



Sprawozdanie Zarządu z działalności

**GRUPY KAPITAŁOWEJ
VANTAGE DEVELOPMENT**

za I półrocze 2020 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 19 sierpnia 2020 roku

I. Informacje ogólne	4
1. Wprowadzenie – podstawowe informacje o Spółce i Grupie	4
2. Struktura Grupy	5
3. Przedmiot działalności Spółki Dominującej i Grupy Kapitałowej Vantage Development	7
II. Działalność Grupy Kapitałowej Vantage Development	10
1. Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową Vantage Development	10
2. Perspektywy rozwoju działalności Grupy Vantage Development	12
3. Istotne zdarzenia w I półroczu 2020 roku	13
4. Istotne czynniki ryzyka działalności Grupy Vantage Development	15
5. Transakcje zawarte przez Spółkę oraz spółki z Grupy z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	20
III. Sytuacja finansowa Grupy Vantage Development	21
1. Wybrane dane finansowe z bilansu	21
2. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	24
3. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	25
4. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za okres objęty sprawozdaniem	26
5. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazаныmi w raporcie okresowym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	27
6. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za i półrocze 2019 roku	27
7. Ocena sytuacji finansowej i ewentualnych zagrożeń	27
IV. Informacje dodatkowe dotyczące oceny sytuacji finansowej spółek Grupy Vantage Development	28
1. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	28
2. Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Vantage Development w okresie sprawozdawczym	28
3. Informacja o ryzykach związanych z instrumentami finansowymi	29
4. Emisja, wykup oraz spłata nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych w okresie objętym raportem	30
V. Dodatkowe informacje o strukturze organizacyjnej Grupy Vantage Development	32
VI. Dodatkowe istotne informacje dotyczące Vantage Development S.A. i Grupy Vantage Development	33
1. Kapitał Zakładowy, Akcjonariusze	33
2. Czynniki, które mogą mieć wpływ na wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	34
3. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	35
4. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	35
5. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Emitenta i Grupy Vantage, jakie nastąpiły po dniu 30 czerwca 2020 roku	35

6. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Grupy Kapitałowej Vantage Development i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę	35
7. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	36
8. Nabycie akcji własnych	36
9. Informacja o posiadanych oddziałach	36

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

Spółka Vantage Development S.A. została założona w 1991 roku. Działalność deweloperską w obecnym kształcie rozpoczęła w 2007 roku. Do 2012 roku prowadziła ją funkcjonując w strukturach Grupy Kapitałowej Impel, specjalizującej się w outsourcingu usług dla instytucji i przedsiębiorstw. W marcu 2012 roku akcje Vantage Development S.A. zostały dopuszczone do obrotu publicznego i do 20 czerwca 2017 roku były notowane na rynku głównym GPW w Warszawie. Od 20 czerwca 2017 roku obrót akcjami był zawieszony.

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

Na dzień publikacji sprawozdania akcje Spółki nie znajdują się w obrocie publicznym. Spółka pozostaje emitentem obligacji, notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez spółkę BondSpot S.A. oraz w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A..

Przedmiotem działalności Grupy Vantage Development jest budowa i sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych w ramach realizowanych projektów mieszkalnych. Zgodnie z aktualną strategią działalność Grupy rozszerzana jest o najem wybudowanych lokali.

Działalność Grupy skoncentrowana jest głównie na rynku wrocławskim. W pierwszej połowie 2020 roku spółki z Grupy nabyły nieruchomości gruntowe, zlokalizowane w Poznaniu i Łodzi. Inwestycje zrealizowane w tych lokalizacjach, zgodnie z przyjętą strategią, zostaną przeznaczone na wynajem.

Dotychczasowy dorobek Grupy to ponad 5.200 sprzedanych lokali. Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 474 lokale oraz bank ziemi pozwalający na wybudowanie około 3.900 lokali, a także grunty pod projekty biurowe i usługowe o powierzchni ok. 17 tys. m². Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty.

Grupa Vantage przyjęła strategię na rok 2020 i lata kolejne, zgodnie z którą:

- sprzedaż lokali mieszkaniowych kontynuowana będzie na poziomie około 500 lokali rocznie,
- w ciągu 5 lat do oferty wprowadzone zostanie 10.000 mieszkań na wynajem, w różnych miastach

Polski,

- Grupa nie będzie prowadziła działalności komercyjnej związanej z najmem powierzchni biurowych, z wyjątkiem budynków biurowych będących integralną częścią realizowanych projektów mieszkaniowych, np. dwóch budynków w Porcie Popowice we Wrocławiu.

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 na dzień 30 czerwca 2020 roku i obejmuje okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2019 roku i za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku.

Czas trwania Spółki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30 czerwca 2020 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 30 czerwca 2020 roku zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w rozdziale zatytułowanym *Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Skład Grupy Kapitałowej Vantage na dzień 30 czerwca 2020 roku przedstawia tabela poniżej:

Tabela 1

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot działalności	Akcjonariusze/Udziałowcy	Data objęcia kontroli
	Vantage Development S.A.	Wrocław	Jednostka dominująca Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności jest realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.	100% akcji posiada spółka TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu	
Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną					
1.	VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	29.10.2007
2.	Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis z o.o.	21.06.2012
3.	VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	02.10.2014

4.	Promenady VIII VD sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	100% Vantage Development S.A.	02.01.2017
5.	Promenady IX VD sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja etapu IX i X inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	100% Vantage Development S.A.	02.01.2017
6.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji inwestycji przy ulicy Międzyzyleskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	18.11.2015
7.	VD Mieszkania XVII sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dorzecze Legnickiej we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.	30.11.2015
8.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Buforowa 89	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	04.04.2017
9.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Kameralna Klecina we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	27.01.2015
10.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k.	Wrocław	Spółka powołana do realizacji nowego projektu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	31.10.2018
11.	VD Mieszkania XVIII sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Legnicka 33	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
12.	VD Mieszkania XIX sp. z o.o.*	Wrocław	Realizacja projektów na wynajem w Poznaniu	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
13.	Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	komplementariusz: Popowice sp. z o.o.; komandytariusze: Vantage Development S.A., Rank Progress S.A.	14.12.2017
14.	VD Budownictwo sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja inwestycji dla spółek z Grupy Vantage	100% Vantage Development S.A.	14.08.2018
15.	Popowice sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65% Vantage Development S.A.; 35% Rank Progress S.A.	12.09.2018
16.	Biznes Port sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja budynku biurowego w inwestycji Port Popowice	65% Vantage Development S.A.; 35% Rank Progress S.A.	11.10.2019
17.	VD Invest Wrocław sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja projektów na wynajem we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.	26.05.2020
18.	VD Invest Łódź sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja projektów na wynajem w Łodzi	100% Vantage Development S.A.	26.05.2020
19.	VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.	26.05.2020
20.	VD Management sp. z o.o.	Wrocław	Zarządzanie lokalami na wynajem	100% Vantage Development S.A.	26.05.2020
Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności					
21.	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

* w dniu 10 lipca 2020 roku sąd postanowieniem zmienił nazwę spółki na VD Invest Poznań sp. z o.o.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

3. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

3.1. Podstawowe informacje o działalności Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej Vantage Development

Grupa Vantage Development w I półroczu 2020 roku prowadziła swoją działalność deweloperską głównie w segmencie mieszkaniowym. W związku ze zmianą 100% akcjonariuszy Grupy Vantage, działalność komercyjna w I półroczu 2020 roku nie była prowadzona.

Grupa planuje podjąć działalność w segmencie komercyjnym, realizując dwa budynki biurowe, które będą stanowiły integralną część inwestycji Port Popowice. Rozpoczęcie realizacji pierwszego z budynków planowane jest na początek 2021 roku.

3.1.1. Segment mieszkań na sprzedaż

W segmencie mieszkaniowym Grupa realizuje projekty obejmujące mieszkania o standardzie popularnym oraz podwyższonym, a lokale usługowe realizowane są uzupełniająco w ramach budynków mieszkalnych. Grupa Vantage Development prowadziła w pierwszym półroczu 2020 roku następujące projekty we Wrocławiu:

- Promenady Wrocławskie etap X,
- Buforowa 89 etap I,
- Port Popowice etap IB, IC, IIA, IIB,
- Legnicka 33.

