wg stałej stawki procentowej

		15.12.2017	500	500	31.12.2020	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 § 1 pkt. 5 k.p.c.	Odsetki naliczane miesięcznie od kwoty pożyczki wg zmiennej stawki procentowej ustalonej na bazie WIBOR 6M z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który zostaną naliczone, powiększonej o marżę
		15.12.2017	5 750	0	30.06.2018	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 § 1 pkt. 5 k.p.c.	
		15.12.2017	3 800	0	31.12.2020	brak	
		Razem	15 050	5 500			
Razem			151 629	63 771			

Tabela 21

Wykaz pożyczek										
Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Wartość pożyczki (tys. zł)	Stan na dzień 31.12.2017	Termin Spłaty	Zabezpieczenie	Spłata odsetek i pożyczki	Oprocentowanie		
Vantage Development S.A.	Finanse spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	31.07.2017	30 000	5 900	31.12.2020	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	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	30 000	5 900						
	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.	20.01.2017	3 000	0	31.12.2020	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową				
		10.05.2017	3 500	500	31.12.2020	brak				
		Razem	6 500	500						
	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	07.06.2017	8 500	2 250	31.12.2020	brak				
		Razem	8 500	2 250						
	Razem			45 000	8 650					

6. PORĘCZENIA I GWARANCJE UDZIELONE I OTRZYMANE PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ SPÓŁKI Z GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT W 2017 ROKU ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH JEDNOSTKOM POWIĄZANYM WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2017 ROKU

6.1 PORĘCZENIA I GWARANCJE OTRZYMANE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY VANTAGE W ROKU 2017

Tabela 22

ZABEZPIECZENIE KONTRAKTÓW Z GW								
lp.	Spółka Grupy Vantage Development	Zleceniodawca Gwarancji	Gwarant	nr Gwarancji	Kwota Gwarancji (tys. zł)	Data wystawienia	Data końca ważności Gwarancji	Przedmiot Gwarancji
1	Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	ERBUD S.A.	BGŻ BNP PARIBAS S.A.	GW/004195/17	329,5	06-12-2017	30-06-2019	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
2	Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	ERBUD S.A.	BGŻ BNP PARIBAS S.A.	GW/004193/17	1 870,5	08-12-2017	31-12-2019	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
3	Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	ERBUD S.A.	BGŻ BNP PARIBAS S.A.	GW/00376/61/17	1 300,2	11-10-2017	12-10-2022	Gwarancja usunięcia wad i usterek
4	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	BUDIMEX S.A.	Credit Agricole S.A.	CRD/01/12298	4 326,6	18-04-2017	13-11-2018	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
5	Promenady IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Aldesa Construcciones S.A.	PKO BP S.A.	99012020001452	580,8	30-05-2017	30-06-2018	Gwarancja zapłaty
6	Promenady IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Aldesa Construcciones S.A.	PKO BP S.A.	99012020001363	1 695,3	02-05-2017	28-04-2019	Gwarancja usunięcia wad i usterek
7	Promenady IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Aldesa Construcciones S.A.	PKO BP S.A.	99012020001309	1 073,0	02-05-2017	08-02-2022	Gwarancja usunięcia wad i usterek
8	Promenady IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Aldesa Construcciones S.A.	PKO BP S.A.	99012020001461	2 271,5	30-05-2017	30-06-2018	Gwarancja zapłaty
9	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	ERBUD S.A.	Bank Zachodni WBK S.A.	DOK2787GWB17BD	3 861,3	27-07-2017	31-12-2018	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

10	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Mostostal Warszawa S.A.	Bank Zachodni S.A.	DOK0157GWB17MZ	3 660,0	08-02-2017	31-08-2018	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
11	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.	ERBUD S.A.	mBank S.A.	MT38020KPB17	3 380,0	20-01-2017	08-06-2018	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
12	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	ERBUD S.A.	BGŻ BNP PARIBAS S.A.	GW/003853/17	1220,2	16-11-2017	20-11-2022	Gwarancja usunięcia wad i usterek
13	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	ERBUD S.A.	mBank S.A.	MT38042KPB17	2 893,1	17-02-2017	31-05-2018	Gwarancja należytego wykonania kontraktu / umowy
14	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.	Tom – Instal Sp. z o.o.	ERGO HESTIA S.A.	280000148050	435,4	19-12-2017	21-12-2022	Gwarancja usunięcia wad i usterek
15	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	WOD-KAN-BRUK Sp. z o.o.	InterRisk TU S.A.	06GG26/0138/17/0051	103,5	17-10-2017	30-09-2022	Gwarancja usunięcia wad i usterek
16	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	KARMAR S.A.	Credit Agricole S.A.	CRD/01/13218	1 578,9	13-12-2017	10-11-2022	Gwarancja usunięcia wad i usterek
17	PRW sp. z o.o.	ERBUD S.A.	mBank S.A.	MT38041KMB17	22,7	02-03-2017	30-10-2019	Gwarancja usunięcia wad i usterek
18	Promenady Zita sp. z o.o.	ERBUD S.A.	BGŻ BNP PARIBAS S.A.	GW/004141/17	256,8	14-11-2017	15-11-2022	Gwarancja usunięcia wad i usterek
19	Promenady Zita sp. z o.o.	ERBUD S.A.	BZ WBK S.A.	DOK0823GWB17AR	1 304,0	19-06-2017	16-09-2022	Gwarancja usunięcia wad i usterek
20	Promenady Zita sp. z o.o.	ERBUD S.A.	BGŻ BNP PARIBAS S.A.	GW/001265/17	144,1	10-04-2017	03-04-2022	Gwarancja usunięcia wad i usterek
21	Promenady Zita sp. z o.o.	ERBUD S.A.	mBank S.A.	MT38046KMB17	1 906,0	17-02-2017	22-02-2022	Gwarancja usunięcia wad i usterek

