



Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za I półrocze 2018 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 10 września 2018 roku

I. Informacje ogólne	3
1. Wprowadzenie – podstawowe informacje o Spółce i Grupie	3
2. Struktura Grupy	4
3. Przedmiot działalności Spółki Dominującej i Grupy Kapitałowej Vantage Development	6
II. Działalność Grupy Kapitałowej Vantage Development	11
1. Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową Vantage Development	11
2. Perspektywy rozwoju działalności Grupy Vantage Development	14
3. Istotne zdarzenia w I półroczu 2018 roku	18
4. Istotne czynniki ryzyka działalności Grupy Vantage Development	22
5. Transakcje zawarte przez Spółkę oraz spółki z Grupy z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	27
III. Sytuacja finansowa Grupy Vantage Development	28
1. Wybrane dane finansowe z bilansu	28
2. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	31
3. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy	33
4. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za okres objęty sprawozdaniem	35
5. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazаныmi w raporcie okresowym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	35
6. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 roku	35
7. Ocena sytuacji finansowej i ewentualnych zagrożeń	35
IV. Informacje dodatkowe dotyczące oceny sytuacji finansowej spółek Grupy Vantage Development	36
1. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	36
2. Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Vantage Development w okresie sprawozdawczym	36
3. Informacja o ryzykach związanych z instrumentami finansowymi	37
4. Emisja, wykup oraz spłata nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych w okresie objętym raportem	39
V. Dodatkowe informacje o strukturze organizacyjnej Grupy Vantage Development	41
VI. Dodatkowe istotne informacje dotyczące Vantage Development S.A. i Grupy Vantage Development	43
1. Kapitał Zakładowy, Akcjonariusze	43
2. Czynniki, które mogą mieć wpływ na wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	46
3. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	46
4. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	46
5. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Emitenta i Grupy Vantage, jakie nastąpiły po dniu 30 czerwca 2018 roku	47
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	48

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 były 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 3.600 lokali sprzedanych oraz ponad 42,9 tys. m² powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 414 lokali, kolejne 133 lokale weszły do oferty w lipcu 2018 roku, oraz banki ziemi, pozwalający na wybudowanie około 2.200 lokali, a także grunty pod projekty biurowe o powierzchni 62 tys. m² oraz grunty pod projekty usługowe o powierzchni 14,5 tys. m². Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty.

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 półroczu, 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 na dzień 30 czerwca 2018 roku i obejmuje okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2017 roku i za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku.

Czas trwania Spółki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30 czerwca 2018 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 2018 roku zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w rozdziale zatytułowanym *Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Skład Grupy Kapitałowej Vantage na dzień 30 czerwca 2018 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 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

6.	VD Retail sp. z o.o.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji handlowej Grona Park w Zielonej Górze	100% Vantage Development S.A	10.04.2013
7.	Promenady ZITA sp. z o.o.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady ZITA we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.;	05.06.2013
8.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013
9.	Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady Epsilon we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	25.10.2013
10.	VD 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	99,78% Vantage Development S.A.; 0,22% 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: VD Serwis sp. z o.o.	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: VD Serwis sp. z o.o.	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 KV 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 KIV 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 VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
20.	Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu IX inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
21.	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
22.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania KVIII sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	18.11.2015
23.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania KVI 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
24.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania KVII sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dorzecze Legnickiej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A..	30.11.2015

25.	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
26.	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
27.	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
28.	Worden Investments sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław		100% VD sp. z o.o.	15.12.2017
29.	Winhall Investments sp. z o.o. (obecnie: Port Popowice sp. z o.o.)	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice	64,81% Vantage Development S.A.; 35,19% Rank Progress S.A.	14.12.2017
Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności					
30.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% BNM-3 sp. z o.o.	18.04.2008
31.	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 30 czerwca 2018 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 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, a lokale usługowe realizowane są uzupełniająco w ramach budynków mieszkalnych. Grupa Vantage Development prowadziła w pierwszym półroczu 2018 roku w podziale regionalnym następujące projekty:

- Wrocław:
 - Promenady Wrocławskie etap IV, V, VI, VIII, IX,
 - Nowy Gaj etap I i II,
 - Login City,
 - Dorzecze Legnickiej etap IA, IB i II.
- Warszawa:
 - Living Point Mokotów etap I i II,
 - Dom Saski,
 - Vena Mokotów.

Najważniejsze parametry segmentu mieszkaniowego:

- w pierwszym półroczu 2018 roku Grupa prowadziła 7 projektów, na które składało się 15 etapów w różnych fazach realizacji i sprzedaży,
- w drugiej połowie 2018 roku Grupa planuje wprowadzić do oferty oraz rozpocząć realizację 3 nowych projektów – inwestycji Port Popowice, inwestycji przy ulicy Kobierzyckiej i przy ulicy Buforowej oraz uruchomić kolejne etapy rozpoczętych już inwestycji: Promenad Wrocławskich – etap X i Dorzecza Legnickiej – etap III,
- na koniec czerwca 2018 w ofercie Grupy znajdowało się 414 lokali (kolejne 133 lokale weszły do oferty w lipcu 2018 roku), w porównaniu do 442 lokali na koniec roku 2017,
- ze sprzedażą w pierwszym półroczu 2018 roku na poziomie 464 lokali (372 we Wrocławiu i 92 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 pierwszego półrocza 2018 roku Grupa miała w portfolio 31,6 tys. m² wynajętej powierzchni biurowej i handlowej. Średni poziom wynajęcia w obiektach komercyjnych kształtuje się na poziomie 84%,
- na dzień 30 czerwca 2018 roku Grupa posiadała 5,9 tys. m² wolnej powierzchni do wynajęcia.

3.2. Podstawowe produkty, towary i usługi

Vantage Development konsekwentnie utrzymuje tendencję wzrostową - wzrost przychodów ze sprzedaży, w porównaniu do poziomu z 30 czerwca 2017 roku wyniósł aż 168%. Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych w okresie objętym raportem była głównym źródłem przychodów Grupy, odpowiadając za 93% przychodów. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących (przychody z wynajmu powierzchni w nieruchomościach komercyjnych należących do Grupy) odpowiadały w pierwszym półroczu 2018 roku za 5% 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.

Tabela 2

Rodzaje przychodów	01.01.2018 - 30.06.2018		01.01.2017 - 30.06.2017		Dynamika r/r
	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]	
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	9 588	5%	8 153	12%	18%
Przychody ze sprzedaży lokali*	173 665	93%	58 877	85%	195%
Pozostałe przychody	2 509	1%	2 174	3%	15%
Razem przychody	185 762	100%	69 204	100%	168%

*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	01.01.2018 - 30.06.2018		01.01.2017 - 30.06.2017		Dynamika r/r (na podstawie metrażu)
	liczba [szt.]	PU [m2]	liczba [szt.]	PU [m2]	
Sprzedaż lokali	464	26 703	472	24 096	11%
Przekazania lokali	470	24 534	216	10 413	136%

Sprzedaż mieszkań i lokali usługowych w pierwszej połowie roku 2018 utrzymała się na podobnym poziomie jak w analogicznym okresie ubiegłego roku. W analizowanym okresie Grupa Vantage zawarła umowy na sprzedaż 464 lokali (w porównywalnym okresie 2017 roku zawarto 472 umowy sprzedaży), utrzymując się w czółówce sprzedaży na wciąż rosnącym rynku mieszkaniowym we Wrocławiu.

W ocenie Zarządu Spółki Grupa Vantage Development ma potencjał by utrzymać ten wysoki poziom w kolejnych latach, na co wpływ będzie mieć m.in. wzbogacanie oferty na rodzimym rynku wrocławskim – rozpoczęcie wieloetapowych inwestycji Port Popowice i przy ulicy Buforowej, które wejdą do oferty jeszcze w 2018 roku.

W pierwszym półroczu 2018 roku przekazano 470 lokali, w porównaniu do 216 w analogicznym okresie poprzedniego roku. Wynika to ze zwiększającej się co roku liczby prowadzonych projektów oraz rekordowej w historii Spółki sprzedaży w roku 2017.

Zestawienie lokali mieszkaniowych i usługowych sprzedanych w pierwszym półroczu 2018 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 2018 roku	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży na koniec I półrocza 2018 roku (oferta)	Liczba lokali przekazanych w I półroczu 2018 roku	Liczba lokali sprzedanych nieprzekazanych na koniec I półrocza 2018 roku (w tym lokale sprzedane przed I półroczem 2018 roku)
Promenady Wrocławskie etap IV	331	1	2	6	-
Promenady Wrocławskie etap V	195	4	-	6	2
Promenady Wrocławskie etap VI	285	78	31	-	254
Promenady Wrocławskie etap VIII	209	58	151	-	58
Nowe Żerniki	60	-	-	2	-
Nowy Gaj etap I	131	19	3	19	6
Nowy Gaj etap II	163	50	3	140	20
Login City	159	40	12	94	53
Dorzecze Legnickiej etap I A	198	44	14	-	184
Dorzecze Legnickiej etap I B	85	51	34	-	51

Dorzecze Legnickiej etap II	142	27	115	-	27
Living Point Mokotów etap I	173	6	-	10	1
Living Point Mokotów etap II	169	23	8	157	4
Dom Saski	57	8	8	36	8
Vena Mokotów	186	55	33	-	153
RAZEM	2 543	464	414	470	821

Na dzień 30 czerwca 2018 wśród 821 sprzedanych a nie przekazanych lokali, główny udział stanowiły lokale w projektach, których zakończenie planowane jest na drugie półrocze 2018 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.