Najważniejsze parametry segmentu mieszkaniowego:

- w pierwszym półroczu 2020 roku Grupa prowadziła 4 projekty, na które składało się 7 etapów w różnych fazach realizacji i sprzedaży,
- w drugiej połowie 2020 roku Grupa planuje zakończenie i przekazanie klientom lokali w 5 etapach projektów,
- na koniec czerwca 2020 w ofercie Grupy znajdowało się 474 lokali, w porównaniu do 580 lokali na koniec roku 2019,
- w pierwszym półroczu 2020 roku Grupa osiągnęła sprzedaż na poziomie 266 lokali.

3.1.2. Segment mieszkań na wynajem

W pierwszym półroczu 2020 roku Grupa prowadziła intensywne prace związane z zakupem gruntów pod budowę projektów z lokalami przeznaczonymi na wynajem. Nabyte lub zabezpieczone zostały grunty w Poznaniu i Łodzi. Dalsze zakupy będą kontynuowane w kolejnych kwartałach. Dwa projekty we Wrocławiu są już w fazie realizacji: Dorzecze Invest oraz Buforowa 89 etap III, ich udostępnienie dla klientów planowane jest na drugie półrocze 2021 roku.

3.2. Podstawowe produkty, towary i usługi

W pierwszym półroczu 2020 roku przekazano 155 lokali (w analogicznym okresie poprzedniego roku 130 lokali), co przełożyło się na uzyskanie w pierwszym półroczu 2020 roku przychodów ze sprzedaży wyższych o 11% niż w pierwszym półroczu 2019 roku. Na trzeci i czwarty kwartał 2020 roku planowane jest zakończenie

pięciu projektów, co pozwala oczekiwać na znaczący wzrost uzyskanych przychodów z przekazanych lokali za cały 2020 rok. Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych w okresie objętym raportem była głównym źródłem przychodów Grupy, odpowiadając za 95% przychodów. W pierwszym półroczu 2020 roku Grupa nie prowadziła najmu powierzchni komercyjnych, zatem nie wykazała przychodów z nieruchomości inwestycyjnych pracujących, które odpowiadały w pierwszym półroczu 2019 roku za 15% sprzedaży. Pozostałą część przychodów uzyskano z zarządzania projektami, a także z wynajmu nieruchomości niepracujących (głównie gruntów przeznaczonych pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe i komercyjne). Szczegółową strukturę sprzedaży Grupy przedstawiają poniższe tabele (dane nieprzekształcone za 2019 rok).

Tabela 2

Rodzaje przychodów	01.01.2020 - 30.06.2020		01.01.2019 - 30.06.2019		Dynamika r/r
	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]	
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	0%	11 229	15%	-100%
Przychody ze sprzedaży lokali*	66 570	95%	59 871	79%	11%
Pozostałe przychody	3 615	5%	4 844	6%	-25%
Razem przychody	70 185	100%	75 944	100%	-8%

**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 3

Sprzedaż i przekazania lokali	01.01.2020 - 30.06.2020		01.01.2019 - 30.06.2019		Dynamika r/r (na podstawie metrażu)
	liczba [szt.]	PU [m2]	liczba [szt.]	PU [m2]	
Sprzedaż lokali	266	14 718	403	20 751	-29%
Przekazania lokali	155	8 660	130	8 029	8%

Sprzedaż mieszkań i lokali usługowych w pierwszej połowie roku 2020 ukształtowała się na niższym poziomie, niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. W analizowanym okresie Grupa Vantage zawarła umowy na sprzedaż 266 lokali (w porównywalnym okresie 2019 roku zawarto 403 umowy sprzedaży), utrzymując się w czołówce sprzedaży na stabilnym rynku mieszkaniowym we Wrocławiu.

W ocenie Zarządu Spółki Grupa Vantage Development ma potencjał by utrzymać podobny poziom sprzedaży w kolejnych latach, na co wpływ będzie mieć głównie wprowadzanie do oferty na rodzimym rynku wrocławskim kolejnych etapów inwestycji Port Popowice.

W pierwszym półroczu 2020 roku przekazano 155 lokali, w porównaniu do 130 w analogicznym okresie poprzedniego roku. Planowane na kolejne kwartały 2020 roku zakończenia projektów oraz przekazania

gotowych lokali dają podstawy do oczekiwania na znaczącą poprawę osiągniętych wyników w całym 2020 roku.

Zestawienie lokali mieszkaniowych i usługowych sprzedanych w pierwszym półroczu 2020 roku oraz lokali przekazanych, których wartość została rozpoznana w przychodach, prezentuje poniższa tabela.

Tabela 4

Projekt	Liczba lokali w projekcie	Liczba lokali sprzedanych umową przedwstępną w I półroczu 2020 roku	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży na koniec I półrocza 2020 roku (oferta)	Liczba lokali przekazanych w I półroczu 2020 roku	Liczba lokali sprzedanych nieprzekazanych na koniec I półrocza 2020 roku (w tym lokale sprzedane przed 2020 rokiem)
Login City	159	0	2	0	0
Dom Saski	57	0	0	1	0
Dorzecze Legnickiej etap IA	198	0	0	1	0
Dorzecze Legnickiej etap II	142	0	0	1	0
Dorzecze Legnickiej etap III	204	14	1	29	5
Promenady Wrocławskie etap VIII	187	3	2	24	2
Kameralna Klecina	79	8	2	37	4
Port Popowice etap IA	164	28	8	51	10
Promenady Wrocławskie etap IX	133	1	0	11	1
Buforowa 89 etap I	121	27	49	0	72
Port Popowice etap IB	144	35	56	0	88
Port Popowice etap IC	136	35	19	0	117
Port Popowice etap IIA	160	14	146	0	14
Promenady Wrocławskie etap X	236	42	58	0	178
Legnicka 33	249	59	131	0	118
RAZEM	2 248	266	474	155	609

Na dzień 30 czerwca 2020 wśród 609 sprzedanych a nieprzekazanych lokali, główny udział stanowiły lokale w projektach, których zakończenie planowane jest na drugie półrocze 2020 roku, co pozwala optymistycznie patrzeć na potencjał do przekazywania lokali w całym roku, a co z tym związane, na przychody ze sprzedaży w bieżącym roku.

II. Działalność Grupy Kapitałowej Vantage Development

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 powstała 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 tereny zielone oraz własne nadbrzeże.



Część mieszkaniowa obszaru została zrealizowana w 10 etapach. Łącznie wybudowano ponad 2.200 lokali. Obecnie trwa sprzedaż ostatnich mieszkań X etapu inwestycji w tym 175 metrowego apartamentu na ostatnim 17 pięttrze budynku A.

Na koniec czerwca 2020 roku w ofercie pozostawało 55 lokali, pierwsi Klienci odbiorą lokale już we wrześniu 2020 roku.

Dorzecze Legnickiej

Projekt powstaje na działce o powierzchni 3 hektarów, która zlokalizowana jest na wrocławskim osiedlu Popowice przy ulicy Małopanewskiej. Projekt zakłada realizację 671 mieszkań w IV etapach. Inwestycja cieszy się uznaniem klientów, co przekłada się na osiągnięte wyniki sprzedaży. Pierwsza część przekazanych lokali rozpoczęła się w listopadzie 2018, druga w maju 2019 roku. Na koniec czerwca 2020 roku do sprzedaży pozostało ostatnie mieszkanie w etapie III. Obecnie trwają prace budowlane w budynku Dorzeczcie Invest, który będzie pierwszą inwestycją przeznaczoną na wynajem.



Port Popowice

Projekt Vantage Development realizowany jest wspólnie ze spółką Rank Progress S.A. na wrocławskich Popowicach. Pierwsza faza inwestycji zakłada budowę ponad 1.200 mieszkań, z czego 164 udostępniono w ofercie w listopadzie 2018 roku. Na początku marca 2019 roku wprowadzono do sprzedaży kolejnych 144 lokali w budynku B, zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie parku, a w II kwartale 2019 roku kolejne 136 lokali w budynku C. W czerwcu 2020 roku do oferty wprowadzono pierwszy budynek II etapu inwestycji a w nim 157 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale usługowe – w tym jeden



przeznaczony na przedszkole. W IV kwartale 2020 roku do sprzedaży trafi kolejny budynek w ramach II etapu - budynek H.