Tabela 23

ZABEZPIECZENIE UMÓW NAJMU								
GWARANCJE BANKOWE								
Lp.	Spółka Grupy Vantage Development	Zleceniodawca Gwarancji	Gwarant	Nr Gwarancji	Kwota Gwarancji (tys. zł)	Data wystawienia	Data końca ważności Gwarancji	Przedmiot Gwarancji
1	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest sp. k.	Pramerica Życie Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	Bank Handlowy S.A.	GK17-3070015	542,5	03-11-2017	30-11-2018	Gwarancja zabezpieczająca umowę najmu
2	Promenady Zita sp. z o.o.	Impel Catering „Company” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	BZ WBK S.A.	DOK0088GWB17 KI	60,0	19-01-2017	25-01-2018	Gwarancja zabezpieczająca umowę najmu
3	VD Retail sp. z o.o.	GRUPA PIOTR I PAWEŁ sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	SLG47414IN17	30,1	10-10-2017	31-07-2018	Gwarancja zabezpieczająca umowę najmu

6.2 PORĘCZENIA I GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY VANTAGE

Tabela 24

Gwarancje Bankowe udzielone przez spółki z Grupy Vantage w roku 2017			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota (tys. zł)
1	18-04-2017	Umowa określająca warunki udzielenia Gwarancji nr U003192776659 z dnia 11.04.2017 r. pomiędzy Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bankiem S.A.	2 919,2
2	02-10-2017	Umowa o udzielenie gwarancji nr 09/153/17 z dnia 29-09-2017 pomiędzy Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBankiem S.A.	1 050,0

6.3 PORĘCZENIA I GWARANCJE OTRZYMANE PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

W 2017 roku Vantage Development S.A. nie otrzymała poręczeń i gwarancji.

6.4 PORĘCZENIA I GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

Tabela 25

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. w roku 2017			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	2017-03-20	Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. jako Kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako Udzielającym wsparcia oraz Bank Ochrony Środowiska S.A. jako Bankiem.	Vantage Development S.A. zobowiązuje się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że udzieli wsparcia Kredytobiorcy w realizacji Umów Kredytowych w przypadku zaistnienia i trwania naruszenia następujących warunków Umów Kredytowych: a) w sytuacji przekroczenia kosztów Inwestycji w odniesieniu do harmonogramu rzeczowo - finansowego zaakceptowanego przez Bank,

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

			<p>b) w przypadku braku terminowej spłaty kredytów zaciągniętych w BOŚ S.A.,</p> <p>c) w sytuacji zagrożenia terminowego zakończenia Inwestycji,</p> <p>d) w zakresie obsługi podatku dochodowego w trakcie realizacji Inwestycji,</p> <p>e) w przypadku braku realizacji założeń projekcji finansowej skutkującej ryzykiem braku terminowej spłaty kredytów zaciągniętych w BOŚ S.A.</p> <p>i udzieli pożyczek wraz ze zgodą ich podporządkowania spłacie finansowania udzielonego przez BOŚ S.A., w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z przypadkami wymienionymi powyżej.</p>
2	2017-02-28	Umowa Wsparcia pomiędzy Vantage Development S.A. jako Sponsorem oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k., jako Kredytobiorcą oraz Bankiem Zachodnim WBK Spółka Akcyjna jako Bankiem	Vantage Development S.A. niniejszym nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązuje się wobec Banku do zapewnienia Kredytobiorcy na zasadach i w trybie wskazanych w Umowie środków pieniężnych celem pokrycia ewentualnych Przekroczonych Kosztów Projektu, do maksymalnej kwoty równej 15% Budżetu Projektu, tj. na dzień zawarcia niniejszej Umowy do kwoty 10.475.774 zł.
3	2017-04-11	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako Poręczycielem, Alior Bankiem S.A. jako Wierzycielem, Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jako Dłużnikiem	Vantage Development S.A. udzielił solidarnego poręczenia do kwoty 3.000.000 zł za zobowiązania z tytułu udzielonej Umową określającą warunki udzielenia gwarancji Nr U003192776659 z dnia 11 kwietnia 2017 roku
4	2017-09-29	Poręczenie wg prawa wekslowego Vantage Development S.A. za zobowiązania wynikające z Umowy o udzielenie gwarancji nr 09/153/17 z dnia 29.09.2017 r. pomiędzy Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mBankiem S.A.	Vantage Development S.A. zobowiązał się wobec Banku do spłaty zobowiązań powstałych w związku z umową o udzielenie gwarancji na kwotę odpowiadającą zaległemu zadłużeniu wraz z należnymi prowizjami, opłatami, odsetkami i innymi kosztami.
5	2017-10-04	Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. jako Kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako Sponsorem oraz Alior Bank 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
6	2017-12-21	Poręczenie za spłatę kredytu udzielonego spółce Finanse VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (Kredytobiorca) przez Vantage Development S.A.	Vantage Development S.A. udzielił solidarnego poręczenia do kwoty 17.193.936,00 zł za zobowiązania z tytułu udzielonego Umową Kredytową nr U0003061463683 Limitu Wierzytelności z dnia z dnia 29 kwietnia 2016 roku wraz z późniejszymi zmianami przez Alior Bank S.A. Poręczenie obejmuje zobowiązania Kredytobiorcy z tytułu wyżej wymienionego Kredytu, na wypadek gdyby Kredytobiorca nie wykonał tych zobowiązań w oznaczonym terminie

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. Spółki Grupy weryfikują i uzgadniają zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

W związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Dorzecze Legnickie polegającego na budowie trzech wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zlokalizowanych we Wrocławiu, w dniu 27 czerwca 2017 r. spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k zawarła transakcję zabezpieczającą przed wzrostem stopy procentowej na kredycie inwestycyjnym udzielonym przez Alior Bank SA – opcja CAP. Mechanizm działania instrumentu polega na tym, że jeżeli w trakcie wyżej wymienionego okresu dany WIBOR wzrośnie powyżej poziomu zabezpieczenia to Bank pokryje koszt tego wzrostu i przeleje na rachunek Klienta kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy WIBOR, a poziomem zabezpieczenia, liczone od nominału transakcji w danym okresie odsetkowym, do wysokości należnej premii. Transakcja ma za zadanie zabezpieczyć przed ewentualnym wzrostem stopy procentowej, umożliwiając jednocześnie partycypowanie w spadkach stopy danego WIBOR.