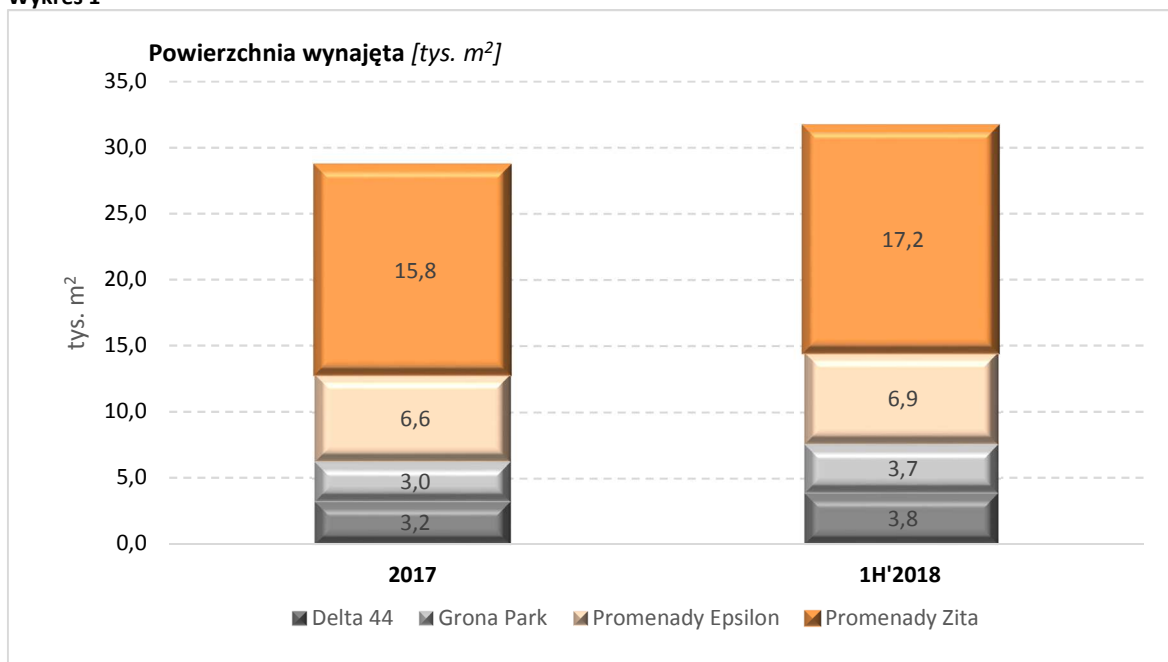
Szczegółowe zestawienie sprzedanych, ale nieprzekazanych lokali według stanu na dzień 30 czerwca 2018 roku przedstawia tabela poniżej.

Tabela 5

Lokale sprzedane - nieprzekazane stan na 30.06.2018	Liczba lokali	Wartość lokali [mln zł]	Przewidywany termin zakończenia projektu
Promenady Wrocławskie etap V	2	0,73	gotowy
Nowy Gaj etap I	6	2,24	gotowy
Nowy Gaj etap II	20	7,38	gotowy
Login City	53	22,96	gotowy
Living Point Mokotów etap I	1	0,39	gotowy
Living Point Mokotów etap II	4	2,05	gotowy
Dom Saski	8	3,72	gotowy
RAZEM GOTOWE	94	39,47	
Vena Mokotów	153	66,90	3Q'18
Promenady Wrocławskie etap VI	254	77,86	4Q'18
Dorzecze Legnickiej etap I A	184	68,24	4Q'18
RAZEM PLANOWANE DO ZAKOŃCZENIA W 2018 ROKU	591	213,00	
Dorzecze Legnickiej etap I B	51	21,55	2Q'19
Dorzecze Legnickiej etap II	27	9,57	3Q'19
Promenady Wrocławskie etap VIII	58	22,94	4Q'19
RAZEM PLANOWANE DO ZAKOŃCZENIA W 2019 ROKU	136	54,06	
RAZEM WSZYSTKIE	821	306,53	

3.2.2. Komerccjalizacja powierzchni

Wykres 1



Drugi z podstawowych segmentów działalności Grupy, segment wynajmu nieruchomości komercyjnych, również odnotował w analizowanym okresie wzrost przychodów ze sprzedaży na poziomie 18% w wyniku zawarcia nowych umów najmu. W pierwszej połowie roku 2018 Grupa istotnie zwiększyła poziom wynajęcia posiadanych budynków (do 31,6 tys. m² z 28,7 tys. m² na koniec 2017 roku), co w kolejnych okresach przełoży się na dalszy wzrost przychodów tego segmentu. Jednocześnie prowadzone są rozmowy, które w najbliższym czasie powinny doprowadzić do zawarcia nowych umów najmu.

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 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 1.355 lokali. Obecnie trwa sprzedaż VI, VIII i IX etapu inwestycji, a na koniec czerwca 2018 roku w ofercie pozostawało 184 lokali, kolejne 133 lokale weszły do oferty w lipcu 2018 roku.

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, natomiast drugi w drugim kwartale 2018 roku. Na koniec czerwca 2018 roku w ofercie pozostało 6 lokali.



Login City

Bestsellerowy projekt przy ul. Grabiszyńskiej, którego budowa rozpoczęła się w I kwartale 2017 roku. Realizacja 159 mieszkań oraz powierzchni biurowych i handlowych zakończyła się w II kwartale 2018 roku. Na koniec czerwca 2018 roku do sprzedaży pozostało 12 lokali.



Dorzecze Legnickiej

Projekt powstaje na działce o powierzchni 3 hektarów, która zlokalizowana jest na wrocławskim osiedlu Popowice przy ulicy Małopanewskiej. Projekt zakłada realizację 635 mieszkań w III etapach. Wprowadzony do sprzedaży w 2017 roku I etap inwestycji zdobył uznanie klientów, w ciągu 12 miesięcy sprzedano 83% dostępnej oferty. Pierwsza część przekazania lokali ma nastąpić na koniec 2018 roku. Na koniec czerwca 2018 roku do sprzedaży pozostały 163 lokale w etapach IA, IB i II.



Port Popowice

Nowy projekt Vantage Development realizowany jest wspólnie ze spółką Rank Progress S.A. na wrocławskich Popowicach. Pierwsza faza inwestycji zakłada budowę ponad 1.200 mieszkań, z czego ponad 400 będzie dostępne w ofercie do końca 2018 roku. W I kwartale 2018 roku rozpoczęły 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. Drugi etap inwestycji przekazany został w drugim kwartale 2018 roku. Na koniec czerwca 2018 roku do sprzedaży pozostało 8 mieszkań.



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 czerwca 2018 roku pozostało 8 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 czerwca 2018 roku pozostały 33 mieszkania.



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 czerwca 2018 roku budynek wynajęty był w 97%.



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 eksploatacyjną powierzchnią, czego potwierdzeniem jest certyfikat LEED na najwyższym poziomie Platinum. Zakończenie budowy ostatniej fazy budynku Promenady Zita nastąpiło w 2016 roku. Na koniec czerwca 2018 roku poziom komercjalizacji wynosił 77%.



Grona Park

Park Handlowy mieści się na terenie o powierzchni 1 hektara przy ul. Wiejskiej w Zielonej Górze. Obiekt handlowy na koniec czerwca 2018 roku wynajęty był w 100%. Jednym z pierwszych najemców Parku Handlowego Grona Park został supermarket „Piotr i Paweł”, którego lokal zajmuje przeszło 1,0 tys. m² powierzchni. Pozostali najemcy to marka odzieżowa KIK,



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 był również 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 czerwca 2018 roku powierzchnia biurowa w budynku była wynajęta w 89%.



2. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

2.1. Cele i plan działań Grupy Vantage Development na drugą połowę 2018 roku

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Vantage Development, jak i należący do niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Grupa Vantage na bieżąco dokonuje kolejnych zakupów nieruchomości w dobrych lokalizacjach na terenie Wrocławia. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w 2018 roku są niskie stopy procentowe. Grupa pozyskuje nowe działki, aby docelowo zapewnić roczny poziom sprzedaży na poziomie około 900 lokali.