Na koniec czerwca 2020 roku w ofercie znajdowało się 200 lokali w etapach I A- I C oraz II G. Pierwsze lokale z etapu I A przekazane zostały klientom w IV kwartale 2019 roku. Odbiory w budynkach B i C rozpoczną się pod koniec roku 2020.

Kameralna Klecina

To kameralny projekt zlokalizowany w południowej części Wrocławia, został wprowadzony do oferty we wrześniu 2018 roku. Składa się z 5 budynków (w tym 4 w zabudowie willowej), w których powstały łącznie zaledwie 79 mieszkań. Zakończenie inwestycji oraz pierwsze przekazania lokali odbyły się w grudniu 2019 roku. Na koniec czerwca 2020 roku do sprzedaży pozostały 2 lokale.



Buforowa 89

Nowa inwestycja powstanie w 3 etapach i obejmować będzie ok. 400 mieszkań. Obecnie w ofercie znajduje się etap I, w ramach którego powstanie 121 lokali, zlokalizowanych w 2 nowoczesnych budynkach. Metraże funkcjonalnie zaprojektowanych i ustawnych mieszkań oscylują w granicach od 30 do 84 m². Zakończenie etapu I inwestycji planuje się na II kwartał 2020 roku, kolejne 2 etapy będą przeznaczone na wynajem.



Jest to pierwsza inwestycja realizowana przez spółkę VD Budownictwo sp. z o.o., pełniącą rolę generalnego wykonawcy. Na koniec czerwca 2020 roku do sprzedaży pozostało 49 lokali.

Legnicka 33

Inwestycja znajduje się w centrum Wrocławia i posiada pełną infrastrukturę handlowo-usługową w okolicy. W ofercie znajdują się mieszkania o różnorodnych metrażach od 39 do 99 m². Na parterze znajdują się lokale usługowe.

Sprzedaż rozpoczęła się w sierpniu 2019 roku, inwestycja cieszy się dużym zainteresowaniem wśród klientów. Zakończenie realizacji planowane jest na koniec 2020 roku. Na koniec czerwca 2020 roku w sprzedaży pozostało 131 lokali.



1.2. PROJEKTY KOMERCYJNE

W związku ze zbyciem wszystkich udziałów w spółkach, prowadzących projekty biurowe, działalność w tym segmencie w I półroczu 2020 roku nie była prowadzona.

Na początku 2021 roku planowane jest rozpoczęcie realizacji pierwszego z budynków biurowych, stanowiących integralną część inwestycji Port Popowice.

2. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

2.1. Cele i plan działań Grupy Vantage Development na drugą połowę 2020 roku

W efekcie zmiany akcjonariatu (opisanej w pkt. VI 1.1.), zmianie uległa strategia Grupy Vantage, zgodnie z którą:

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

Realizacja założonej strategii w 2020 roku będzie wiązała się z kontynuacją realizacji projektów przeznaczonych do sprzedaży, jednak w mniejszym zakresie niż w poprzednich latach, a ponadto z wykorzystaniem obecnego banku ziemi, posiadanego przez Vantage oraz ze zintensyfikowaniem zakupów gruntów pod nowe inwestycje, głównie przeznaczone na wynajem, które prowadzone będą w różnych miastach Polski. W swoich działaniach Grupa udowadnia umiejętność sprawnego przygotowania atrakcyjnych projektów, nie tylko na posiadanych wcześniej nieruchomościach, ale również na tych nowo nabytych, co w połączeniu ze zdolnością efektywnego pozyskiwania i wykorzystywania środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii. Prowadzone działania będą zmierzać do zapewnienia jeszcze lepszej pozycji Grupy na rynku nieruchomości oraz do długofalowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy Spółki. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w 2020 roku nadal będą prognozowane niskie stopy procentowe. Zapewniają one niższe koszty finansowania zarówno dla Grupy, jak i jej potencjalnych klientów, co powinno pozytywnie przełożyć się na działalność Grupy Vantage Development w 2020 roku.

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.

W 2020 roku Grupa planuje:

- wprowadzić do oferty sprzedaży około 400 lokali,
- rozpocząć budowę około 200 lokali na wynajem,
- sprzedać około 500 lokali,
- przekazać około 800 lokali (większość przekazania zaplanowano na III i IV kwartał 2020 roku),
- znacząco rozbudować portfel nieruchomości mieszkaniowych, głównie przeznaczonych na wynajem, poprzez zakupy nieruchomości, w różnych miastach Polski.

W I półroczu 2020 roku zostały podjęte przez Grupę następujące działania:

- rozpoczęto realizację etapu IIA i IIB Portu Popowice,
- rozpoczęto realizację inwestycji III etapu inwestycji Buforowa 89 i inwestycji Dorzecze Invest, które zostaną przeznaczone pod wynajem,
- zakupiono lub zabezpieczono grunty, głównie do projektów przeznaczonych na najem.

2.2. Nieruchomości w posiadaniu Grupy Vantage Development na dzień sporządzenia sprawozdania

Grupa Kapitałowa Vantage Development swoje plany rozwoju opiera na stale rozbudowywanym banku ziemi, tj. posiadanych nieruchomościach, które według stanu na koniec pierwszego półrocza 2020 roku pozwalały na wybudowanie ok. 3.900 lokali.

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

3. ISTOTNE ZDARZENIA W I PÓŁROCZU 2020 ROKU

- a) W dniu 14 stycznia 2020 roku Zarząd Emitenta powziął informację o rozstrzygnięciu przetargu na zakup nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Piątkowskiej, ogłoszonego przez Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu. Jednostka zależna od Emitenta – VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu złożyła najkorzystniejszą ofertę. Nieruchomość zostanie nabyta za cenę 13,8 mln złotych brutto. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości miała zostać zawarta w terminie 30 dni liczonych od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Termin zawarcia umowy został przedłużony ze względu na wydłużenie się procedury pozyskania dokumentów, niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji mieszkaniowej.
- b) W dniu 14 stycznia 2020 roku Zarząd Emitenta powziął informację o rozstrzygnięciu przetargu na zakup nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Dożynkowej, ogłoszonego przez Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu. Jednostka zależna od Emitenta – VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu złożyła najkorzystniejszą ofertę. Nieruchomość zostanie nabyta za cenę 9,5 mln złotych brutto. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości miała zostać zawarta w terminie 30 dni liczonych od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Termin zawarcia umowy został przedłużony ze względu na wydłużenie się procedury pozyskania dokumentów, niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji mieszkaniowej.
- c) W dniu 16 stycznia 2020 roku Zarząd Emitenta powziął informację, iż jednostka zależna od Emitenta – VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu („Nabywca”) złożyła najkorzystniejszą ofertę w przetargu ustnym nieograniczonym na zakup nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Brzeńskiej, ogłoszonym przez Prezydenta Miasta Poznania. Nieruchomość zostanie nabyta za cenę 13,7 mln złotych brutto. Umowa przeniesienia własności nieruchomości została zawarta w dniu 11 marca 2020 roku.
- d) W dniu 17 stycznia 2020 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu zawarła z osobą fizyczną przyrzeczoną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,5855 ha, zlokalizowanej w Poznaniu, za łączną cenę 9 mln zł netto. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 220 lokali mieszkalnych.

- e) W dniu 28 stycznia 2020 roku jednostka zależna od Emitenta, Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Port Popowice we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą ERBUD S.A. („Wykonawca”), dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o łącznej wartości 103,97 mln złotych netto („Umowa 1” i „Umowa 2”).

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

Na podstawie Umowy 2 Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym („Budynek H”) w inwestycji Port Popowice etap II wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami związanymi z realizacją przez Zamawiającego inwestycji niedrogowej przy ul. Białawieskiej we Wrocławiu. W budynku planowane jest 231 mieszkań.

Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 72 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający wydał dnia 24 kwietnia 2020 roku.

W obu Umowach znalazły się zapisy, mówiące, iż w przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy przewiduje się karę umowną w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia wynikającego z każdej Umowy. Łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

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

- g) W dniu 6 kwietnia 2020 roku, Zarząd Vantage Development S.A. powziął informację o wydaniu przez Komisję Nadzoru Finansowego („KNF”) w dniu 3 kwietnia 2020 roku decyzji w sprawie udzielenia zezwolenia na wycofanie z obrotu na rynku regulowanym wszystkich akcji Emitenta z dniem 9 kwietnia 2020 roku.

