



Skonsolidowany raport roczny  
**Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT**  
za 2019 rok



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 17 kwietnia 2020 roku

## SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE .....	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	8
INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	10
1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej .....	10
2. Skład Grupy Kapitałowej Vantage Development .....	10
3. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki .....	12
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....	12
5. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej .....	13
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	13
7. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe .....	14
8. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej .....	32
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	43
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	65
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	71
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	75

**WYBRANE DANE FINANSOWE**

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych przeliczone na EUR:

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018 (przekształcone*)	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018 (przekształcone*)
I.	Przychody ze sprzedaży	361 849	467 706	84 116	109 613
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	79 990	107 011	18 595	25 079
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	58 462	90 984	13 590	21 323
IV.	Zysk (strata) brutto	58 167	90 916	13 522	21 307
V.	Zysk (strata) netto	48 680	73 680	11 316	17 268
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	50 601	78 887	11 763	18 488
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,99	1,37	0,23	0,32
		Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
VIII.	Kapitał własny	461 202	370 798	108 302	86 232
IX.	Zobowiązania długoterminowe	195 745	310 064	45 965	72 108
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	171 221	181 879	40 207	42 297
XI.	Aktywa trwałe	73 190	387 933	17 187	90 217
XII.	Aktywa obrotowe	754 978	474 808	177 287	110 420
XIII.	Suma aktywów	828 168	862 741	194 474	200 637
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	8,29	6,73	1,95	1,56

\* Przekształcenie okresu porównywalnego polegające na wyodrębnieniu wyników finansowych z tytułu działalności zaniechanej – w myśl MSSF 5. Szczegóły zostały opisane szerzej w nocie 29 niniejszego sprawozdania.

**Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR**

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR w okresach objętych sprawozdaniem finansowym ustalane są przez Narodowy Bank Polski. Ogłoszone przez Narodowy Bank Polski średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR w okresach objętych danymi finansowymi kształtowały się następująco:

Rok obrotowy	Średni kurs w okresie*	Minimalny kurs w okresie	Maksymalny kurs w okresie	Kurs na ostatni dzień okresu
2019	4,3018	4,2406	4,3891	4,2585
2018	4,2669	4,1423	4,3978	4,3000

\* Średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie.

Poszczególne pozycje aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień okresu. Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych przeliczone według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.12.2019	31.12.2018
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-7)</b>		<b>73 190</b>	<b>387 933</b>
	1. Wartości niematerialne	2	750	930
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	3	2 216	2 267
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące, w tym:	4	57 804	261 305
	- wartość opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów		786	1 056
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące, w tym:	5	5 565	94 236
	- wartość opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów		-	6 849
	5. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6	194	15 259
	6. Pozostałe aktywa	8	284	4 806
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37	6 377	9 130
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-8)</b>		<b>754 978</b>	<b>474 808</b>
	1. Zapasy, w tym:	9	397 629	320 207
	- wartość opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów		14 312	-
	2. Pożyczki krótkoterminowe	7	76 228	-
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	10	-	27
	4. Należności krótkoterminowe, w tym:	11	64 337	24 668
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 917	1 870
	5. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	12	41 285	25 168
	6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	107 386	102 818
	7. Rozliczenia międzyokresowe	14	212	1 920
	8. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	67 901	-
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>828 168</b>	<b>862 741</b>

## Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.12.2019	31.12.2018
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-2)</b>		<b>461 202</b>	<b>370 798</b>
1.	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:		402 714	351 852
1.1	Kapitał podstawowy	16	30 109	32 433
1.2	Akcje własne	16	-	(2 324)
1.3	Zyski zatrzymane	17	322 004	242 856
1.4	Wynik finansowy za rok obrotowy	38	50 601	78 887
2.	Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	19	58 488	18 946
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)</b>		<b>195 745</b>	<b>310 064</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37	18 116	18 729
2.	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	20	35 895	135 270
3.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu	21	173	-
4.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	21 22	14 062	7 369
5.	Rezerwy długoterminowe	25	623	530
6.	Obligacje długoterminowe	23	123 566	143 088
7.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	24	3 310	5 078
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-8)</b>		<b>171 221</b>	<b>181 879</b>
1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	20	-	33 963
2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	21	572	35 170
3.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	21 22	1 036	536
4.	Rezerwy krótkoterminowe	25	6 452	5 628
5.	Obligacje krótkoterminowe	23	46 125	825
6.	Przedpłaty na zakup lokali	26	63 573	58 852
7.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	27	53 463	46 505
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 844	5 225
8.	Przychody przyszłych okresów	28	-	400
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>828 168</b>	<b>862 741</b>