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

Cele strategiczne Grupy Vantage na rok 2018 zakładają:

- optymalizowanie zarządzania kapitałem niepracującym,
- optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy,
- utrzymanie wypracowanego poziomu sprzedaży i komercjalizacji projektów.

W I półroczu 2018 roku zostały podjęte przez Grupę następujące działania:

- rozpoczęto realizację IX etapu Promenad Wrocławskich,
- rozpoczęto realizację etapu IB i II inwestycji Dorzecze Legnickiej,

W II półroczu 2018 roku Grupa planuje:

- wprowadzić ponad 800 lokali do oferty,
- przekazać około 700 lokali.

Harmonogram działań zaplanowany na 2018 rok dla obecnie realizowanych projektów przedstawia się następująco:

	Projekt	Liczba lokali	1Q 2018	2Q 2018	3Q 2018	4Q 2018
WROCLAW	Promenady VI	285				rozpoczęcie przekazania
	Promenady VIII i XI*	209				
	Promenady IX	133		rozpoczęcie budowy		
	Promenady X	239				rozpoczęcie budowy
	Dorzecze Legnickiej I A	198				rozpoczęcie przekazania
	Dorzecze Legnickiej I B	85	rozpoczęcie budowy			
	Dorzecze Legnickiej II	142	rozpoczęcie budowy			
	Dorzecze Legnickiej III	210			rozpoczęcie budowy	
	Popowice I A	164			rozpoczęcie budowy	
	Kobierzycka	90			rozpoczęcie budowy	
	Buforowa I	157				rozpoczęcie budowy
WARSZAWA	Vena Mokotów	186			rozpoczęcie przekazania	

*trwa budowa, planowany termin rozpoczęcia przekazania to 4Q 2019

Opis inwestycji realizowanych przez Grupę Vantage zamieszczono w pkt. 1 niniejszego rozdziału.

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

Grupa Kapitałowa Vantage Development swoje plany rozwoju opiera na banku ziemi, tj. nieruchomościach posiadanych na koniec pierwszego półrocza 2018 roku.

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 62 tys. m².

Tabela 6

Lokalizacja gruntu	Właściciel/użytkownik wieczysty	Klasyfikacja sprawozdaniu skonsolidowanym	Numer księgi wieczystej	Powierzchnia [m ²]	Wartość w sprawozdaniu skonsolidowanym [tys. zł]	Plany inwestycyjne	Szacowana wartość na 1 m ² PU [zł]
Wrocław, ul. Miłosa	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 zrealizowanych 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. Złożony został wniosek o pozwolenie na budowę budynku biurowego.	bd.

Słoneczne Sady (Sadków k/Wrocławia)	IPD Południe sp. z o.o.	Nieruchomości inwestycyjne	WR1S/00037134/3; WR1S/00037133/6	76 772	8 447	Nieruchomość składająca się z 74 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. Obecnie nie są planowane dalsze etapy, realizowana jest sprzedaż poszczególnych działek dla inwestorów indywidualnych.	bd.
--	-------------------------	-------------------------------	-------------------------------------	--------	-------	--	-----

3. ISTOTNE ZDARZENIA W I PÓŁROCZU 2018 ROKU

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.

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.

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.

W dniu 18 stycznia 2018 roku 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, o którym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 76/2017 z dnia 16 grudnia 2017 roku. W związku z powyższym spełnił się warunek zawieszający przewidziany w umowie inwestycyjnej, o której mowa w ww. raporcie bieżącym.

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. 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. W dniu 30 marca 2018 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII z siedzibą we Wrocławiu – wydała nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, robót budowlanych dla 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.

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. W dniu 19 kwietnia 2018 roku spółka zależna od Emitenta – Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą we Wrocławiu wydała nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę Tom – Instal sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, części robót budowlanych dla inwestycji Promenady Wrocławskie etap IX, obejmujących wykonanie prac do stanu surowego budynku. W dniu 21 sierpnia 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka zależna od Emitenta – Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą we Wrocławiu wydała nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę firmę Tom – Instal sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, dalszej części robót budowlanych dla inwestycji Promenady Wrocławskie etap IX, obejmujących wykonanie prac od stanu surowego budynku do całkowitego

wykonania przedmiotu umowy o generalne wykonawstwo. Tym samym nie ziszczył się warunek rozwiązujący przewidziany w Umowie.

W dniu 11 maja 2018 roku Emitent podpisał aneks do umowy inwestycyjnej zawartej z Rank Progress S.A. („Rank Progress”), dotyczącej określenia zasad i etapów prowadzenia wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na realizacji inwestycji w postaci kompleksu mieszkaniowego z uzupełniającą funkcją handlowo – usługową oraz biurową pod nazwą PORT POPOWICE we Wrocławiu („Inwestycja”). W zależności od wykonania poszczególnych postanowień Aneksu – przejściowo albo ostatecznie ulegnie zmianie struktura (proporcje) udziałów w kapitale zakładowym spółek, w szczególności spółki koncentrującej grunty przeznaczone do realizacji Inwestycji („Spółka Gruntowa”). Aneks wprowadza zmiany, na mocy których Emitent wskutek podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Gruntowej oraz dodatkowego nabycia udziałów w tej spółce od Rank Progress będzie posiadał 77,13% udziału w kapitale zakładowym Spółki Gruntowej, a spółka Rank Progress S.A. 22,87% udziału. Na zwiększenie udziału w Spółce Gruntowej Emitent przeznaczy łącznie ok. 35 mln złotych w ramach środków planowanych do przekazania dla Spółki Gruntowej. Aneks przewiduje również zmianę terminu złożenia przez Emitenta oświadczenia woli o realizacji drugiej części Inwestycji z dnia 31 maja 2018 roku na dzień 31 maja 2019 roku. Oświadczenie to warunkuje realizację drugiej części Inwestycji. W przypadku jej realizacji aneks przewiduje powrót do pierwotnej struktury udziałów (tj. 55% Emitent, 45% Rank Progress), co może nastąpić w okresie od dnia 31 maja 2019 roku do dnia 31 maja 2020 roku w drodze podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Gruntowej. Jeżeli w opisywanym okresie zostaną powołane spółki celowe, każda z nich będzie posiadać struktury analogiczne do Spółki Gruntowej, a w przypadku spółek osobowych, ich udział w zysku w tych spółkach będzie miał analogiczny procentowy udział. Zmianie nie uległ termin i warunki nabycia przez Spółkę Gruntową udziału wynoszącego 35/100 w nieruchomości pierwszego obszaru Inwestycji, które to nabycie miało nastąpić najpóźniej do dnia 31 maja 2018 roku, za cenę 29,3 mln złotych.

W dniu 15 maja 2018 roku, w wykonaniu zapisów Aneksu do umowy współpracy w celu realizacji inwestycji deweloperskiej, zawartej z Rank Progress S.A, spółka koncentrująca grunty przeznaczone do realizacji Inwestycji PORT POPOWICE we Wrocławiu („Spółka Gruntowa”) zawarła umowę nabycia 35/100 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości składającej się z działek gruntu, położonych przy ulicy Wejherowskiej i ulicy Białowieskiej we Wrocławiu za cenę 29,3 mln zł netto powiększoną o podatek VAT od spółki Rank Progress S.A. Po dokonaniu transakcji nabycia 35/100 udziału w ww. nieruchomości Spółka Gruntowa stała się użytkownikiem wieczystym całości nieruchomości wchodzących w pierwszy obszar Inwestycji PORT POPOWICE. Jednocześnie Emitent, w dniu 15 maja 2018 roku, zgodnie z zapisami ww. Aneksu, zawarł umowę nabycia od spółki Rank Progress S.A. 120.060 udziałów w Spółce Gruntowej za cenę ok. 6 mln zł oraz objął 585.751 nowych udziałów w Spółce Gruntowej za kwotę 29,3 mln zł. Po rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki Gruntowej przez sąd rejestrowy, od 5 lipca 2018 roku liczba udziałów w Spółce Gruntowej wynosi 1.290.866, a struktura własnościowa przedstawia się następująco: Emitent - 77,13% udziału w kapitale zakładowym Spółki Gruntowej, a Rank Progress S.A. - 22,87%.

W dniu 25 maja 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 47 mln złotych netto („Umowa”). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w inwestycji Dorzecze Legnickiej etap III 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. Małopanewskiej we Wrocławiu. Etap III Inwestycji obejmować będzie 204 mieszkania. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 64 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 marca 2019 roku. Zamawiający uprawniony jest do czasu wydania nakazu rozpoczęcia robót lecz nie później niż do dnia 31 marca 2019 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 2019 roku, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Zamawiający może w terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku odstąpić od Umowy w przypadku m.in. opóźnień w realizacji poszczególnych etapów prac. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy Umowa przewiduje karę umowną w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia wynikającego z Umowy. 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. W dniu 17 sierpnia 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. – wydała nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę ERBUD S.A., robót budowlanych dla inwestycji Dorzecze Legnickiej etap III wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami. Tym samym nie ziścił się warunek rozwiązujący przewidziany w umowie o roboty budowlane i generalne wykonawstwo, o której to umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 32/2018 z dnia 25 maja 2018 roku.