Decyzja KNF objęła 48.561.706 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 0,62 zł, to jest 800.000 akcji serii A, 5.635.316 akcji serii B, 12.764.684 akcji serii C, 6.724.380 akcji serii D oraz 22.637.326 akcji serii E, zarejestrowanych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00010.

W dniu 6 kwietnia 2020 roku, w związku z decyzją KNF, o której mowa powyżej, Zarząd Emitenta złożył do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) wniosek o wykluczenie wszystkich akcji Emitenta, oznaczonych kodem LEI 259400EV3V1E111F5544, z obrotu na rynku regulowanym, prowadzonym przez GPW z dniem 9 kwietnia 2020 roku. W dniu 6 kwietnia 2020 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę nr 271/2020 w sprawie

wycofania z obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z dniem 9 kwietnia 2020 roku.

- h) W dniu 28 maja 2020 roku Emitent powziął informację, iż złożył najkorzystniejszą ofertę w przetargu, zorganizowanym przez Urząd Miasta Łodzi na zakup nieruchomości o łącznej powierzchni 0,6 ha, zlokalizowanej w Łodzi, przy ulicy Juliana Tuwima. Złożona oferta opiewała na kwotę 8,6 mln złotych netto. Umowa przeniesienia własności nieruchomości została zawarta w dniu 25 czerwca 2020 roku.
- i) W dniu 5 czerwca 2020 roku spółka zależna od Emitenta, VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z osobą fizyczną przedwstępną warunkową umowę sprzedaży udziału w wysokości ½ w prawie własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej w Poznaniu, o powierzchni 0,0327 ha, za cenę 600 tys. złotych. Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta najpóźniej do dnia 31 grudnia 2020 roku, pod warunkiem, iż spółka VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością do dnia 30 grudnia 2020 roku nabędzie prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego działek sąsiadujących z nabytą nieruchomością.
- j) Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 28 lipca 2020 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. w wykonaniu zapisów umów przedwstępnych i zawartych do nich aneksów, o których Emitent informował w raportach bieżących 52/2019, 8/2019, 51/2019, 14/2019, 5/2019 i 52/2018, zawarła z osobami fizycznymi dwie umowy przeniesienia własności działek, zlokalizowanych w Iwinach.

4. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

4.1. Ryzyko związane z koncentracją świadczenia usług jedynie na rzecz spółek z Grupy Vantage

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

4.2. Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

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

4.3. Ryzyko związane z nieterminowymi zapłatami

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

4.4. Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki

Spółka ustanowiła na rzecz banków 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 i Grupy.

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 powiązanymi, w tym podmiotami powiązanymi ze Spółką kapitałowo. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy Vantage i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, przenoszenie aktywów, kompensatę wzajemnych należności oraz inne transakcje, dokonywane w ramach Grupy Kapitałowej. Z uwagi na przepisy podatkowe dotyczące warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen (ceny transferowe) oraz wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji, nie można wykluczyć, iż Grupa może być przedmiotem kontroli i innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie.

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 się głównie przy udziale generalnego wykonawstwa lub spółki z Grupy organizującej proces budowlany przy udziale podwykonawców. Większość projektów realizował jeden z wykonawców, spółka ERBUD S.A. Terminowość wykonawstwa, jak i kondycja finansowa generalnych wykonawców i podwykonawców mają bezpośredni wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe i terminowość realizowanych inwestycji budowlanych. Grupa ogranicza powyższe ryzyko poprzez wzmoczoną okresową kontrolę prowadzonych projektów, pod kątem terminowości i jakości wykonawstwa, co pozwala na podjęcie szybkiego reagowania w sytuacjach kryzysowych. Wieloletnia i pozytywnie oceniana przez Grupę współpraca z generalnymi wykonawcami, wpływa na rozszerzanie współpracy na kolejnych projektach deweloperskich. Dodatkowo część inwestycji deweloperskich

realizowanych jest przez spółkę VD Budownictwo sp. z o.o., pełniącą w strukturze Grupy zadania generalnego wykonawcy.

4.8. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

4.9. Ryzyko związane z cyklicznością na rynku nieruchomości

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

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 Spółkę może implikować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Spółka na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

4.12. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi

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

4.13. Ryzyko wzrostu cen materiałów 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, 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 Vantage. Ponadto trudności z zaopatrzeniem oraz zakontraktowaniem przez generalnego wykonawcę pracowników skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

4.14. Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego

Zawierania 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 Grupy, 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, poziom 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. W obecnej chwili, ze względu na ograniczenia, związane z epidemią COVID-19, dotyczące m.in. zwiększenia poziomu wkładu własnego, klientom dużo trudniej jest uzyskać kredyt hipoteczny. Można również przypuszczać, że ze względu na prognozy wzrostu poziomu bezrobocia, zmniejszy się zdolność kredytowa potencjalnych klientów.

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 Spółki i Grupy Vantage.

4.17. Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

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

4.18. Ryzyko związane z epidemią SARS-CoV-2

W dniu 11 marca 2020 roku Światowa Organizacja Zdrowia uznała epidemię koronawirusa za pandemię, natomiast w dniu 12 marca polski rząd wprowadził stan zagrożenia epidemicznego, a od 20 marca 2020 roku stan epidemii. Wprowadzone zostały znaczne ograniczenia w przepływie osób oraz zawieszeniu działalności firm z wielu branż.

Na podstawie publicznie dostępnych informacji kierownictwo Grupy rozważyło szereg skrajnych, lecz nadal prawdopodobnych scenariuszy w odniesieniu do potencjalnego rozwoju epidemii i jej oczekiwanego wpływu na Grupę oraz środowisko gospodarcze, w którym prowadzi ona działalność. W analizie uwzględniono także środki już podjęte przez polski rząd oraz rządy innych krajów, z których pochodzą główni partnerzy biznesowi Grupy.

Po ogłoszeniu stanu epidemii Kierownictwo Grupy rozważyło następujące ryzyka operacyjne, które mogły mieć niekorzystny wpływ na Grupę:

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

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

- realizację programu pracy zdalnej dla większości pracowników administracyjnych, a także pracowników działów sprzedaży i zakupów;
- realizację rotacyjnego programu pracy zdalnej dla pracowników technicznych, nadzorujących prowadzone projekty inwestycyjne;
- ustalenia umowne z alternatywnymi producentami w celu zapewnienia nieprzerwanej dostępności materiałów budowlanych;
- weryfikację prowadzonej polityki finansowej w celu zapewnienia poziomu środków pozwalających na nieprzerwaną realizację projektów inwestycyjnych;

- dostosowanie sposobu prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowych do wprowadzonych w Polsce ograniczeń w zakresie przemieszczania się i zgromadzeń.

Grupa działa w sektorze deweloperskim, który do tej pory nie odczuł istotnie skutków epidemii COVID-19. W początkowej fazie, po ogłoszeniu stanu epidemii, epidemii nastąpił spadek zainteresowania zakupami lokali mieszkalnych, spowodowany przede wszystkim niepewnością co do przyszłości oraz ograniczeniami w działalności banków, finansujących transakcje. Część klientów odkładała decyzje zakupowe w czasie. Jednak już w czerwcu można było zauważyć wzrost liczby transakcji.

Stworzone zostały procedury i rozwiązania, które mogą zostać niezwłocznie wprowadzone w przypadku ogłoszenia w przyszłości podobnego stanu epidemii. Umożliwi to prowadzenie działalności bez większych zakłóceń.

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

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

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

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

Przeprowadzone transakcje z podmiotami powiązanyymi przedstawia tabela w punkcie 16 Informacji Dodatkowej do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Vantage za pierwsze półrocze 2020 roku.