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 26

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2017 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 079
Pasywa zmiennoprocentowe	(3 088)
31 grudnia 2016 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	720
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 785)

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 27

Ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe:

	Stan na 31 grudnia 2017 r. (w tys. zł)	Stan na 31 grudnia 2016 r. (w tys. zł)
obligacje skarbowe i bony skarbowe dostępne do sprzedaży	-	-
lokaty bankowe, rachunki bieżące oraz gotówka w kasie	132 124	101 236
należności handlowe (netto)	10 653	9 466
razem	142 777	110 702

Ryzyko walutowe

Grupa korzysta z kredytów inwestycyjnych w EUR oraz uzyskuje przychody z wynajmu nieruchomości komercyjnych w oparciu o stawki w EUR. Spółka stosuje zabezpieczenie w postaci walutowych transakcji terminowych, jak również zabezpiecza przyszłe wpływy walutowe kredytem w walucie.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, obligacje, leasing. Na dzień 31 grudnia 2017 roku faktyczne zaangażowanie kredytowe Grupy rozdzielone jest pomiędzy:

- mBank Hipoteczny S.A. – 61%,
- Alior Bank S.A. – 16%,
- BOŚ S.A. – 9%,
- BZ WBK S.A. – 8%,
- PEKAO S.A. – 6%.

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 2017 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 20% wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów.

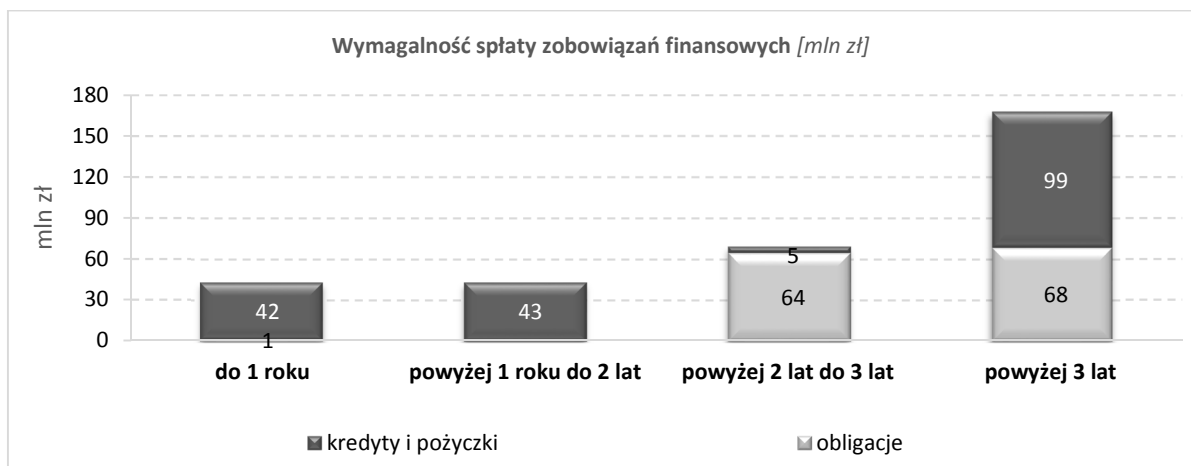
Ryzyka finansowe w podziale na kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

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 PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM

Wykres 10



W ocenie spółki rok 2017 na rynku obligacji to dla emitentów dobry okres. Zwiększyły się zasoby wolnych środków u inwestorów, do tego w środowisku niskich stóp procentowych inwestorzy poszukiwali alternatywnych dla lokat bankowych czy obligacji skarbowych możliwości inwestycyjnych, co wpłynęło na poprawę warunków emisji w trzech głównych aspektach:

- koszty – w porównaniu do emisji z poprzednich lat marże, które uzyskiwała Grupa spadły z poziomu 5,5% - 6,0% przy obligacjach zabezpieczonych do 4% w seriach niezabezpieczonych,
- okres emisji – pierwsze emisje dokonywane przez Grupę przewidywały terminy wykupu w okresie 2 i 3 lat. Emisja uplasowana w roku 2017 roku ma termin wykupu 3,5 roku,
- zabezpieczenie – inwestorzy nabrali większego zaufania do branży deweloperskiej, przez co łatwiej było plasować również obligacje niezabezpieczone, co daje Grupie znacznie większą elastyczność z uwagi na brak konieczności zamrażania aktywów.

9.1 EMISJA OBLIGACJI

W dniu 29 listopada 2017 roku Spółka dokonała przydziału 70.000 obligacji serii R, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 70,0 mln zł. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 4,00 p.p. 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 R została przeprowadzona na podstawie uchwały Zarządu Spółki w sprawie zamiaru emisji z dnia 7 listopada 2017 roku zmienionej uchwałą z dnia 20 listopada 2017 roku podwyższającą wartość planowanej emisji z 60 mln zł na 70 mln zł. Ostateczny rozrachunek transakcji nabycia obligacji w ramach emisji został dokonany przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 30 listopada 2017 roku. W dniu 2 stycznia 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Spółka dokonała przydziału 10.000 obligacji serii S, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 10,0 mln zł. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,00 p.p. 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 S została przeprowadzona na podstawie uchwały Zarządu Spółki w sprawie zamiaru emisji z dnia 4 grudnia 2017 roku. Ostateczny rozrachunek transakcji nabycia obligacji w ramach emisji został dokonany przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 3 stycznia 2018 roku.

9.2 WYKUP OBLIGACJI

W dniu 10 kwietnia 2017 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii G, w dniu 4 maja 2017 roku, dokonał przedterminowego wykupu 5.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 5,0 mln zł. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę na rzecz jedynego obligatariusza tj. fundusz inwestycyjny niepowiązany z Emitentem, kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz 101% wartości nominalnej Obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Emisja obligacji serii G obejmowała 10.000 zabezpieczonych Obligacji, z czego przedterminowy wykup 5.000 Obligacji został dokonany w dniu 12 grudnia 2016 roku. Obligacje były wyemitowane w trybie oferty prywatnej i nie były zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Obligacje nie znajdowały się w alternatywnym systemie obrotu

W dniu 16 czerwca 2017 roku, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii F, dokonano ich terminowego wykupu. Emisja obligacji serii F obejmowała 23.500 obligacji o łącznej wartości 23,5 mln zł.