W dniu 25 maja 2018 roku jednostka zależna od Emitenta, Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. ("Zamawiający"), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Promenady Wrocławskie etap X we Wrocławiu ("Inwestycja"), zawarła z firmą ERBUD S.A. ("Wykonawca"), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 48 mln złotych netto ("Umowa"). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, wewnętrzną i zewnętrzną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami, przy ul. Zakładowej we Wrocławiu. Etap X Inwestycji obejmować będzie 233 mieszkania i 6 lokali usługowych. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 102 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 grudnia 2018 roku. W przypadku, gdy Zamawiający nie wyda nakazu rozpoczęcia robót w powyższym terminie, Umowa wygasa z upływem 31 grudnia 2018 roku, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Zamawiający może w terminie do dnia 31 grudnia 2018 roku odstąpić od Umowy bez podania przyczyny i bez prawa do naliczenia kary umownej za odstąpienie. Ponadto, Zamawiający może w terminie do dnia 31 grudnia 2021 roku odstąpić od Umowy w przypadku min. opóźnień w realizacji poszczególnych etapów prac. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy Umowa przewiduje karę umowną w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia wynikającego z Umowy. 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.

W dniu 7 czerwca 2018 roku jednostka zależna od Emitenta - Winhall Investments sp. z o. o. ("Zamawiający"), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Port Popowice przy ulicy Popowickiej i Białowieskiej we Wrocławiu ("Inwestycja"), zawarła z firmą ERBUD S.A. ("Wykonawca"), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo w formule "Zaprojektuj i wybuduj" o wartości 114,5 mln złotych netto ("Umowa"). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do zaprojektowania, budowy i oddania do użytkowania zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w inwestycji Port Popowice etap I, wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także infrastrukturą techniczną i przyłączami. Etap I Inwestycji obejmować będzie co najmniej 415 mieszkań i 5 lokali usługowych i zostanie podzielony na dwie fazy: Faza I obejmować będzie zaprojektowanie całości etapu I oraz realizację budynku A, a Faza II realizację budynków B i C. Zakończenie całości robót Fazy I zostało przewidziane w terminie do dnia 15 października 2019 roku, natomiast zakończenie całości robót Fazy II w terminie 75 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót. W dniu 7 czerwca 2018 roku został wydany nakaz rozpoczęcia robót obejmujący zaprojektowanie całości etapu I oraz realizację Fazy I. Wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy za realizację ww. prac wynosi 43,6 mln złotych netto. Nakaz rozpoczęcia robót dla Fazy II może być wydany najpóźniej do dnia 31 marca 2019. W przypadku, gdy Zamawiający nie wyda nakazu rozpoczęcia robót dla Fazy II w powyższym terminie, Umowa wygasa w części dotyczącej budowy Fazy II, chyba że przyczyną niewydania nakazu rozpoczęcia robót dla Fazy II jest opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na budowę Fazy II, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Zamawiający uprawniony jest do czasu wydania nakazu rozpoczęcia robót dla Fazy II do odstąpienia od Umowy w terminie do 31 marca 2019 roku w części dotyczącej Fazy II bez podania przyczyny i bez prawa do naliczenia kary umownej za odstąpienie, a Wykonawcy w takim przypadku nie przysługują żadne roszczenia, w tym odszkodowawcze. W przypadku wygaśnięcia Umowy z powodu niewydania przez Zamawiającego nakazu rozpoczęcia robót dla Fazy II lub odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy w części dotyczącej Fazy II, Wykonawca przenosi na Zamawiającego prawa i obowiązki wynikające z umowy zawartej przez Wykonawcę z pracownią projektową, odpowiedzialną za projektowanie inwestycji. Ponadto, Zamawiający może w terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku odstąpić od Umowy w przypadku m.in. opóźnień w realizacji poszczególnych etapów prac lub wystąpienia przez Wykonawcę z wnioskiem o przesunięcie terminów dat kluczowych. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy Umowa przewiduje karę umowną w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia. 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.

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, 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 powiązаныmi

W toku prowadzonej działalności Spółka i inne podmioty z Grupy Vantage zawierają wiele transakcji z podmiotami powiązаныmi, w tym podmiotami powiązаныmi 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 powiązаны, 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 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.

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, obciążone określonym ryzykiem. Wystąpienie jakiegokolwiek ryzyka związanego z działalnością deweloperską może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

4.9. Ryzyko związane z cyklicznością na rynku nieruchomości

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

zakupów mieszkań (poprzez wzrost atrakcyjności lokat bankowych), a z drugiej zwiększyć koszt kredytów hipotecznych.

4.10. Ryzyko regulacyjne

Grupa w realizacji swoich celów, w aktualnym stanie legislacyjnym, narażona jest na ryzyko nadmiernego unormowania prawnego określonego wycinka realiów społeczno-gospodarczych, ograniczającego, albo zmieniającego wolność gospodarczą, ryzyko niedostatecznego uregulowania danego obszaru realiów społeczno-gospodarczych, pozostawienie luk prawnych, ryzyko niestosowności 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. Ewoluuujące 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 86,83% 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. 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 2018 roku.

III. Sytuacja finansowa Grupy Vantage Development

1. WYBRANE DANE FINANSOWE Z BILANSU

Tabela 7

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Vantage Development na 30 czerwca 2018 roku, Aktywa /w tys. zł/

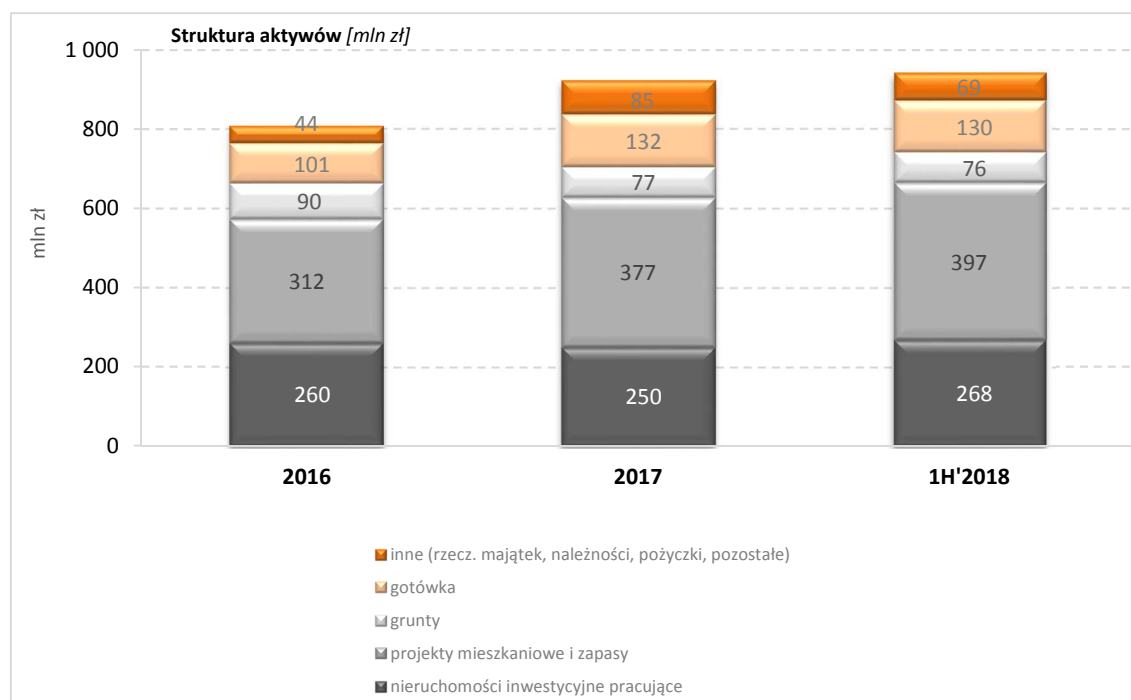
AKTYWA		30.06.2018	udział	31.12.2017	udział
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)	379 067	40,29%	360 320	39,13%
	1. Wartość firmy	-	0,00%	-	0,00%
	2. Wartości niematerialne	776	0,08%	768	0,08%
	3. Rzeczowe aktywa trwałe	1 313	0,14%	1 181	0,13%
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	267 946	28,48%	249 594	27,10%
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	76 267	8,11%	76 816	8,34%
	6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 860	1,58%	14 448	1,57%
	7. Pożyczki długoterminowe	-	0,00%	-	0,00%
	8. Pozostałe aktywa	5 104	0,54%	5 315	0,58%
	9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 801	1,36%	12 198	1,32%
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)	561 690	59,71%	560 551	60,87%
	1. Zapasy	396 663	42,16%	377 059	40,95%
	2. Pożyczki krótkoterminowe	-	0,00%	-	0,00%
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	31	0,00%	33	0,00%
	4. Należności krótkoterminowe	31 515	3,35%	49 219	5,34%
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 486	13,87%	132 124	14,35%
	6. Rozliczenia międzyokresowe	2 995	0,32%	2 116	0,23%
	Aktywa razem – suma I+II	940 757	100,00%	920 871	100,00%

W pierwszym półroczu 2018 roku Grupa zanotowała 2-procentowy wzrost sumy bilansowej (o 19,9 mln zł), na co wpływ miało zwiększenie aktywów trwałych o 5% (o 18,7 mln zł) przy niewiele zmienionym poziomie aktywów obrotowych (wzrosły o 1,1 mln zł).