III. Sytuacja finansowa Grupy Vantage Development

1. WYBRANE DANE FINANSOWE Z BILANSU

Tabela 5

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Vantage Development na 30 czerwca 2020 roku, Aktywa /w tys. zł/

AKTYWA		30.06.2020	udział	31.12.2019	udział
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)	116 727	14,09%	73 190	8,84%
1.	Wartość firmy	-	0,00%	-	0,00%
2.	Wartości niematerialne	893	0,11%	750	0,09%
3.	Rzeczowe aktywa trwałe	2 177	0,26%	2 216	0,27%
4.	Nieruchomości inwestycyjne pracujące	100 203	12,09%	57 804	6,98%
5.	Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	5 565	0,67%	5 565	0,67%
6.	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	184	0,02%	194	0,02%
7.	Pożyczki długoterminowe	-	0,00%	-	0,00%
8.	Pozostałe aktywa	5 173	0,62%	284	0,03%
9.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 532	0,31%	6 377	0,77%
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-8)	711 821	85,91%	754 978	91,16%
1.	Zapasy	457 030	55,16%	397 629	48,01%
2.	Pożyczki krótkoterminowe	-	0,00%	76 228	9,20%
3.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	0,00%	-	0,00%
4.	Należności krótkoterminowe	18 787	2,27%	64 337	7,77%
5.	Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	47 049	5,68%	41 285	4,99%
6.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	186 335	22,49%	107 386	12,97%
7.	Rozliczenia międzyokresowe	2 620	0,32%	212	0,03%
8.	Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	0,00%	67 901	8,20%
Aktywa razem – suma I+II		828 548	100,00%	828 168	100,00%

Suma bilansowa Grupy na koniec pierwszego półrocza 2020 roku pozostała na bardzo podobnym poziomie, co na koniec 2019 roku (wzrost o 0,4 mln zł), przy czym aktywa trwałe wzrosły o 59% (o 43,5 mln zł) przy spadku aktywów obrotowych o 6% (spadły o 43,2 mln zł).

Na wzrost wartości aktywów trwałych wpływ miał przede wszystkim wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących (wzrost o 42,4 mln zł), głównie w związku z nabyciem gruntów pod projekty przeznaczone na najem oraz wzrostem wartości realizowanych projektów z tej grupy.

Na zmianę wartości aktywów obrotowych największy wpływ miała rozliczona na początku stycznia 2020 roku transakcja sprzedaży spółek komercyjnych, opisana szerzej w punkcie V. a) niniejszego sprawozdania, w wyniku, której wyzerowała się wartość aktywów dostępnych do sprzedaży (67,9 mln zł), pożyczek krótkoterminowych (76,2 mln zł) oraz należności z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych (52,4 mln zł), a zwiększeniu o te wartości uległy środki pieniężne (o 196,5 mln zł). Ponadto zwiększyła się wartość zapasów (o 59,4 mln zł), w wyniku realizowanych projektów oraz nabytych gruntów, na których będą

realizowane przyszłe przedsięwzięcia mieszkaniowe. Dodatkowo miał miejsce wykup obligacji. W efekcie wskazanych zdarzeń finalne saldo środków pieniężnych wzrosło o 78,9 mln zł.

Poniższy wykres przedstawia zmiany w strukturze aktywów trwałych i obrotowych w latach 2018, 2019 i na 30 czerwca 2020 roku.

Wykres 1

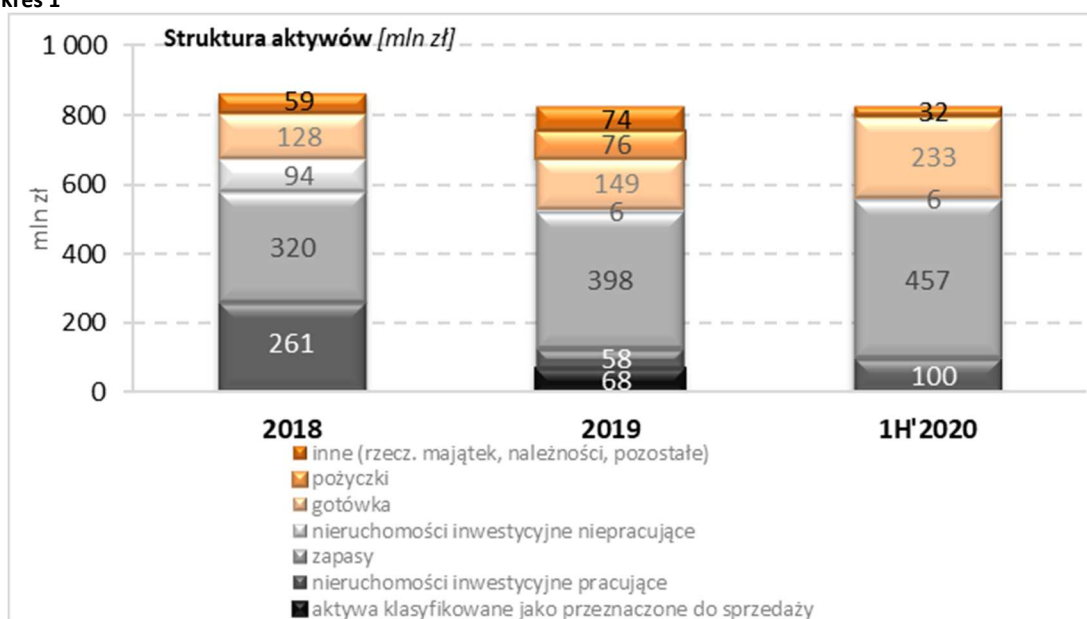


Tabela 6

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Vantage Development na 30 czerwca 2020 roku, Pasywa /w tys. zł/

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		30.06.2020	udział	31.12.2019	udział
I.	Kapitał własny (suma 1-2)	469 790	56,70%	461 202	55,69%
1.	Kapitał własny jednostki dominującej:	410 766	49,58%	402 714	48,63%
1.1	Kapitał podstawowy	30 109	3,63%	30 109	3,64%
1.2	Akcje własne	-	0,00%	-	0,00%
1.3	Zyski zatrzymane	372 605	44,97%	322 004	38,88%
1.4	Inne skumulowane całkowite dochody	-	0,00%	-	0,00%
1.5	Wynik finansowy za rok obrotowy	8 052	0,97%	50 601	6,11%
2.	Kapitały przypadające udziałowcom niesprawnym kontroli	59 024	7,12%	58 488	7,06%
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-8)	49 804	6,01%	195 745	23,64%
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 870	0,71%	18 116	2,19%
2.	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	27 615	3,33%	35 895	4,33%
3.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	223	0,03%	173	0,02%
4.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	14 414	1,74%	14 062	1,70%
5.	Rezerwy długoterminowe	623	0,08%	623	0,08%
6.	Obligacje długoterminowe	-	0,00%	123 566	14,92%

	7.	Przedpłaty na zakup lokali	-	0,00%	-	0,00%
	8.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 059	0,13%	3 310	0,40%
III. Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-9)			308 954	37,29%	171 221	20,67%
	1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	19 749	2,38%	-	0,00%
	2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	491	0,06%	572	0,07%
	3.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	962	0,12%	1 036	0,13%
	4.	Rezerwy krótkoterminowe	2 435	0,29%	6 452	0,78%
	5.	Obligacje krótkoterminowe	98 902	11,94%	46 125	5,57%
	6.	Przedpłaty na zakup lokali	145 030	17,50%	63 573	7,68%
	7.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	41 385	4,99%	53 463	6,46%
	8.	Przychody przyszłych okresów	-	0,00%	-	0,00%
	9.	Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	0,00%	-	0,00%
Pasywa razem – suma I+II+III			828 548	100,00%	828 168	100,00%