W dniu 23 czerwca 2017 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii I, w dniu 9 sierpnia 2017 roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich obligacji serii I. Emisja obligacji serii I obejmowała 100.000 zdematerializowanych obligacji o wartości nominalnej 100 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 10,0 mln złotych. Wykup nastąpił poprzez zapłatę na rzecz każdego z obligatariuszy kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych obligacji oraz wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00077. Obligacje serii I były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 31 lipca 2017 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii K, w dniu 10 września 2017 roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich obligacji serii K, tj. 10.000 obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 10,0 mln zł. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami oraz premią z tytułu przedterminowego wykupu w wysokości 0,75% wartości nominalnej wykupywanych Obligacji. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00085. Obligacje serii K były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 9 listopada 2017 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii L, w dniu 22 grudnia 2017 roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich obligacji serii L, tj. 15.000 obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej 15,0 mln zł. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami oraz premią z tytułu przedterminowego wykupu w wysokości

0,50% wartości nominalnej wykupywanych Obligacji. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00093. Obligacje serii L były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 1 grudnia 2017 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii M, w dniu 2 stycznia 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich obligacji serii M, tj. 100.000 obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł. Przedterminowy wykup obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00101, Obligacje serii M były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 1 grudnia 2017 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii N, w dniu 2 stycznia 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich obligacji serii N tj. 105.000 obligacji serii N o łącznej wartości nominalnej 10,5 mln zł. Przedterminowy wykup obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00127, Obligacje serii N były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

9.3 POZOSTAŁE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI

W dniu 12 czerwca 2017 roku odbyło się Zgromadzenie Obligatariuszy wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii O i O1, zasymilowanych zgodnie z nr Uchwałą Nr 288/17 Zarządu KDPW z dnia 28 kwietnia 2017 roku oraz oznaczonych jednym kodem PLVTGDL00135 („Obligacje”). Zgromadzenie podjęło uchwałę dotyczącą zmiany warunków emisji Obligacji.

W związku z przeprowadzonym wezwaniem i zgromadzeniem 100% akcji w rękach głównych akcjonariuszy Zarząd Spółki przygotowywał się do możliwego wykluczenia akcji z obrotu giełdowego. W czerwcu 2017 roku zwołano zgromadzenie obligatariuszy serii O i O1, które zdecydowało o zmianie warunków emisji w zakresie notowania akcji Spółki na rynku regulowanym. W przypadku obligacji, których warunki emisji przewidywały obowiązek notowania akcji na rynku regulowanym, a które charakteryzowały się dużym rozproszeniem obligatariuszy podjęta została decyzja o dokonaniu wcześniejszego wykupu.

9.4 WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW OBLIGACJI

W 2017 roku Grupa wyemitowała jedną serię obligacji o łącznej wartości 70,0 mln zł. Z pozyskanych środków z emisji 20,5 mln zł zostało w 2017 roku przeznaczone na wykup poprzednich emisji. Działanie takie ma na celu optymalizację kosztów - dzięki dobremu wizerunkowi Grupy Vantage jest ona w stanie uzyskiwać korzystniejsze warunki cenowe na nowe emisje obligacji. Nowo pozyskane środki w kwocie 49,5 mln zł do dnia publikacji sprawozdania nie zostały wykorzystane, przy czym zamiarem Spółki jest ich przeznaczenie na zakup gruntów na cele inwestycyjne.

9.5. Nabycie akcji własnych w celu umorzenia

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nabyła akcje własne w celu ich umorzenia.

W dniu 4 sierpnia 2017 roku w wykonaniu umowy nabycia akcji Spółki zawartej przez Emitenta ze spółką Fedha sp. z o.o. na rachunku inwestycyjnym Emitenta zostały zapisane 2.193.722 akcje Spółki. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 12 lipca 2017 roku. Nabycie obejmowało 2.193.722 akcje o wartości nominalnej 0,62 zł każda po cenie 3,70 zł za jedną akcję, co daje łączną kwotę 8.116.771,40 zł. Nabyte akcje reprezentowały 3,5% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz w ogólnej liczbie głosów Emitenta. Spółka nabyła akcje własne w celu ich umorzenia. Akcje zostały umorzone na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 września 2017 roku za zgodą akcjonariusza. W dniu 16 października 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 10 stycznia 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) w wykonaniu umowy nabycia akcji Spółki, zawartej przez Emitenta ze spółką Fedha sp. z o.o., na rachunku inwestycyjnym Emitenta zostało zapisanych 4.686.308 akcji Spółki. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 grudnia 2017 roku. Nabycie obejmowało 4.686.308 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda po cenie 4,05 zł za jedną akcję, co daje łączną kwotę 18.979.547,40 zł. Nabyte akcje reprezentowały 7,78% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz odpowiadały 4.686.308 głosom na walnym zgromadzeniu Emitenta co stanowiło 7,78% ogólnej liczbie głosów Emitenta.

W dniu 31 stycznia 2018 roku w wykonaniu umowy nabycia akcji Spółki, zawartej przez Emitenta ze spółką Fedha sp. z o.o., na rachunku inwestycyjnym Emitenta zostały zapisane 983.464 akcje Spółki. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 grudnia 2017 roku. Nabycie obejmowało 983.464 akcje o łącznej wartości nominalnej 609.747,68 zł (0,62 zł każda) po cenie 4,05 zł za jedną akcję, co daje łączną kwotę 3.983.029,20 zł. Nabyte akcje reprezentują 1,63% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz odpowiadają 983.464 głosom na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowi 1,63% w ogólnej liczbie głosów Emitenta.

Po dokonaniu nabycia w dniu 31 stycznia 2018 roku, Emitent posiada łącznie 5.669.772 akcji własnych, które reprezentują 5.669.772 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowi 9,41 % w ogólnej liczbie głosów Emitenta. Zgodnie z prawem Spółka nie wykonuje praw udziałowych z akcji własnych.

Wszystkie akcje własne zostały nabyte przez Emitenta w celu umorzenia. Do dnia publikacji raportu akcje nabyte w roku 2018 nie zostały umorzone.