Na wzrost wartości aktywów trwałych wpływ miało przede wszystkim przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej (wzrost o 18,4 mln zł), głównie na skutek osłabienia złotego w stosunku do euro (EUR).

Wśród pozycji aktywów obrotowych wzrosła wartość zapasów (o 19,6 mln zł), w której obok przyrostu wartości realizowanych projektów, znaczącą część stanowią grunty, na których będą realizowane przyszłe przedsięwzięcia mieszkaniowe. Spadł natomiast poziom należności krótkoterminowych (o 17,7 mln zł), głównie w wyniku rozliczonej w styczniu 2018 roku transakcji skupu akcji własnych w wysokości 18,98 mln zł. Kwota została wypłacona w poprzednim okresie sprawozdawczym i powiększyła saldo należności na koniec 2017 roku.

Poniższy wykres przedstawia zmiany w strukturze aktywów trwałych i obrotowych w latach 2016, 2017 i na 30 czerwca 2018 roku.

Wykres 2

Tabela 8

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Vantage Development na 30 czerwca 2018 roku, Pasywa /w tys. zł/

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		30.06.2018	udział	31.12.2017	udział
I.	Kapitał własny (suma 1-2)	372 170	39,56%	383 436	41,64%
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:	353 214	37,55%	358 432	38,92%
	1.1 Kapitał podstawowy	37 353	3,97%	37 353	4,06%
	1.2 Akcje własne	(4 920)	-0,52%	-	0,00%
	1.3 Zyski zatrzymane	285 912	30,39%	298 208	32,38%
	1.4 Inne skumulowane całkowite dochody	-	0,00%	(87)	-0,01%
	1.5 Wynik finansowy za rok obrotowy	34 869	3,71%	22 958	2,49%
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	18 956	2,01%	25 004	2,72%
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)	326 455	34,70%	328 922	35,72%
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 427	2,28%	12 118	1,32%
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	125 024	13,29%	147 101	15,97%
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	34 676	3,69%	34 180	3,71%
	4. Rezerwy długoterminowe	-	0,00%	-	0,00%
	5. Obligacje długoterminowe	142 667	15,17%	132 518	14,39%
	6. Przedpłaty na zakup lokali	-	0,00%	-	0,00%
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 661	0,28%	3 005	0,33%

III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)	242 132	25,74%	208 513	22,64%
1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	19 120	2,03%	42 340	4,60%
2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	1 988	0,21%	1 885	0,20%
3.	Rezerwy krótkoterminowe	3 324	0,35%	4 239	0,46%
4.	Obligacje krótkoterminowe	677	0,07%	683	0,07%
5.	Przedpłaty na zakup lokali	156 208	16,60%	102 247	11,10%
6.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	60 815	6,46%	57 119	6,20%
Pasywa razem – suma I+II+III		940 757	100,00%	920 871	100,00%

Wartość kapitału własnego na koniec pierwszego półrocza 2018 roku spadła o 2,9% (o 11,3 mln zł). Wpłynęło na to nabycie akcji własnych za łączną kwotę 32,9 mln zł, co opisano szerzej w pkt. IV.4.4 niniejszego sprawozdania. Ponadto miał miejsce wykup udziałów mniejszościowych, tj. nabycie od spółki Rank Progress S.A. udziałów w spółce Port Popowice Sp. z o.o. za cenę 6,0 mln zł, co opisano szerzej w pkt. II.3 niniejszego sprawozdania. Na spadek wartości kapitałów wpłynęła również wypłacona dywidenda w wysokości 7,1 mln zł, co opisano szerzej w pkt. VI.4 niniejszego sprawozdania. Wartość kapitału własnego wzrosła dzięki wypracowanemu w pierwszym półroczu 2018 roku zyskowi netto jednostki dominującej w wysokości 34,9 mln zł.

Zobowiązania długoterminowe Grupy Vantage na koniec pierwszego półrocza 2018 roku zmalały o 1% (o 2,5 mln zł), a krótkoterminowe wzrosły o 16% (o 33,6 mln zł).

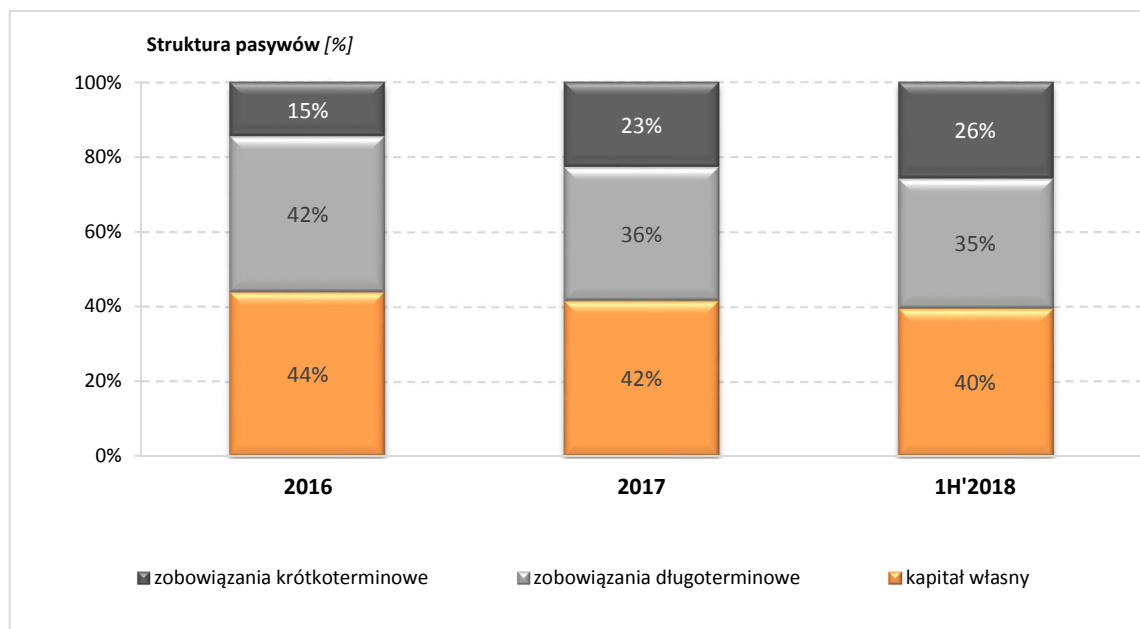
Wśród źródeł finansowania największy spadek wartości dotyczył pożyczek i kredytów bankowych (o 45,3 mln zł), związany ze spłatą kredytów na finansowanie zakończonych projektów mieszkaniowych. Wzrosła natomiast wartość obligacji (o 10,1 mln zł) w wyniku emisji obligacji serii S.

Znacząco wzrosły przedpłaty na zakup lokali (o 54,0 mln zł), które w bilansie prezentowane są jako zobowiązania do momentu przekazania lokalu klientowi oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (o 9,3 mln zł) na przyszłe zobowiązania podatkowe. Wzrosły również bieżące zobowiązania (o 3,7 mln zł), związane głównie z realizacją zadań deweloperskich, tj. zobowiązania wobec generalnych wykonawców na poszczególnych budowach, wynikające z uzgodnionych terminów płatności za roboty budowlane oraz kwot zatrzymanych na poczet należytego wykonania kontraktów.

Dług netto (zobowiązania z tytułu leasingu, pożyczek i kredytów oraz wyemitowanych obligacji, pomniejszone o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) wyniósł 193,7 mln zł, a wskaźnik długu netto do kapitałów własnych wyniósł 0,52 (wobec 0,59 na koniec 2017 roku). W opinii Zarządu struktura pasywów Grupy jest dopasowana do realizowanych przez nią projektów (aktywów), a stan środków pieniężnych pozwala na dalszy, niezakłócony rozwój.

Poniżej wykres pokazujący zmianę w strukturze źródeł finansowania w latach 2016, 2017 i na 30 czerwca 2018 roku.