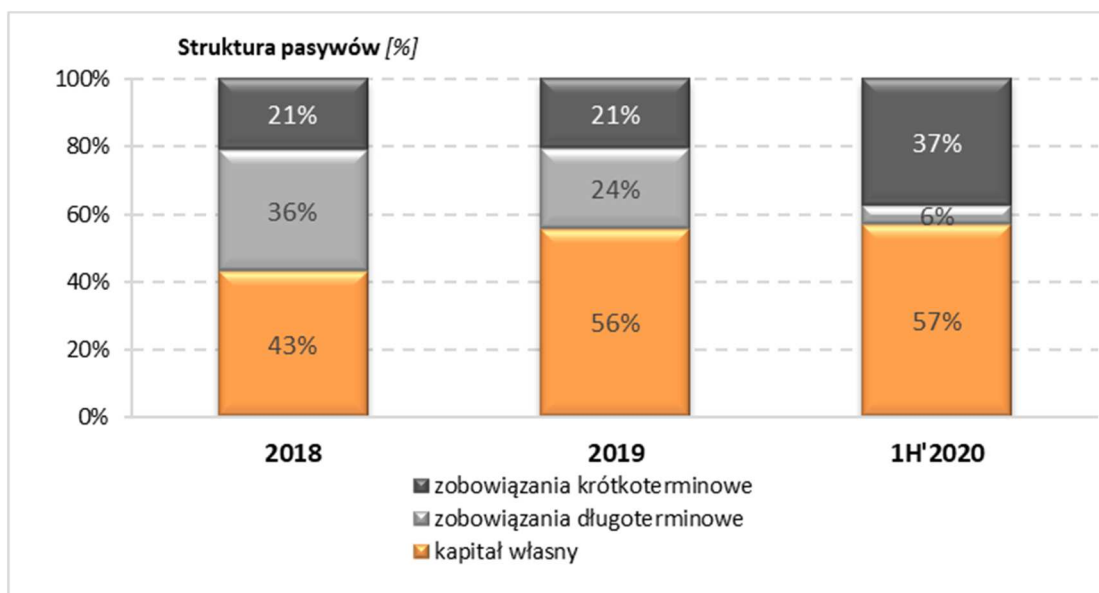
Wartość kapitału własnego na koniec pierwszego półrocza 2020 roku wzrosła o 8,6 mln zł, dzięki wypracowanemu zyskowi netto.

Zobowiązania długoterminowe Grupy Vantage na koniec pierwszego półrocza 2020 roku spadły o 145,9 mln zł, a krótkoterminowe wzrosły o 137,7 mln zł. Saldo obligacji spadło o 70,8 mln zł w wyniku wykupu obligacji serii O i S oraz częściowego wykupu obligacji serii R i T, co opisano szczegółowo w punkcie V. a) niniejszego sprawozdania, dodatkowo dokonano przekwalifikowania pozostałej części obligacji serii R z długoterminowych na krótkoterminowe, w związku z decyzją Zarządu Emitenta o podjęciu działań zmierzających do przedterminowego wykupu obligacji serii R i T, co opisano w punkcie IV.4.3. niniejszego sprawozdania. Saldo pożyczek i kredytów bankowych wzrosło o 11,5 mln zł, przy czym zobowiązania długoterminowe spadły o 8,3 mln zł, a krótkoterminowe wzrosły o 19,7 mln zł. W wyniku realizowanych projektów mieszkaniowych wzrosły przedpłaty na zakup lokali (o 81,5 mln zł), które w bilansie prezentowane są jako krótkoterminowe zobowiązania do momentu przekazania lokalu klientowi. Spadły natomiast krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług (o 12,1 mln zł), na które składają się głównie zobowiązania wobec generalnych wykonawców na poszczególnych budowach, wynikające z uzgodnionych terminów płatności za roboty budowlane oraz kwoty zatrzymane na poczet należytego wykonania kontraktów. Spadły też wartości rezerw krótkoterminowych (o 4,0 mln zł) oraz rezerwa na podatek odroczone (o 12,2 mln zł).

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 2018, 2019 i na 30 czerwca 2020 roku.

Wykres 2



2. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Tabela 7

Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej Vantage Development z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za 6 miesięcy 2020 roku /w tys. zł/(dane nieprzekształcone za 2019 rok)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	zmiana [%]
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	70 185	75 944	-7,58%
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	11 229	-100,00%
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	66 570	59 871	11,19%
	III. Pozostałe przychody	3 615	4 844	-25,37%
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(55 238)	(52 591)	5,03%
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(3 252)	-100,00%
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(51 288)	(43 583)	17,68%
	III. Pozostałe koszty	(3 950)	(5 756)	-31,38%
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	14 947	23 353	-36,00%
	I. Koszty sprzedaży	(5 432)	(6 052)	-10,24%
	II. Koszty ogólnego zarządu	(4 739)	(4 103)	15,49%
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	4 776	13 198	-63,81%
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	3 156	-100,00%
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	4 776	16 354	-70,80%
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	943	-100,00%
	II. Pozostałe przychody operacyjne	597	251	137,93%

	III.	Pozostałe koszty operacyjne	(82)	(341)	-76,03%
F.		Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	5 291	17 207	-69,25%
	I.	Przychody finansowe	5 903	163	3521,47%
	II.	Koszty finansowe	(581)	(3 308)	-82,42%
	III.	Udział w zysku / stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	10	517	-101,91%
G.		Zysk (strata) brutto (F+II+III)	10 603	14 579	-27,27%
	I.	Podatek dochodowy	(2 015)	(2 824)	-28,65%
H.		Zysk (strata) netto (G+I)	8 588	11 755	-26,94%

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Vantage Development od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku wyniosły 70,2 mln zł i były niższe od osiągniętych w analogicznym okresie roku ubiegłego o 8% (o 5,8 mln zł). Największy wpływ na wartość przychodów miały przychody ze sprzedaży lokali, wynikające z przekazanych lokali (w pierwszym półroczu 2020 roku przekazano 155 lokali, a w pierwszym półroczu 2019 roku było to 130 lokali). Na trzeci i czwarty kwartał 2020 roku planowane jest zakończenie kilku projektów, co pozwala oczekiwać na znaczący wzrost uzyskanych przychodów z przekazanych lokali za cały 2020 rok. W związku z zaniechaniem działalności komercyjnej nie wykazano przychodów z nieruchomości inwestycyjnych pracujących, które w pierwszym półroczu 2019 wyniosły 11,2 mln zł. Szczegółowy opis struktury sprzedaży przedstawiony został w punkcie x niniejszego sprawozdania.

Wzrostowi przychodów z przekazania lokali towarzyszył wzrost kosztów z tego tytułu, jednocześnie brak przychodów z nieruchomości pracujących wiązał się z brakiem kosztów z tego tytułu. Niewielki spadek osiągnięto na kosztach sprzedaży (o 10%), a niewielki wzrost na kosztach ogólnego zarządu (o 15%).

Skonsolidowany zysk ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2020 roku osiągnął poziom 4,8 mln zł wobec 13,2 mln zł w pierwszym półroczu 2019 roku (spadek nastąpił w związku z brakiem marży na najmie nieruchomości inwestycyjnych pracujących). W pierwszym półroczu 2019 roku zysk został podwyższony dodatkowo o dodatni wpływ na wynik przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej (o 3,2 mln zł), w pierwszym półroczu 2020 roku takie przeszacowanie nie wystąpiło w związku z brakiem nieruchomości komercyjnych w Grupie. Zysk operacyjny w pierwszym półroczu 2020 roku osiągnął poziom 5,3 mln zł wobec 17,2 mln zł w pierwszym półroczu 2019 roku.

W styczniu 2020 roku nastąpiło końcowe rozliczenie sprzedaży spółek komercyjnych, opisane szerzej w punkcie V. a) niniejszego sprawozdania, Grupa osiągnęła z tego tytułu przychód finansowy w wysokości 5 mln zł.

Grupa osiągnęła zysk brutto i netto w wysokości odpowiednio 10,6 mln zł i 8,6 mln zł (w pierwszym półroczu 2019 roku był to zysk brutto i netto odpowiednio 14,6 mln zł i 11,2 mln zł).

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

3. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI GRUPY

3.1. WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI I WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Na koniec pierwszego półroczu 2020 roku wskaźniki płynności i zadłużenia netto znacząco spadły w porównaniu z wartościami na koniec 2019 roku, w związku ze spadkiem aktywów obrotowych i wzrostem poziomu zobowiązań krótkoterminowych. Natomiast wskaźniki ogólnego poziomu zadłużenia i pokrycia aktywów kapitałem własnym osiągnęły podobne wartości jak na koniec 2019 roku, w związku z brakiem zmiany wartości sumy bilansowej oraz niewielką zmianą sumy zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych oraz kapitałów własnych. Wszystkie wskaźniki zadłużenia pozostają na bezpiecznym

poziomie, a posiadane środki pieniężne zapewniają płynność w działalności Grupy.