VI. Dodatkowe informacje o strukturze organizacyjnej Grupy Vantage Development

1. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE I KAPITAŁOWE Z INNYMI PODMIOTAMI

a. POWIĄZANIA SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM 2017 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 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.

b. SPÓŁKA POWIĄZANA JEST ORGANIZACYJNIE Z:

- **BNM - 3 sp. z o.o.** – Spółka realizowała projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego Centauris, BNM -3 sp. z o.o. uczestniczy w projekcie jako podmiot współzarządzający sprzedają mieszkań. W roku 2016 zakończyła się realizacja osiedla Centauris.
- **Rank Progress S.A.** – Spółka zawarła Porozumienie w celu wspólnej realizacji projektu deweloperskiego na nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ulicy Popowickiej.

c. 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.

d. POZA ZAWIĄZANIEM NOWYCH SPÓŁEK MIAŁY MIEJSCE NASTĘPUJĄCE ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE W 2017 ROKU ORAZ PO DNIU BILANSOWYM:

- **Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o.**
W dniu 13 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z

o.o. Kapitał został podwyższony do kwoty 1,5 mln złotych. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki VD Retail sp. z o.o. objęła spółka Vantage Development S.A. Aktualnie spółka Vantage Development S.A. posiada w spółce VD Retail sp. z o.o. 30.000 udziałów. Spółka została dokapitalizowana w związku z kontynuacją działalności operacyjnej.

- **Połączenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o.**

W dniu 6 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował połączenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o., przy czym spółką przejmującą była spółka VD Serwis sp. z o.o. Oznacza to, że spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. została wykreślona z rejestru.

- **Połączenie spółki IPD Invest sp. z o.o. ze spółką Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 26 lipca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o połączeniu spółek IPD Invest sp. z o.o. i Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. do spółki IPD Invest sp. z o.o. Tym samym z rejestru została wykreślona spółka Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

- **Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o.**

W dniu 21 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o. Kapitał podwyższony został do kwoty 500.000 złotych.

- **Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.**

W dniu 17 lipca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru wymiany komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. ze spółki IPD Południe sp. z o.o. na spółkę VD Serwis sp. z o.o.

- **Zmiana struktury wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. oraz wysokości kapitału zakładowego.**

W związku z połączeniem w dniu 26 lipca 2017 roku spółek IPD Invest sp. z o.o. i Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., zmianie uległa struktura wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. Nowym wspólnikiem spółki IPD Invest sp. z o.o. stała się spółka Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Wysokość kapitału zakładowego spółki IPD Invest sp. z o.o. wynosi obecnie 112 tys. złotych. Po połączeniu struktura wspólników wyglądała następująco: BNM-3 sp. z o.o. posiadał 50 udziałów, Vantage Development S.A. posiadał 50 udziałów, Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. posiadał 124 udziały.

W dniu 31 października 2017 roku Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła z BNM-3 sp. z o.o. oraz Vantage Development S.A. umowę sprzedaży 124 udziałów w spółce IPD Invest sp. z o.o., przy czym kupujący nabyli po 62 udziały każdy. W wyniku realizacji tej umowy struktura wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. jest następująca: BNM-3 sp. z o.o. posiada 112 udziałów oraz Vantage Development S.A. posiada 112 udziałów.

- **Zmiana struktury wspólników spółki Promenady Zita sp. z o.o.**
W dniu 31 lipca 2017 roku zmianie uległa struktura wspólników spółki Promenady Zita sp. z o.o. W związku ze zbyciem przez spółkę VD sp. z o.o. jednego udziału w spółce Promenady Zita sp. z o.o. drugiemu wspólnikowi, Vantage Development S.A., 100% udziałów w spółce posiada Vantage Development S.A.
- **Zmiana nazwy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.**
W dniu 29 sierpnia 2017 roku nastąpiła zmiana firmy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII spółka komandytowa. Spółka działa aktualnie pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI spółka komandytowa.
- **Obniżenie kapitału zakładowego Vantage Development S.A.**
W dniu 16 października Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego z kwoty 38.712.940,74 zł do kwoty 37.352.833,10 zł poprzez dobrowolne umorzenie 2.193.722 akcji serii F o wartości nominalnej 0,62 zł każda.
- **Połączenie spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.**
W dniu 8 listopada 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. i VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k., przy czym spółką przejmującą była spółka VD Serwis sp. z o.o. Jednocześnie kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. został podwyższony o jeden udział o wartości 50 złotych, tj. z kwoty 500.000 złotych do kwoty 500.050 złotych. Aktualnie spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada 3 udziały w kapitale zakładowym spółki VD Serwis sp. z o.o., a spółka Vantage Development S.A. posiada 9.998 udziałów w tym kapitale zakładowym.
- **Podwyższenie kapitału spółki VD Retail sp. z o.o.**
W dniu 9 listopada 2017 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o. z 1.500.000 złotych do kwoty 2.000.000 złotych w trybie zmiany aktu założycielskiego spółki w związku z emisją 10.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. W dniu 28 listopada 2017 roku sąd wydał postanowienie o podwyższeniu kapitału zakładowego. Aktualnie kapitał zakładowy dzieli się na 40.000 udziałów, które posiada spółka Vantage Development S.A.
- **Zmiana w strukturze wspólników w spółce IPD Południe sp. z o.o. oraz podwyższenie kapitału zakładowego**
W dniu 9 listopada 2017 sąd dokonał wpisu sprzedaży jednego udziału spółki IPD Południe sp. z o.o. posiadanego przez spółkę VD sp. z o.o. spółce Vantage Development S.A. i tym samym spółka Vantage Development S.A. stała się jedynym wspólnikiem spółki IPD Południe sp. z o.o.
W dniu 9 listopada 2017 roku postanowieniem sądu został także podwyższony kapitał zakładowy spółki IPD Południe sp. z o.o. z kwoty 2.584.500,00 zł do kwoty 23.050.000,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w związku z emisją 40.931 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Aktualnie kapitał zakładowy dzieli się na 46.100 udziałów, które posiada spółka Vantage Development S.A.