Wykres 3



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

Tabela 9

Skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej Vantage Development z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za 6 miesięcy 2018 roku /w tys. zł/

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017	zmiana [%]
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	185 762	69 204	168,43%
I.	Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	9 588	8 153	17,60%
II.	Przychody ze sprzedaży lokali	173 665	58 877	194,96%
III.	Pozostałe przychody	2 509	2 174	15,41%
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(140 869)	(50 710)	177,79%
I.	Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(2 779)	(2 950)	-5,80%
II.	Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(133 968)	(44 492)	201,11%
III.	Pozostałe koszty	(4 122)	(3 268)	26,13%
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	44 893	18 494	142,74%
I.	Koszty sprzedaży	(6 457)	(6 436)	0,33%
II.	Koszty ogólnego zarządu	(3 597)	(2 806)	28,19%
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	34 839	9 252	276,56%
I.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	11 327	(3 908)	-389,84%
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	46 166	5 344	763,88%

I.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(8)	994	-100,80%
II.	Pozostałe przychody operacyjne	225	651	-65,44%
III.	Pozostałe koszty operacyjne	(169)	(205)	-17,56%
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	46 214	6 784	581,22%
I.	Przychody finansowe	309	227	36,12%
II.	Koszty finansowe	(3 162)	(3 193)	-0,97%
III.	Udział w zysku / stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	412	310	32,90%
G.	Zysk (strata) brutto (F+II+III)	43 773	4 128	960,39%
I.	Podatek dochodowy (suma 1-2)	(9 095)	(541)	1581,15%
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	34 678	3 587	866,77%

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017	zmiana [%]
I.	Wpływ przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych pracujących i niepracujących do wartości godziwej na wynik brutto	11 327	(3 908)	-389,84%
II.	Wpływ przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych pracujących i niepracujących do wartości godziwej na wynik netto	9 175	(3 165)	-389,84%
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej z wyłączeniem przeszacowań (F-I)	34 887	10 692	226,29%
J.	Zysk (strata) brutto z wyłączeniem przeszacowań (G-I)	32 446	8 036	303,76%
K.	Zysk (strata) netto z wyłączeniem przeszacowań (H-II)	25 503	6 752	277,69%

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Vantage Development od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku wyniosły 185,8 mln zł i były wyższe od osiągniętych w analogicznym okresie roku ubiegłego o 168% (o 116,6 mln zł). Największy wpływ na wartość przychodów miały przychody ze sprzedaży lokali, gdzie odnotowano prawie trzykrotnie wyższe przychody niż w pierwszym półroczu 2017 roku. Szczegółowy opis struktury sprzedaży przedstawiony został w punkcie I.3.2 niniejszego sprawozdania.

Wzrostowi przychodów towarzyszył przyrost kosztów własnych sprzedaży, wśród których najwyższe były koszty sprzedanych lokali, które wzrosły o 201%. Wzrosły także koszty ogólnego zarządu (o 28,2%).

Skonsolidowany zysk ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2018 roku osiągnął poziom 34,8 mln zł wobec 9,3 mln zł w pierwszym półroczu 2017 roku. Wysokie zyski zostały podwyższone dodatkowo o dodatni wpływ na wynik przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej (11,3 mln zł, głównie w związku ze wzrostem kursu EUR/PLN w stosunku do 31 grudnia 2017 roku) do poziomu 46,2 mln zł, wobec 5,3 mln zł osiągniętego w pierwszym półroczu 2017 roku (kiedy to miał miejsce ujemny wpływ na wynik tegoż przeszacowania wynoszącego -3,9 mln zł).

Zyski brutto i netto osiągnęły wielkości odpowiednio 43,8 mln zł i 34,7 mln zł, przy czym zysk brutto był wyższy od osiągniętego w pierwszym półroczu 2017 roku ponad dziesięciokrotnie, a zysk netto ponad dziewięciokrotnie.

Grupa analizuje również wartość wyników z pominięciem przeszacowania nieruchomości pracujących i niepracujących. Wynik operacyjny bez uwzględnienia przeszacowań w pierwszym półroczu 2018 roku wyniósł 34,9 mln zł (10,7 mln zł w pierwszym półroczu 2017 roku), a zysk brutto i netto odpowiednio 32,4 mln zł i 25,5 mln zł (8,0 mln zł i 6,8 mln zł w pierwszym półroczu 2017 roku).

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

3. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI GRUPY

3.1. WSKAŹNIKI PŁYNNOSCI I WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Na koniec pierwszego półrocza 2018 roku wskaźniki płynności oraz zadłużenia ogólnego, pokrycia aktywów kapitałem własnym oraz zadłużenia netto kształtują się na bardzo podobnych poziomach jak na koniec 2017 roku, co świadczy o stabilności struktury bilansu. Wszystkie wskaźniki zadłużenia pozostają na bezpiecznym poziomie, a posiadane środki pieniężne zapewniają płynność w działalności Grupy.

Tabela 10

Wskaźniki płynności i zadłużenia Grupy Kapitałowej Vantage Development

WSKAŹNIK	WZÓR	30.06.2018 r.	31.12.2017 r.
Płynności - bieżący	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	2,32	2,69
Płynności - szybki	(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe	0,68	0,88
Ogólnego poziomu zadłużenia	Zobowiązania razem / Aktywa ogółem *100%	60,44%	58,36%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	Kapitał własny / Aktywa ogółem *100%	39,56%	41,64%
Wskaźnik zadłużenia netto	(zobow.-należn.-pożyczki-śr.pieniężne-wpł.klient.) / Aktywa ogółem *100%	26,61%	27,57%

3.2. WSKAŹNIKI RENTOWNOSCI

Tabela 11

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej Vantage Development

WSKAŹNIK	WZÓR	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży	24,17%	26,72%
Marża zysku z działalności operacyjnej I (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży	24,88%	9,80%
Marża zysku z działalności operacyjnej II (w %)*	Zysk z działalności operacyjnej z wyłączeniem wpływu przeszacowania / Przychody ze sprzedaży	18,78%	15,45%
Marża zysku netto I (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	18,67%	5,18%
Marża zysku netto II (w %)*	Zysk netto z wyłączeniem wpływu przeszacowania / Przychody ze sprzedaży	13,73%	9,76%

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

W pierwszym półroczu 2018 roku rentowność zysku brutto ze sprzedaży była niższa o 2,55 punktu procentowego w stosunku do okresu porównywanego roku ubiegłego. Osiągnięty poziom wskaźnika wynika ze wskazanej w kolejnych tabelach 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 znacząco wzrosły w stosunku do porównywalnego okresu roku ubiegłego, o odpowiednio 15,08 i 13,49 punktu procentowego, za co odpowiada wzrost skali działalności oraz korzystny wpływ na wynik przeszacowania

nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej w bieżącym roku wobec mniejszej skali i niekorzystnego wpływu w poprzednim roku.

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 18,78% i 13,73% i są wyższe od wartości z pierwszego półrocza 2017 roku, głównie z uwagi na większą skalę działalności niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Tabela 12
Rentowność projektów w I półroczu 2018 roku

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Promenady Wrocławskie etap IV	2 291	1%	(1 672)	619	27%
Promenady Wrocławskie etap V	2 286	1%	(1 875)	411	18%
Nowy Gaj etap I	7 203	4%	(5 872)	1 331	18%
Nowy Gaj etap II	45 704	26%	(36 362)	9 342	20%
Nowe Żerniki	514	0%	(435)	79	15%
Login City	36 034	21%	(28 364)	7 670	21%
Dom Saski	17 102	10%	(13 102)	4 000	23%
Living Point etap I	5 209	3%	(3 442)	1 768	34%
Living Point etap II	57 322	33%	(42 844)	14 478	25%
wyniki razem	173 665	100%	(133 968)	39 697	23%

Tabela 13
Rentowność projektów narastająco

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Promenady Wrocławskie etap IV	90 846	21%	(71 249)	19 597	22%
Promenady Wrocławskie etap V	56 109	13%	(47 148)	8 961	16%
Nowy Gaj etap I	41 063	10%	(34 077)	6 986	17%
Nowy Gaj etap II	45 704	11%	(36 362)	9 342	20%
Nowe Żerniki	16 110	4%	(14 099)	2 011	12%
Login City	36 034	8%	(28 364)	7 670	21%
Dom Saski	19 087	4%	(14 609)	4 478	23%
Living Point etap I	66 911	16%	(49 623)	17 288	26%
Living Point etap II	57 322	13%	(42 844)	14 478	25%
wyniki razem	429 186	100%	(338 375)	90 811	21%

Rentowność działalności związanej ze sprzedażą lokali w pierwszym półroczu 2018 roku ukształtowała się na poziomie 23% (24% w pierwszym półroczu 2017 roku). Najwyższe rentowności uzyskano na projektach

Promenady Wrocławskie etap IV oraz Living Point Mokotów etap I i II. Najniższą marżę uzyskano na projekcie Nowe Żerniki (15%).

Marża narastająco w projektach uzyskuje wartość ponad 21%, przy czym porównując zdarzenia okresowe i narastająco zauważalne jest, że w pierwszym półroczu 2018 roku inwestycje generowały wyższe marże, co związane jest z polepszającą się koniunkturą na rynku lokali mieszkaniowych.