Tabela 8

Wskaźniki płynności i zadłużenia Grupy Kapitałowej Vantage Development

WSKAŹNIK	WZÓR	30.06.2020 r.	31.12.2019 r.
Płynności - bieżący	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	2,30	4,41
Płynności - szybki	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,82	2,09
Ogólnego poziomu zadłużenia	Zobowiązania razem / Aktywa ogółem *100%	43,30%	44,31%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	Kapitał własny / Aktywa ogółem *100%	56,70%	55,69%
Wskaźnik zadłużenia netto	(zobow.-należn.-pożyczki-śr.pieniężne-wpł.klient.) / Aktywa ogółem *100%	-4,64%	1,71%

3.2. WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Tabela 9

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej Vantage Development (dane nieprzekształcone za 2019 rok)

WSKAŹNIK	WZÓR	01.01.2020	01.01.2019
		– 30.06.2020	– 30.06.2019
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży	21,30%	30,75%
Marża zysku z działalności operacyjnej (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży	7,54%	22,66%
Marża zysku netto (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	12,24%	15,48%

W pierwszym półroczu 2020 roku rentowność zysku brutto ze sprzedaży i rentowność działalności operacyjnej były niższe o odpowiednio 9,45 i 15,12 punktu procentowego w stosunku do okresu porównywanego roku ubiegłego. Osiągnięte poziomy wskaźników wynikają z poziomu rentowności realizowanych projektów mieszkaniowych oraz działalności pozostałej, a w pierwszym półroczu 2019 roku wynikały także z wyników na działalności komercyjnej realizowanych z wysoką marżą. Rentowność zysku netto spadła w stosunku do porównywalnego okresu roku ubiegłego o 3,24 punktu procentowego (w pierwszym półroczu 2020 roku wpływ na nią miał m.in. zysk z końcowego rozliczenia sprzedaży spółek komercyjnych, opisanego szerzej w punkcie x niniejszego sprawozdania).

Rentowność projektów

Rentowność działalności związanej ze sprzedażą lokali w pierwszym półroczu 2020 roku ukształtowała się na poziomie 23% (27% w pierwszym półroczu 2019 roku).

4. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

Kluczowe zdarzenia, mające wpływ na działalność Emitenta zostały opisane w pkt. II. 3. ISTOTNE ZDARZENIA W I PÓŁROCZU 2020 ROKU. W I półroczu 2020 roku nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, ani czynniki, które miały wpływ na wynik z działalności.

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

W dniu 14 maja 2020 roku Spółka opublikowała w raporcie bieżącym RB 35/2020 prognozę wyników finansowych na rok 2020, która objęła dla okresu od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku:

- skonsolidowane przychody ze sprzedaży na poziomie 360 – 380 mln zł;
- skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej na poziomie 60 – 65 mln zł;
- zysk netto przypadający akcjonariuszowi dominującemu na poziomie 40 – 45 mln zł.

Przedstawiona powyżej prognoza skonsolidowanego wyniku została przygotowana w oparciu o plany operacyjne wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Zarząd Emitenta, uwzględniając założenia do niniejszej prognozy, dokonał oceny możliwości jej realizacji w oparciu o analizę przychodów ze sprzedaży i ponoszonych kosztów oraz analizę i aktualizację przyjętych planów operacyjnych. W wyniku dokonanej oceny Zarząd podtrzymuje powyższą prognozę wyników na 2020 rok.

6. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2020 ROKU

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa i dla pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Grupy Kapitałowej powinno być czytane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Vantage Development za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Zasady sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 roku zostały szczegółowo opisane w rozdziale III skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 roku.

7. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ I EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ

W ocenie Zarządu Grupa Vantage Development znajduje się obecnie w bardzo dobrej sytuacji finansowej. Dostępne środki oraz bezpieczne wskaźniki zadłużenia umożliwiające pozyskanie nowych źródeł finansowania, zapewniają Grupie możliwość realizacji kolejnych projektów inwestycyjnych. Zgodnie z założeniami będą one finansowane ze środków własnych Spółki oraz spółek z Grupy, jak również z kredytów bankowych czy emisji dłużnych papierów wartościowych.

W pierwszym półroczu 2020 roku w Spółce i w spółkach z Grupy nie wystąpiły zdarzenia istotne dla oceny sytuacji finansowej, które mogłyby negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych w kolejnych okresach.

IV. Informacje dodatkowe dotyczące oceny sytuacji finansowej spółek Grupy Vantage Development

1. 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 2020 roku.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku w Grupie nie zawarto nowych umów pożyczek z podmiotami zewnętrznymi.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku w Grupie zawarto następujące umowy kredytowe z podmiotami zewnętrznymi:

Tabela 10

UMOWY ZAWARTE W OKRESIE OD 01.01.2020 r. DO 30.06.2020 r.				
L.p.	Opis	Kwota wynikająca z umowy (tys. zł)	Oprocentowanie	Termin spłaty
1	Umowa kredytu nr U0003441596627 z dnia 18 czerwca 2020 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bank S.A.	42 491	WIBOR3M + marża	15.06.2022
2	Umowa kredytu nr U0003441596722 z dnia 18 czerwca 2020 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	4 351	WIBOR3M + marża	15.06.2022
3	Umowa kredytu nr U0003441596799 z dnia 18 czerwca 2020 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bank S.A.	60 013	WIBOR3M + marża	15.12.2022
4	Umowa kredytu nr U0003441596878 z dnia 18 czerwca 2020 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	7 300	WIBOR3M + marża	15.12.2022

2. AKTYWNE PORĘCZENIA I GWARANCJE UDZIELONE I OTRZYMANE PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ SPÓŁKI Z GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Tabela 11

GWARANCJE BANKOWE ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 30.06.2020 ROKU		
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Weksle wraz z deklaracją wekslową	Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek

Opis	Numer Gwarancji	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksła	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość
							nominalna)
Umowa o udzielenie gwarancji nr 09/075/20 z dnia 30.06.2020 r. pomiędzy VD Budownictwo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank S.A.	09075KPA20	147.000 EUR					700.000 PLN

W okresie I półrocza 2020 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu Emitent oraz jednostki od niego zależne nie udzielały gwarancji ani poręczeń kredytu lub pożyczki - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

3. INFORMACJA O RYZYKACH ZWIĄZANYCH Z INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

Tabela 12

	Wpływ na wynik finansowy brutto
01.01.2020 - 30.06.2020	
Aktywa zmiennoprocentowe	2 776
Pasywa zmiennoprocentowe	(1 620)
01.01.2019 - 30.06.2019	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 100
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 644)

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.

W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu niewywiązania się kontrahentów ze zobowiązań.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, obligacje, leasing. Na dzień 30 czerwca 2020 roku 41,7% faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy stanowi zadłużenie wobec Alior Bank S.A., 58,3% to zadłużenie wobec Santander Bank Polska S.A. Grupa posiada również jeszcze niewykorzystane umowy kredytu w Alior Bank S.A., co zapewnia Grupie stabilne i zróżnicowane źródła finansowania. W umowach kredytów i pożyczek występują klauzule mówiące o wcześniejszej spłacie w przypadku pogorszenia sytuacji finansowej spółek. Wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań Grupy są na bezpiecznym poziomie.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 41,7% 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.

4. EMISJA, WYKUP ORAZ SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM

W pierwszym półroczu 2020 roku Grupa, poza emisją i wykupem obligacji, opisanymi w punkcie IV.4.1 i IV.4.2, nie emitowała nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych, oraz nie dokonywała wykupów obligacji.

4.1. Emisja obligacji

W okresie objętym sprawozdaniem nie miała miejsca emisja obligacji.

4.2. Wykup obligacji

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

Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpił w dniu 29 lutego 2020 roku, tj. w dniu płatności odsetek za XIII okres odsetkowy, poprzez zapłatę za każdą Obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej jednej

Obligacji, tj. 100,00 zł (słownie: sto złotych), powiększonej o należną kwotę odsetek, narosłych do dnia wcześniejszego wykupu oraz premii, liczonej od wartości nominalnej Obligacji, w wysokości 0,5%.