- **Połączenie spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółką Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i podwyższenie kapitału zakładowego VD Serwis sp. z o.o.**

W dniu 23 listopada 2017 roku sąd postanowieniem dokonał wpisu do rejestru zmiany komandytariusza w spółce Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz dokonał obniżenia sumy komandytowej (z kwoty 500.000 zł do kwoty 200.000 zł). Nowym komandytariuszem jest spółka VD Serwis sp. z o.o. Następnie w dniu 18 grudnia 2017 roku sąd postanowieniem dokonał połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. ze spółką Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym z rejestru została wykreślona spółka przejmowana, tj. spółka Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. w związku z emisją 18 (osiemnastu) nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, tj. z kwoty 500.050 złotych do kwoty 500.950 złotych. Aktualnie spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada 21 udziałów w kapitale zakładowym spółki VD Serwis sp. z o.o., a spółka Vantage Development S.A. posiada 9998 udziałów.
- **Nabycie udziałów w spółce Winhall Investments sp. z o.o.**

W dniu 14 grudnia 2017 roku spółka Vantage Development S.A. nabyła 55 udziałów w spółce Winhall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000532185, o wartości nominalnej 50 zł, stanowiących łącznie 55% kapitału zakładowego Winhall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Pozostałe 45% udziałów w kapitale zakładowym spółki Winhall Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada spółka spoza Grupy Kapitałowej Vantage, tj. spółka Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy przy ul. Złotoryjskiej 63, 59-220 Legnica, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000290520. W dniu 19 lutego 2018 roku Sąd dokonał wpisu zmian w zakresie zmiany wysokości kapitału zakładowego spółki, który został podniesiony do kwoty 54.396.150,00 złotych. Vantage Development S.A. posiada 585.055 udziałów w spółce Winhall Investments sp. z o.o., natomiast Rank Progress S.A. posiada 502.868 udziałów.
- **Nabycie udziałów w spółce Worden Investments sp. z o.o. przez spółkę VD sp. z o.o.**

W dniu 15 grudnia 2017 roku spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nabyła 100 udziałów w spółce Worden Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000532135, o wartości nominalnej 50 zł. Nabyte udziały stanowią 100% kapitału zakładowego Worden Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- **Zmiana komandytariusza w spółce Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 15 grudnia 2017 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na rzecz spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Tym samym komandytariuszem spółki Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jest spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komplementariuszem pozostaje spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 6 marca 2018 roku sąd

postanowieniem dokonał wpisu do rejestru zmiany komandytariusza w spółce Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

- **Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Promenady Zita sp. z o.o.**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego w dniu 15 stycznia 2018 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego został podwyższony kapitał zakładowy spółki Promenady ZITA sp. z o.o. z kwoty 500.000,00 zł do kwoty 21.500.000,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji 210.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy. Aktualnie kapitał zakładowy dzieli się na 215.000 udziałów, które posiada spółka Vantage Development S.A.

- **Wymiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego w dniu 31 stycznia 2018 roku ze spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI spółka komandytowa wystąpił jej dotychczasowy komandytariusz, tj. spółka Vantage Development S.A. W jej miejsce do spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI spółka komandytowa, w charakterze komandytariusza, przystąpiła spółka VD Serwis sp. z o.o. W dniu 21 lutego 2018 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego została także obniżona suma komandytowa z 500.000 zł do 100.000 zł.

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 2017 roku podlegał zasadom ładu korporacyjnego określonym w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016" Zbiór zasad jest dostępny na stronie https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016_GPW.pdf

W roku 2017 Emitent, z włączeniami wskazanymi w pkt 2 poniżej stosował „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”. Zbiór zasad aktualnie przestrzeganych przez Emitenta dostępny jest na <http://inwestor.vantage-sa.pl/raport-nr-22017/>

2. ZAKRES, W JAKIM EMITENT ODSTĄPIŁ OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W ROKU 2017

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk, Spółka nie stosuje 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 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 stosuje 13 zasad szczegółowych:

- a) **I.Z.1.11.** - informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły.
- Emitent nie ma sformułowanej reguły, ale Emitent stosuje się do zasad zmiany firmy audytorskiej wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

- b) **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 organach Emitenta zasiadały osoby o stosownych kompetencjach, wykształceniu i doświadczeniu.
- c) **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.
- d) **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.
- e) **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.
- f) **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 nie prowadzi działalności określonej w rekomendacji jednak w przypadku rozpoczęcia wykonywania takiej działalności Emitent zamierza wskazaną zasadę stosować.
- g) **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 wydziela w swojej strukturze osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego. U Emitenta Prezes Zarządu odpowiada za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance. Przy wykonywaniu wskazanych zadań Prezes Zarządu opiera się o informacje dostarczane przez Członka Zarządu, doradców wewnętrznych oraz audytorów zewnętrznych. Jednocześnie Prezes Zarządu 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) **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.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Ze względu na rozmiar i jednolity rodzaj działalności Emitenta, Emitent nie wydziela w swojej strukturze osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego. U Emitenta Prezes Zarządu odpowiada za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance. Przy wykonywaniu wskazanych zadań Prezes Zarządu opiera się o informacje dostarczane przez Członka Zarządu, doradców wewnętrznych oraz audytorów zewnętrznych. Jednocześnie Prezes Zarządu 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.

- i) **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.
- j) **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.
- k) **V.Z.5.** - Przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce lub podmiotem powiązany z zarząd zwraca się do rady nadzorczej o wyrażenie zgody na taką transakcję. Rada nadzorcza przed wyrażeniem zgody dokonuje oceny wpływu takiej transakcji na interes spółki. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe i zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej spółki. W przypadku, gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązany podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki. Zarząd Emitenta będzie każdorazowo dokonywał oceny kryterium istotności umowy zawieranej pomiędzy Spółką a akcjonariuszem posiadającym, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, jednakże Zarząd nie będzie się zwracał do Rady nadzorczej Emitenta o wyrażenie zgody na zawarcie takiej umowy, a to ze względu na skład osobowy Rady Nadzorczej Emitenta. Ponadto ze względu na skalę powiązań handlowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem spółkami Grupy Impel – podmiotami powiązanymi z akcjonariuszem posiadającym ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, stosowanie zasady w znacznym stopniu utrudniłoby bieżącą działalność. Emitent przykłada dużą uwagę, aby transakcje zawierane pomiędzy Emitentem a podmiotami powiązanymi zawierane były na warunkach rynkowych. Dodatkowo Emitent opisuje wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi oraz przechowuje ich dokumentację zgodnie z wymogami art. 9a Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000 r. nr 54 poz. 654 ze zm.). Dodatkowo należy wskazać, że obecna treść Statutu Emitenta nie przewiduje kompetencji Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, w zakresie podejmowania decyzji w sprawie zawarcia przez Emitenta istotnej umowy z podmiotem powiązanym.
- l) **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 wyłączenia 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.