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 2018 ROKU. W I półroczu 2018 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

Spółka nie publikowała jednostkowych ani skonsolidowanych prognoz wyników finansowych na 2018 rok.

6. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2018 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 2017 roku.

Zasady sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 roku zostały szczegółowo opisane w rozdziale III skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 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 2018 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 2018 roku.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku w Grupie nie zawarto umów pożyczek z podmiotami zewnętrznymi.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku w Grupie zawarto następujące umowy kredytowe z podmiotami zewnętrznymi:

Tabela 14

UMOWY ZAWARTE W OKRESIE OD 01.01.2018 r. DO 30.06.2018 r.				
Lp.	Opis	Kwota wynikająca z umowy (tys. zł)	Oprocentowanie	Termin spłaty
1	Umowa kredytu nr K00029/18 z dnia 10 stycznia 2018 r. pomiędzy Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.	48 208	WIBOR1M + marża	10.01.2021

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

Tabela 15

Zobowiązania warunkowe zawarte przez Vantage Development S.A. w okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018 r.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	14.05.2018 r.	Umowa Wsparcia pomiędzy Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania sp. k., jako kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako udzielającym wsparcia oraz Bankiem Zachodnim WBK SA, jako bankiem.	Vantage Development SA 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 przekaże Kredytobiorcy środki pieniężne niezbędne do pokrycia przekroczenia kosztów w danym czasie, jednakże maksymalnie w zakresie nie większym niż 10% kosztów projektu

Tabela 16

Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu			Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Lp.	Opis	Kwota wynikająca z umowy (tys. zł)	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki (tys. zł)	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
1	Umowa kredytu nr K00029/18 z dnia 10 stycznia 2018 r. pomiędzy Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.	48 208	-	-	72 312	-	-

Tabela 17

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 30.06.2018r.			
Lp.	Data zawarcia	Umowy zastawów	Kwota
1	2018-05-14	Umowa zastawu rejestrowego na prawach komandytariusza w Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 72 312 000 PLN

W okresie I półrocza 2018 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, poza wymienionymi powyżej.

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.

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 18

	Wpływ na wynik finansowy brutto
01.01.2018 - 30.06.2018	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 174
Pasywa zmiennoprocentowe	(3 158)
01.01.2017 - 30.06.2017	
Aktywa zmiennoprocentowe	991
Pasywa zmiennoprocentowe	(3 119)

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 walutowe

Grupa osiąga przychody z najmu powierzchni. Przychody z tych transakcji osiągnane są w walucie EUR, co naraża Grupę na ryzyko zmiany kursu walutowego. W celu zabezpieczenia ryzyka walutowego Grupa zaciąga zobowiązania z tytułu kredytu w walucie, w której otrzymuje przepływy pieniężne z najmu, dążąc do jak najlepszego zbliżenia terminów płatności rat kredytu i planowanych przepływów z najmu i sprzedaży budynku. W ten sposób Grupa zmniejsza ryzyko walutowe, ponieważ zmiany kursu walutowego wywierają równoczesny i przeciwstawny wpływ na wycenę i płatności z tytułu kredytu oraz na planowane przepływy pieniężne.

Zmiany przepływów pieniężnych instrumentu zabezpieczającego wyliczane są jako kwoty niezdykontowane w oparciu o zmiany średniego kursu NBP z dnia bilansowego (dzień dokonania pomiaru efektywności) lub średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego zapłatę raty kapitałowej kredytu wyznaczonej jako instrument zabezpieczający (dotyczy zapłat rat kredytu w okresie zabezpieczenia) i kursu przewalutowania kredytu pomnożonego przez nominal instrumentu zabezpieczającego.

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 2018 roku 87% faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy stanowi zadłużenie wobec mBanku Hipotecznego SA, 13% to zadłużenie wobec Alior Bank S.A. Grupa posiada również jeszcze niewykorzystane umowy w Banku Zachodnim WBK 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 2018 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 4% 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.

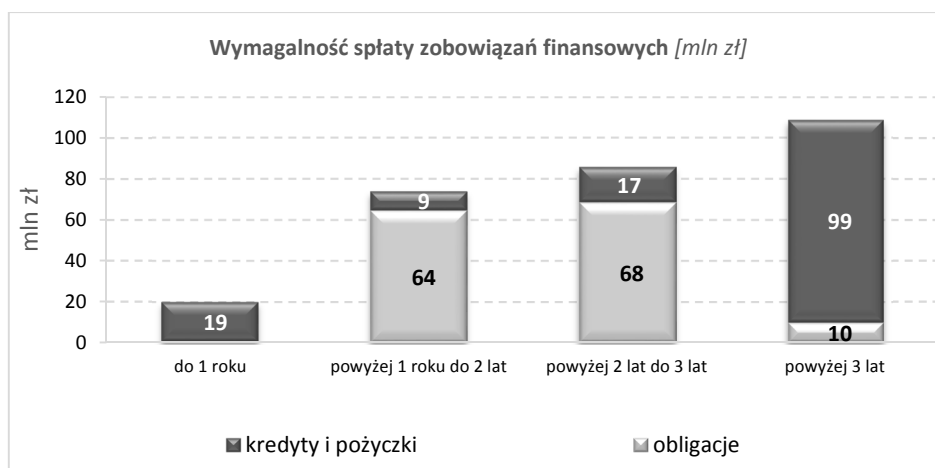
Należności są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Zobowiązania pozostałe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności i zobowiązań, w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny. W 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 2018 roku Grupa, poza emisją obligacji, opisaną w punkcie IV.4.1, nie emitowała nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych, oraz nie dokonywała wykupów obligacji.

Na poniższym wykresie przedstawiono okresy zapadalności zobowiązań Grupy wynikających z obligacji i kredytów według stanu na dzień 30 czerwca 2018 roku.

Wykres 4 – struktura zapadalności zadłużenia



4.1. Emisja obligacji

W dniu 2 stycznia 2018 roku 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. 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.

4.2. Wykup obligacji

W okresie objętym sprawozdaniem nie dokonywano wykupu obligacji.

4.3. Pozostałe informacje dotyczące obligacji

W okresie objętym sprawozdaniem nie występowały żadne zdarzenia dotyczące obligacji.

4.4. Nabycie akcji własnych w celu umorzenia

W dniu 10 stycznia 2018 roku 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, o którym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 78/2017 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. Spółka nabyła akcje własne w celu ich umorzenia.

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 zostało zapisanych 983 464 akcji Spółki. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 grudnia 2017 roku, o którym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 78/2017 z dnia 19 grudnia 2017 roku. Nabycie obejmowało 983 464 akcji 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. Przed nabyciem Emitent posiadał 4 686 308 akcji własnych, które reprezentowały 4 686 308 głosów na walnym zgromadzeniu, o których nabyciu informował w raporcie bieżącym nr 3/2018 z dnia 10 stycznia 2018 roku. 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.

W dniu 27 marca 2018 roku w wykonaniu umowy nabycia akcji Spółki, zawartej przez Vantage Development S.A. ze spółką Fedha sp. z o.o., na rachunku inwestycyjnym Spółki zostało zapisanych 2.266.027 akcji Spółki. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 marca 2018 roku, o którym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 20/2018 z dnia 23 marca 2018 roku. Nabycie obejmowało 2.266.027 akcji o łącznej wartości nominalnej 1.404.936,74 zł (0,62 zł każda) po cenie 4,40 zł za jedną akcję, co daje łączną kwotę 9.970.518,80 zł. Spółka nabyła akcje własne w celu ich umorzenia.