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

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

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

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

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

W dniu 24 marca 2020 roku Emitent działając na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. 2015, poz. 238) nabył w celu umorzenia łącznie 9.223 sztuki obligacji serii R o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 20 listopada 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00150 oraz 1.500 sztuk obligacji serii T o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 8 kwietnia 2019 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00176 (łącznie „Obligacje”). Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji serii R wyniosła 9.391.227,52 zł, zaś średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1.018,24 zł (wraz z należnymi odsetkami). Łączna wartość nominalna nabycia Obligacji serii T wyniosła 1.540.275,00 zł, zaś średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1.026,85 zł (wraz z należnymi odsetkami). Transakcje nabycia Obligacji zostały zawarte w drodze składania zleceń oraz zawarcia umowy nabycia poza obrotem zorganizowanym.

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

4.3. Pozostałe informacje dotyczące obligacji

W dniu 19 sierpnia Zarząd Emitenta zdecydował o podjęciu działań, zmierzających do przeprowadzenia przedterminowego wykupu wszystkich pozostałych w obrocie obligacji serii R o wartości nominalnej 1.000 zł

każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 20 listopada 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00150 oraz wszystkich pozostałych w obrocie obligacji serii T o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 8 kwietnia 2019 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00176 (łącznie „Obligacje”).

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd Emitenta analizuje wszystkie możliwe opcje, związane z możliwością przeprowadzenia przedterminowego wykupu Obligacji. Zarząd nie wyklucza prowadzenia analiz wraz z domem maklerskim oraz podejmowania kontaktów z obligatariuszami..

V. Dodatkowe informacje o strukturze organizacyjnej Grupy Vantage Development

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU:

a) Zbycie udziałów w spółce VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 7 stycznia 2020 roku, spółka Vantage Development S.A. zbyła wszystkie 20.001 udziałów, jakie posiadała w kapitale zakładowym spółki VD ER sp. z o.o. na rzecz spółek Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s. W związku z powyższym od dnia 7 stycznia 2020 roku jedynymi wspólnikami spółki VD ER sp. z o.o. są spółki Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

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

b) Zawiązanie nowych spółek

W dniu 26 maja 2020 roku zostały zawiązane następujące spółki:

- 1) VD Invest Wrocław sp. z o.o. w organizacji o kapitale zakładowym w wysokości 500.000,00 zł;
- 2) VD Invest Łódź sp. z o.o. w organizacji o kapitale zakładowym w wysokości 500.000,00 zł;
- 3) VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o. w organizacji o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 zł;
- 4) VD Management sp. z o.o. w organizacji o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 zł.

Jedynym wspólnikiem każdej z wyżej wskazanych spółek jest spółka Vantage Development S.A.

c) Podwyższenie kapitału oraz zmiana nazwy spółki VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 10 lipca 2020 roku sąd postanowieniem dokonał wpisu zmiany firmy spółki VD Mieszkania XIX sp. z o.o., która od dnia dzisiejszego będzie działać pod firmą VD Invest Poznań sp. z o.o. Zmianie uległ także kapitał zakładowy spółki, który został podwyższony z kwoty 500.000,00 zł do kwoty 8.000.000,00 zł. W związku z tym kapitał zakładowy spółki dzieli się na 160.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Wszystkie udziały w spółce posiada spółka Vantage Development S.A.

VI. Dodatkowe istotne informacje dotyczące Vantage Development S.A. i Grupy Vantage Development

1. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE

1.1. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

W dniu 8 listopada 2019 roku pomiędzy dotychczasowymi akcjonariuszami – Fedha sp. z o.o., Nutit a.s. i Trade Bridge Czechy a.s. a TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu zawarta została umowa inwestycyjna, dotycząca sprzedaży 100% akcji Emitenta w drodze wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji w kapitale zakładowym Emitenta, z jednoczesnym wydzieleniem działalności w zakresie nieruchomości komercyjnych. Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji zostało ogłoszone w dniu 14 listopada 2019 roku.

W dniu 25 listopada 2019 roku w raporcie bieżącym nr 46/2019 Zarząd Emitenta przedstawił swoje stanowisko dotyczące ogłoszonego wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji. W dniu 29 listopada 2019 roku Zarząd Emitenta powziął informację o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzji, wyrażającej zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na przejściu kontroli nad Spółką przez TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, zgodnie z zawartą umową inwestycyjną. W wyniku rozliczenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji w kapitale zakładowym Emitenta, w dniu 13 stycznia 2020 roku 100% akcji Emitenta zostało zapisanych na rachunku TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień przekazania niniejszego sprawozdania struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

Tabela 13

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

1.2. Akcje Vantage Development S.A. oraz akcje i udziały w jednostkach powiązanych, będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

W okresie od dnia publikacji raportu za I kwartał 2020 rok do dnia publikacji niniejszego raportu nie nastąpiły zmiany w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta.

Tabela 14

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

Zarząd	Liczba akcji na dzień 20 kwietnia 2020 r. (dzień publikacji raportu za 2019 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 14 maja 2020 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2020 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Edward Laufer	-	-	-	-	-	-	-
Dariusz Pawlukowicz	-	-	-	-	-	-	-

Tabela 15

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

Rada nadzorcza	Liczba akcji na dzień 20 kwietnia 2020 r. (dzień publikacji raportu za 2019 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 14 maja 2020 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2020 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania	Wartość nominalna akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania (zł)
Harboe Vaagt	-	-	-	-	-	-	-	-
Martin Thiel	-	-	-	-	-	-	-	-
Claudia Hoyer	-	-	-	-	-	-	-	-
Radosław Zbigniew Biedeki	-	-	-	-	-	-	-	-
Ludomir Karol Biedeki*	-	-	-	-	-	-	-	-

- * Członek Rady Nadzorczej złożył rezygnację w dniu 26 maja 2020 roku i został odwołany z pełnionej funkcji przez ZWZA w dniu 26 maja 2020 roku.

Osoby zarządzające i nadzorujące Vantage Development S.A. na dzień bilansowy i dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie posiadają uprawnień do nowych emisji akcji Emitenta.

2. CZYNNIKI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Czynniki zewnętrzne:

- ✓ zmiany sytuacji gospodarczej w Polsce związanej ze skutkami pandemii COVID-19,
- ✓ dynamika popytu i podaży produktów mieszkaniowych w Polsce,
- ✓ zmiany regulacyjne związane z obrotem nieruchomościami gruntowymi,
- ✓ uruchomienie środków z budżetu UE przeznaczonych na rozwój infrastruktury, co może zmniejszyć zainteresowanie firm budowlanych realizacją projektów mieszkaniowych,

- ✓ rosnące trudności z pozyskaniem przez firmy budowlane wykwalifikowanych pracowników,
- ✓ ingerencja rządowa na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprzez program Mieszkanie+.

Czynniki wewnętrzne:

- ✓ kurczący się bank ziemi, umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych dwóch lat,
- ✓ bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- ✓ rozbudowa profilu działalności Grupy związana z rozpoczęciem przygotowania projektów w segmencie mieszkań na wynajem,
- ✓ doświadczona kadra menedżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy,
- ✓ możliwość realizacji części inwestycji przez spółkę należącą do Grupy, VD Budownictwo sp. z o.o.,
- ✓ innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownice architektoniczne.

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak i należący do niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju.

Realizowana przez Zarząd strategia zakłada z jednej strony wykorzystanie obecnego potencjału Grupy tkwiącego w należących do niej nieruchomościach, a z drugiej – pozyskiwanie nowych terenów umożliwiających rozwój w kolejnych latach. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

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

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2020 do 30 czerwca 2020 roku nie toczyły się, ani nie toczą, istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

4. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY

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

5. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA I GRUPY VANTAGE, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2020 ROKU

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia, wpływające na działalność Emitenta i Grupy Vantage.

6. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT I

ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ

W ocenie Zarządu Vantage Development S.A. nie istnieją inne niż opisane powyżej oraz w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Grupy Kapitałowej Vantage Development i ich zmian, a także informacje istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę.

7. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

W okresie objętym sprawozdaniem nie były prowadzone działania w zakresie badań i rozwoju.

8. NABYCIE AKCJI WŁASNYCH

W okresie objętym sprawozdaniem nie były nabywane akcje własne.

9. INFORMACJA O POSIADANYCH ODDZIAŁACH

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie posiadała oddziałów.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Tabela 16

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
19-08-2020	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
19-08-2020	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	