- m) **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 §91 ust. 6 pkt 17 Rozporządzenia Ministra Finansów 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 publikacji niniejszego sprawozdania byli:

Tabela 28

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:				
1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika;				
2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;				
3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;	54 576 733	90,59%	54 576 733	90,59%
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: ViSnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaja;				

* pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

Pozostałe akcje w liczbie 5.669.772, stanowiące 9,41% udziału w kapitale zakładowym, które reprezentują 5.669.772 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowi 9,41 % w ogólnej liczbie głosów Emitenta, znajdują się w posiadaniu Emitenta, który zgodnie z przepisami prawa nie wykonuje praw korporacyjnych z tych akcji. Akcje zostały nabyte w celu ich umorzenia.

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2017 roku byli:

Tabela 29

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:				
1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika;				
2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;				
3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;	60 246 505	100%	60 246 505	100%
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., Fedha sp. z o.o. oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

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 30

Zarząd	Liczba akcji na dzień 9 listopada 2017 r. dzień publikacji raportu za III kwartał 2017 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 31

Rada nadzorcza	Liczba akcji na dzień 9 listopada 2017 r. dzień publikacji raportu za III kwartał 2017 roku	Nabywanie akcji	Zbywanie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania	Wartość nominalna akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania (zł)
Grzegorz Dzik*	47 282 813	1 327 366	5 669 772	42 940 407	26 623 052,34
Józef Biegaj**	12 963 692	-	1 327 366	11 636 326	7 214 522,12
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.

Dodatkowo Vantage Development S.A., kontrolowana przez Grzegorza Dzika i Józefa Biegaję, posiada 5.669.772 akcji własne, nabytych w celu umorzenia, o wartości nominalnej 3.515.258,64 zł.

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

W dniu 2 lutego 2017 roku wpłynęło do Spółki od spółki Fedha sp. z o. o. zawiadomienie o przekroczeniu progu 50% ogólnej liczby głosów w Spółce, w wyniku zawarcia porozumienia dotyczącego nabywania akcji oraz zgodnego głosowania na jej walnym zgromadzeniu, łącznie przez:

1. Fedha Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w dacie zawiadomienia: ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowaną przez Nutit A.S. (wskazaną w literze D poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika;
2. Grzegorza Dzika zamieszkałego w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;
3. Józefa Biegaję zamieszkałego we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;
4. Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Visnova 331/4 Krč, 140 00 Praha 4, Republika Czeska, kontrolowaną przez Grzegorza Dzika i będącą jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha Sp. z o.o.;
5. TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: Visnova 331/4, Krč, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowaną przez Józefa Biegaję.

Zgodnie z treścią porozumienia stron, o którym mowa w art. 87 ust. 1 punkty 5 i 6 Ustawy o ofercie (dalej „Porozumienie”), w związku z art. 87 ust 3 Ustawy o ofercie, Fedha sp. z o.o. została wskazana jako podmiot wykonujący obowiązki określone w Rozdziale 4 Ustawy o ofercie za wszystkich uczestników porozumienia.

W dniu 3 lutego 2017 roku spółka Fedha sp. z o.o., działając na podstawie zawartego Porozumienia, ogłosiła wezwanie do sprzedaży akcji Emitenta. Przed nabyciem strony Porozumienia posiadały łącznie 43.657.107

akcji stanowiących 69,92% kapitału zakładowego Spółki, reprezentujących łącznie 43.657.107 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 69,92% ogólnej liczby głosów. W wyniku realizacji wezwania, Fedha sp. z o.o. nabyła 15.101.694 akcji spółki. Łącznie po nabyciu akcji Emitenta strony Porozumienia posiadały 58.758.801 akcji Spółki, stanowiących 94,1 % kapitału zakładowego Spółki, reprezentujących łącznie 58.758.801 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 94,1 % ogólnej liczby głosów.

W dniu 23 czerwca 2017 roku w wyniku nabycia akcji Spółki poprzez realizację przymusowego wykupu akcji Spółki w trybie art. 82 Ustawy o ofercie przez Fedha sp. z o.o., strony Porozumienia posiadały łącznie 62.440.227 akcji Spółki, stanowiących 100 % kapitału zakładowego Spółki, reprezentujących łącznie 62.440.227 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 100 % ogólnej liczby głosów.

W dniu 4 sierpnia 2017 roku oraz po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniach 10 stycznia 2018 roku i 31 stycznia 2018 roku, Emitent nabywał od spółki Fedha sp. z o.o. akcje własne w celu umorzenia. Emitent nie wyklucza, że w przyszłości mogą mieć miejsce kolejne transakcje nabycia akcji własnych w celu ich umorzenia.

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

Poza ewentualnymi ograniczeniami, wynikającymi z porozumienia opisanego w punkcie 3.3. powyżej, 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 jest bezterminowo zawieszony, w związku z tym transakcje na akcjach odbywają się poza systemem obrotu.

4. WALNE ZGROMADZENIE - SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA

Walne Zgromadzenie Vantage Development S.A. działa w oparciu o przepisy KSH oraz Statut Spółki Vantage Development S.A.

Zgodnie ze Statutem Spółki do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności, rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu strat, udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, ustalanie zasad wynagradzania

członków Rady Nadzorczej, zmiana statutu Spółki połączenie Spółki i przekształcenie Spółki, rozwiązanie i likwidacja Spółki, emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, umorzenie akcji, tworzenie funduszy celowych, wyrażenie zgody na zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich użytkownika lub innego ograniczonego prawa rzeczowego, wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawarciu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej. Zgodnie ze Statutem nabycie i zbycie nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Zgodę wydaje Rada Nadzorcza w przypadkach wskazanych w 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 następane) Zarząd Spółki jest wieloosobowy i składa się z od jednej do sześciu osób powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Prezesa. Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu, których liczbę sama określa. Zawieszenie w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu może nastąpić z ważnych powodów na mocy uchwały Rady Nadzorczej. Mandat członków Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełen rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu. Mandat Członka Zarządu, powołanego przed upływem danej kadencji Zarządu, wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu, powołanych przed upływem danej kadencji Zarządu, w miejsce wszystkich dotychczasowych członków Zarządu, wygasają z upływem danej kadencji Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają w razie rezygnacji członka z pełnionej funkcji, w razie odwołania członka przez Radę Nadzorczą oraz w przypadku śmierci członka. Zgodnie z art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych, każdy z członków Zarządu Spółki może być odwołany lub zawieszony w czynnościach także uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki. Zarząd nie posiada uprawnień do emisji i wykupu akcji Emitenta.