V. Dodatkowe informacje o strukturze organizacyjnej Grupy Vantage Development

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

- **Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Promenady Zita sp. z o.o.**
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.**
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.
- **Połączenie spółek VD Serwis sp. z o.o. i Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**
W dniu 26 marca 2018 roku sąd postanowieniem dokonał połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. ze spółką Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym z rejestru zostaje wykreślona spółka przejmowana, tj. spółka Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- **Rozpoczęcie likwidacji spółki Worden Investments sp. z o.o.**
W dniu 3 kwietnia 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników spółki Worden Investments sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania i otwarcia likwidacji spółki. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odwołało Zarząd spółki oraz powołało Likwidatora.
- **Zmiana komandytariusza w spółce Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**
W dniu 21 maja 2018 r. wspólnicy spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki Vantage Development S.A. i przystąpieniu do Spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 21.05.2018 r. wspólnikami spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

- **Zmiana nazwy spółki Winhall Investments sp. z o.o. na Port Popowice sp. z o.o. i podwyższenie kapitału zakładowego**

Po zakończeniu okresu objętego sprawozdaniem, w dniu 5 lipca sąd postanowieniem dokonał wpisu zmian w rejestrze przedsiębiorców dotyczących spółki Winhall Investments sp. z o.o. i w związku z tym zmianie uległo brzmienie firmy spółki na Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Port Popowice sp. z o.o.). Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki Port Popowice sp. z o.o. z kwoty 54.396.150,00 zł do kwoty 83.683.700,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji 585.751 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, które objęła spółka Vantage Development S.A. Aktualnie kapitał zakładowy dzieli się na 1.673.674 udziałów, gdzie 1.290.866 udziałów jest objętych przez spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu (77,13% udziałów w kapitale zakładowym), natomiast 382.808 udziałów, jest objętych przez spółkę Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy (22,87% udziałów w kapitale zakładowym).
- **Połączenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. ze spółką VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i podniesienie wysokości kapitału VD Serwis sp. z o.o.**

Po zakończeniu okresu objętego sprawozdaniem, w dniu 31 lipca sąd postanowieniem dokonał połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym z rejestru przedsiębiorców zostaje wykreślona spółka przejmowana, tj. spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. w związku z emisją 43 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, tj. z kwoty 501.000,00 złotych do kwoty 503.150,00 złotych.
- **Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego w dniu 31 lipca 2018 r. jedyny komandytariusz, spółka Vantage Development S.A. zbyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. na rzecz spółki VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- **Powołanie spółki VD Budownictwo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 14 sierpnia do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000744666 została wpisana spółka VD Budownictwo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał zakładowy spółki w wysokości 1.000.000,00 zł dzieli się na 20.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartość nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały objęte przez jedynego wspólnika spółki – 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 okresie od dnia publikacji raportu za I kwartał 2018 rok do dnia publikacji niniejszego raportu nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki - akcjonariuszami posiadającymi pośrednio lub bezpośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ Spółki na dzień 30 maja 2018 roku tj. na dzień przekazania raportu okresowego za I kwartał 2018 roku byli:

Tabela 19

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy:				
1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika;				
2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;				
3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;	52 310 706	86,83%	52 310 706	86,83%
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 Biegaję;				

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

Pozostałe akcje w liczbie 7.935.799, stanowiące 13,17% udziału w kapitale zakładowym, które reprezentują 7.935.799 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowi 13,17% 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 najlepszą wiedzą Zarządu Spółki akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ Spółki na dzień przekazania niniejszego raportu byli:

Tabela 20

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy: 1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika; 2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 4. Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, 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 Biegaję;	52 310 706	86,83%	52 310 706	86,83%

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

Pozostałe akcje w liczbie 7.935.799, stanowiące 13,17% udziału w kapitale zakładowym, które reprezentują 7.935.799 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowi 13,17% 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.

Tabela 21

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień 21 marca 2018 r. (dzień publikacji raportu za 2017 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 30 maja 2018 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2018 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Grzegorz Dzik*	42 940 407	-	2 266 027	40 674 380	-	-	40 674 380
Józef Biegaj**	11 636 326	-	-	11 636 326	-	-	11 636 326

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

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

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 2018 rok do dnia publikacji niniejszego raportu nie nastąpiły zmiany w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta.

Tabela 22

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

Zarząd	Liczba akcji na dzień 21 marca 2018 r. (dzień publikacji raportu za 2017 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 30 maja 2018 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2018 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Edward Laufer	-	-	-	-	-	-	-
Dariusz Pawlukowicz	-	-	-	-	-	-	-

Tabela 23

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

Rada nadzorcza	Liczba akcji na dzień 21 marca 2018 r. (dzień publikacji raportu za 2017 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 30 maja 2018 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2018 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania	Wartość nominalna akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania (zł)
Grzegorz Dzik*	42 940 407	-	2 266 027	40 674 380	-	-	40 674 380	25 218 115,60
Józef Biegaj**	11 636 326	-	-	11 636 326	-	-	11 636 326	7 214 522,12
Bogdan Dzik	-	-	-	-	-	-	-	-
Marek Pasztetnik	-	-	-	-	-	-	-	-
Marek Kowalski	-	-	-	-	-	-	-	-
Jakub Dzik	-	-	-	-	-	-	-	-

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

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

Osoby zarządzające i nadzorujące Vantage Development S.A. 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 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:

- ✓ dynamika popytu i podaży mieszkań w Polsce,
- ✓ dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- ✓ dostępność nieruchomości gruntowych pod realizację projektów inwestycyjnych,
- ✓ kształtowanie się kosztów pracy oraz materiałów budowlanych,
- ✓ kształtowanie się poziomu stóp procentowych,
- ✓ polityka Państwa w zakresie wspierania rozwoju rynku mieszkaniowego.

Czynniki wewnętrzne:

- ✓ innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownice architektoniczne,
- ✓ bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych 3 lat. Doskonałe i zróżnicowane lokalizacje na terenie Wrocławia, kształtowanie i budowanie publicznej przestrzeni,
- ✓ dynamika w pozyskiwaniu nowych atrakcyjnych nieruchomości,
- ✓ bezpieczny i efektywny model biznesowy,
- ✓ doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy.

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak i należący do niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w drugiej połowie 2018 roku jest utrzymujący bardzo wysoki popyt na lokale oraz niskie stopy procentowe. Realizowana przez Zarząd strategia zakłada z jednej strony wykorzystanie obecnego potencjału Grupy tkwiącego w należących do niej nieruchomościach, a z drugiej – pozyskiwanie nowych terenów umożliwiających rozwój w kolejnych latach. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

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

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 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 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 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 zmianą struktury 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 22 marca 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy nadzwyczajnej pochodzącej z niepodzielonego zysku z lat ubiegłych w wysokości 7.094.975,29 zł tj. 0,13 zł na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą nadzwyczajną wynosiła 54.576.733 sztuki.

Uprawnionymi do dywidendy nadzwyczajnej byli akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu powzięcia ww. uchwały, z wyłączeniem akcji własnych Spółki.

Dywidenda nadzwyczajna została wypłacona w dniu 26 marca 2018 roku.

5. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA I GRUPY VANTAGE, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2018 ROKU

Po dniu bilansowym wystąpiły następujące istotne wydarzenia:

W dniu 6 sierpnia 2018 roku Zarząd Emitenta podjął decyzję o zmianie sposobu realizacji przyszłych wybranych inwestycji Grupy Vantage Development. Biorąc pod uwagę wzrost kosztów realizacji inwestycji deweloperskich spowodowany zmianami na rynku realizacji inwestycji, Spółka postanowiła część swoich przyszłych inwestycji deweloperskich realizować siłami własnymi, opierając się w tym zakresie na doświadczeniach personelu Działu Realizacji Inwestycji. Pozostała część przyszłych inwestycji realizowana będzie – tak jak dotychczas – w systemie generalnego wykonawstwa. W ocenie Emitenta decyzja ta może wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Emitenta oraz stanowi rozszerzenie przedmiotu dotychczasowej działalności Emitenta. Ww. decyzja nie powoduje zmian w zakresie sposobu realizacji już rozpoczętych inwestycji Grupy Vantage Development.

W dniu 24 sierpnia 2018 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. („Zamawiający”) zawarła z Tom – Instal sp. z o.o. („Wykonawca”), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 15,7 mln złotych netto („Umowa”). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem nadziemnym i podziemnym, wewnętrzną i zewnętrzną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także wewnętrznym i zewnętrznym układem komunikacyjnym i sieci oraz przyłączami przy ul. Kobierzyckiej we Wrocławiu („Inwestycja”). Inwestycja obejmować będzie 79 mieszkań. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 50 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 października 2018 roku. W przypadku, gdy Zamawiający nie wyda nakazu rozpoczęcia robót w powyższym terminie, Umowa wygasa z upływem 31 października 2018 roku, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Zamawiający uprawniony jest w terminie do 31 grudnia 2020 roku do odstąpienia od Umowy m.in. w przypadku opóźnienia przez Wykonawcę rozpoczęcia robót lub w przypadku opóźnień w realizacji poszczególnych etapów prac. Umowa przewiduje również szereg kar umownych min. w przypadku opóźnień w realizacji etapów prac lub usunięcia wad. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy Umowa przewiduje karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia należnego z Umowy. Łączna wysokość

wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 10 % wynagrodzenia należnego z Umowy. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

W dniu 29 sierpnia 2018 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła z podmiotem spoza grupy kapitałowej Emitenta warunkową umowę nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,4563 ha, zlokalizowanej przy ulicy Lubińskiej we Wrocławiu („Nieruchomość”) za łączną cenę 18 mln złotych netto. Zawarcie umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości nastąpi pod warunkiem uzyskania informacji, że Prezydent Miasta Wrocławia nie wykona prawa pierwokupu przysługującego Gminie Wrocław albo po upływie terminu do wykonania prawa pierwokupu, jednak nie później niż do dnia 15 października 2018 roku. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 254 lokali mieszkalnych i 4 lokali usługowych.

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.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Tabela 24

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
10-09-2018	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
10-09-2018	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	