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 Akcjonariuszy.

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 2017 roku.

Tabela 32

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Edward Laufer	Prezes Zarządu	28.04.2016	28.04.2019
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	28.04.2016	28.04.2019

W roku obrotowym 2017 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 2017 roku.

Tabela 33

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Jakub Dzik	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Marek Kowalski	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018
Marek Pasztetnik	Członek Rady Nadzorczej	25.06.2015	25.06.2018

W roku obrotowym 2017 i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

e) KOMITETY ORGANÓW

W ramach Rady Nadzorczej Emitenta działa Komitet Audytu Rady Nadzorczej. W związku z wejściem w życie w dniu 21 października 2017 roku Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. poz. 1089), zgodnie z przepisem art. 297 w dniu 20 października 2017 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie zmiany składu Komitetu Audytu, dostosowując skład do wymogów Ustawy. Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem, monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Komitet Audytu rekomenduje Radzie Nadzorczej podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej jednostki. Komitet Audytu działa na podstawie przepisów prawa oraz przyjętego przez Radę Nadzorczą Regulaminu Funkcjonowania Komitetu Audytu. Przewodniczący Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Emitenta spełnia kryterium niezależności. Jeden z członków Komitetu Audytu również spełnia kryterium niezależności, natomiast drugi Członek Komitetu Audytu nie spełnia kryteriów niezależności, gdyż pełni on swoją funkcję w Radzie Nadzorczej Emitenta dłużej niż trzy kadencje oraz w związku z faktem powiązań z akcjonariuszem, posiadającym powyżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta. Według Emitenta fakty te nie wpływają negatywnie na skuteczność monitorowania przez Komitet Audytu realizowanych w ramach Spółki funkcji kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance, audytu wewnętrznego oraz wydawania przez jej członków bezstronnych opinii i sądów.

Skład osobowy Komitetu Audytu według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Tabela 34

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

W roku obrotowym 2017 miała miejsce zmiana składu Komitetu Audytu. Do dnia 20 października 2017 roku w skład Komitetu Audytu wchodził:

Skład osobowy Komitetu Audytu do dnia 20 października 2017 roku.

Tabela 35

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

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 2017 spółka Vantage Development S.A. stosowała zasady systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, zgodnych i w zakresie przewidzianym dla spółek, których akcje są notowane na GPW.

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

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

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

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

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

Spółka stosuje system kontroli wewnętrznej oparty o procesy sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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 2017 roku w Spółce przeprowadzono 8 kontroli wewnętrznych w celu sprawdzenia, czy działania podejmowane przez poszczególne działy zgodne są z prawem, wewnętrznymi procedurami i wytycznymi Zarządu.

9. RAPORT NA TEMAT POLITYKI WYNAGRODZEŃ

9.1. STAN ZATRUDNIENIA

Stan zatrudnienia, podział według kryterium formy prawnej zatrudnienia

Tabela 36

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2017 r.	11	26	14	51

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 spółki VD sp. z o.o., która na dzień 31 grudnia 2017 roku zatrudniała osiemnastu pracowników.

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

Dodatkowo, w ciągu roku 2017 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 2017 roku

Tabela 37

Imię i nazwisko	Funkcja	łączna wartość wynagrodzeń w 2017 r. [brutto w tys. zł]		łączna wartość wynagrodzeń podstawowych w 2017 r. [brutto w tys. zł]		łączna wartość premii w 2017 r. [brutto w tys. zł]
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*	Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*	Świadczenia pieniężne
Edward Laufer	Prezes Zarządu	1 425	26	461	26	938
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	949	3	348	3	598

* 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 2017 roku

Tabela 38

Imię i nazwisko	Funkcja	łączna wartość wynagrodzeń w 2017 r. [brutto w tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*
Edward Laufer	Prezes Zarządu	2	-
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	13	-

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki w 2017 roku

Tabela 39

Imię i nazwisko	Funkcja	łączna wartość wynagrodzeń w 2017 r. [brutto w tys. zł]
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	72
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	36

Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	36
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 PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (wcześniej PKF Consult sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawarta 30 maja 2017 roku na okres niezbędny do wykonania badania sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za I półrocze 2017 roku.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej

Tabela 40

Usługi	2017 (w tys. zł)	2016 (w tys. zł)
badanie jednostkowego sprawozdania finansowego	21	14
badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19	18
przeгляд śródroczny jednostkowego sprawozdania finansowego	14	9
przeгляд śródroczny skonsolidowanego sprawozdania finansowego	16	12
usługi doradztwa podatkowego	-	33

Audytorem Spółki i Grupy, badającym sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2016 oraz dokonującym przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za I półrocze 2016 roku była także PKF Consult spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku nie toczyły się, ani nie toczą, żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których wartość pojedynczo lub łącznie stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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 Miejscowego 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

Spółka Vantage Development aktywnie wspiera charytatywnie działalność różnych podmiotów. Są to w szczególności Organizacje Pożytku Publicznego, ale także uczelnie wyższe. Jest także sponsorem odbywających się we Wrocławiu imprez sportowych i kulturalnych.

W 2017 roku w ramach współpracy z Akademią Sztuk Pięknych we Wrocławiu, w jednym w firmowych biurach zostały wystawione prace młodych artystów z Akademii Sztuk Pięknych.

Spółka Vantage Development regularnie wspiera także charytatywnie działalność Fundacji Na Ratunek Dzieciom z Chorobą Nowotworową, w tym także organizowane każdego roku koncerty charytatywne.

Od 2017 roku Vantage Development S.A. wspiera finansowo lokalny siatkarski klub sportowy Impel Wrocław. Inicjatywa ta ma na celu promocję tej dyscypliny sportu wśród młodego pokolenia. Jednocześnie stwarza ciekawą alternatywę spędzenia wolnego czasu w rodzinnym gronie.

Wszystkie powyższe działania będą także kontynuowane w trakcie roku 2018 (włącznie z wernisażem prac studentów ASP), stając się fundamentami strategii spółki dotyczącej Społecznej Odpowiedzialności Biznesu.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Tabela 41

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
21-03-2018	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
21-03-2018	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	