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		Nota	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018 (przekształcone*)
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-II)</b>	30	<b>361 849</b>	<b>467 706</b>
	I. Przychody ze sprzedaży lokali		355 111	462 288
	II. Pozostałe przychody		6 738	5 418
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-II)</b>	31	<b>(281 859)</b>	<b>(360 695)</b>
	I. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali		(273 479)	(352 213)
	II. Pozostałe koszty		(8 380)	(8 482)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>		<b>79 990</b>	<b>107 011</b>
	I. Koszty sprzedaży		(10 335)	(9 912)
	II. Koszty ogólnego zarządu		(9 408)	(5 894)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>		<b>60 247</b>	<b>91 205</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	32	-	-
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>		<b>60 247</b>	<b>91 205</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(24)	11
	II. Pozostałe przychody operacyjne	33	262	237
	III. Pozostałe koszty operacyjne	34	(2 023)	(469)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)</b>		<b>58 462</b>	<b>90 984</b>
	I. Przychody finansowe	35	542	744
	II. Koszty finansowe	36	(1 434)	(1 623)
	III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	6	597	811
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej (F+II+III)</b>		<b>58 167</b>	<b>90 916</b>
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	37	(9 487)	(17 236)
	1. Część bieżąca		(3 889)	(8 510)
	2. Część odroczonej		(5 598)	(8 726)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (G+I)</b>		<b>48 680</b>	<b>73 680</b>
	I. Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	29	2 729	4 991
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto (H+I)</b>		<b>51 409</b>	<b>78 671</b>
	<b>Inne całkowite dochody</b>		-	87
	<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>51 409</b>	<b>78 758</b>
	<b>Zysk (strata) netto</b>			
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego		50 601	78 887
	w tym z działalności zaniechanej		2 729	4 991
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących		808	(216)
	w tym z działalności zaniechanej		-	-
	<b>Całkowite dochody ogółem</b>			
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego		50 601	78 974
	w tym z działalności zaniechanej		2 729	4 991
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących		808	(216)
	w tym z działalności zaniechanej		-	-
	Srednia ważona liczba akcji w okresie		51 006 259	57 680 959
	<b>Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego</b>	39		
	- podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,99	1,37
	w tym z działalności zaniechanej		0,05	0,09
	- rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,99	1,37
	w tym z działalności zaniechanej		0,05	0,09

\* Przekształcenie okresu porównywalnego polegające na wyodrębnieniu wyników finansowych z tytułu działalności zaniechanej – w myśl MSSF 5. Szczegóły zostały opisane szerzej w notce 29 niniejszego sprawozdania.

## Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2019 - 31.12.2019	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>32 433</b>	<b>(2 324)</b>	<b>221 439</b>	<b>19 594</b>	<b>80 710</b>	-	-	<b>351 852</b>	<b>18 946</b>	<b>370 798</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	-	50 601	<b>50 601</b>	808	<b>51 409</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	50 601	<b>50 601</b>	808	<b>51 409</b>
<b>Transakcje z właścicielami</b>	<b>(2 324)</b>	<b>2 324</b>	<b>69 117</b>	-	<b>(68 856)</b>	-	-	<b>261</b>	<b>38 734</b>	<b>38 995</b>
- zmiany udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	261	-	-	<b>261</b>	38 734	<b>38 995</b>
- przeniesienie na kapitał zapasowy	-	-	69 117	-	(69 117)	-	-	-	-	-
- umorzenie akcji własnych	(2 324)	2 324	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stan na 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>30 109</b>	-	<b>290 556</b>	<b>19 594</b>	<b>11 854</b>	-	<b>50 601</b>	<b>402 714</b>	<b>58 488</b>	<b>461 202</b>

\* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2019 roku w kwocie 80.710 tys. zł składa się zysk netto roku 2018 w kwocie 78.887 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2018 roku w kwocie 1.823 tys. zł.

01.01.2018 - 31.12.2018	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>37 353</b>	-	<b>200 902</b>	<b>46 089</b>	<b>74 175</b>	<b>(87)</b>	-	<b>358 432</b>	<b>25 004</b>	<b>383 436</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	87	78 887	<b>78 974</b>	(216)	<b>78 758</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	78 887	<b>78 887</b>	(216)	<b>78 671</b>
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	87	-	<b>87</b>	-	<b>87</b>
<b>Transakcje z właścicielami:</b>	<b>(4 920)</b>	<b>(2 324)</b>	<b>20 537</b>	<b>(26 495)</b>	<b>(72 352)</b>	-	-	<b>(85 554)</b>	<b>(5 842)</b>	<b>(91 396)</b>
- dywidenda	-	-	(8 793)	-	(25 687)	-	-	<b>(34 480)</b>	-	<b>(34 480)</b>
- zmiany udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	(145)	-	-	<b>(145)</b>	(5 842)	<b>(5 987)</b>
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	29 330	17 190	(46 520)	-	-	-	-	-
- nabycie i umorzenie akcji własnych	(4 920)	(2 324)	-	(43 685)	-	-	-	<b>(50 929)</b>	-	<b>(50 929)</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>32 433</b>	<b>(2 324)</b>	<b>221 439</b>	<b>19 594</b>	<b>1 823</b>	-	<b>78 887</b>	<b>351 852</b>	<b>18 946</b>	<b>370 798</b>

\* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2018 roku w kwocie 74.175 tys. zł składa się zysk netto roku 2017 w kwocie 22.958 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2017 roku w kwocie 51.217 tys. zł.

## Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Nota	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018 (przekształcone*)
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
	<b>I. Zysk netto</b>		<b>47 872</b>	<b>73 896</b>
	<b>II. Korekty razem</b>		<b>(36 321)</b>	<b>61 134</b>
	1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli		808	(216)
	2. Amortyzacja		1 525	711
	3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		-	(4 022)
	4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		768	1 059
	5. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności		(597)	(811)
	6. (Zysk) Strata z tytułu wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wpływu rachunkowości za zabezpieczeń		586	349
	7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		1 026	4 013
	8. Zmiana stanu rezerw	41	7 190	7 199
	9. Zmiana stanu zapasów	42	(56 561)	59 613
	10. Zmiana stanu należności	43	8 710	7 383
	11. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	44	(1 773)	(18 172)
	12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		2 058	4 083
	13. Inne korekty		(61)	(55)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)</b>		<b>11 551</b>	<b>135 030</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
	<b>I. Wpływy</b>		<b>1 903</b>	<b>2 566</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		56	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		421	2 032
	3. Z aktywów finansowych		1 065	534
	a) w jednostkach powiązanych		768	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych		768	-
	b) w pozostałych jednostkach		297	534
	- zbycie aktywów finansowych		29	-
	- odsetki		268	534
	4. Dopłaty udziałowców mniejszościowych		361	-
	<b>II. Wydatki</b>		<b>(16 336)</b>	<b>(6 653)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(315)	(664)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	45	-	-
	3. Na aktywa finansowe		-	(5 989)
	a) w jednostkach powiązanych		-	(5 989)
	- nabycie aktywów finansowych		-	(5 989)
	4. Środki pieniężne zbywanych jednostek zależnych		(16 021)	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>		<b>(14 433)</b>	<b>(4 087)</b>

## Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)



<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>I. Wpływy</b>			<b>191 569</b>	<b>141 642</b>
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	46	167 323	131 642
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	46	24 246	10 000
<b>II. Wydatki</b>			<b>(180 701)</b>	<b>(233 883)</b>
	1. Nabycie akcji własnych	46	-	(31 948)
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	46	-	(34 481)
	3. Spłaty kredytów i pożyczek	46	(169 487)	(157 893)
	4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	46	(419)	-
	5. Odsetki	46	(10 795)	(9 561)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>			<b>10 868</b>	<b>(92 241)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto z działalności kontynuowanej, razem</b>			<b>7 986</b>	<b>38 702</b>
<b>E. Przepływy pieniężne netto z działalności zaniechanej</b>		<b>40</b>	<b>(769)</b>	<b>(8 426)</b>
<b>F. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>			<b>7 217</b>	<b>30 276</b>
<b>G. Środki pieniężne na początek okresu</b>			<b>102 818</b>	<b>72 542</b>
<b>H. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D+E), w tym:</b>			<b>110 035</b>	<b>102 818</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania **			18 175	17 592
- przypisane ośrodkom wypracowującym środki pieniężne zakwalifikowanym jako przeznaczone do sprzedaży ***			2 649	-

\* Przekształcenie okresu porównywalnego polegające na wyodrębnieniu przepływów pieniężnych z tytułu działalności zaniechanej – w myśl MSSF 5. Szczegóły zostały opisane szerzej w nocie 40 niniejszego sprawozdania.

\*\* Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki na rachunkach obsługi długu, rachunkach cesyjnych, rachunkach VAT oraz kaucje i inne zabezpieczenia pieniężne.

\*\*\* Środki pieniężne składające się na kwotę aktywów netto sprzedanych po dniu bilansowym, a prezentowanych na dzień 31 grudnia 2019 roku w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Szczegóły opisano w nocie 15 niniejszego sprawozdania.

## INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Informacje ogólne dotyczące Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Vantage Development”, „Grupą Vantage”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 17 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 3 jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Vantage Development”, „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

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

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

Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu. Czas trwania Jednostki Dominującej oraz pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy jest nieograniczony.

Przedmiotem działalności Grupy Vantage Development w 2019 roku była realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.

Dotychczasowy dorobek Grupy to prawie 5.000 lokali sprzedanych oraz ponad 42,9 tys. m<sup>2</sup> powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 580 lokali oraz bank ziemi pozwalający na wybudowanie około 3.300 lokali, a także grunty pod projekty biurowe i usługowe o powierzchni ok. 17 tys. m<sup>2</sup>. Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty.

### 2. Skład Grupy Kapitałowej Vantage Development

Skład Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot działalności	Akcjonariusze/Udziałowcy	Data objęcia kontroli
	<b>Vantage Development S.A.</b>	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.	
<b>Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną</b>					
1.	<b>VD sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	29.10.2007

#### Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku  
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

2.	Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis z o.o.	21.06.2012
3.	VD ER sp. z o.o. <sup>1)</sup>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013
4.	VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	02.10.2014
5.	Promenady VIII VD sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	100% Vantage Development S.A.	02.01.2017
6.	Promenady IX VD sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja etapu IX i X inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	100% Vantage Development S.A.	02.01.2017
7.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji inwestycji przy ulicy Międzyleskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	18.11.2015
8.	VD Mieszkania XVII sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dorzecze Legnickiej we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.	30.11.2015
9.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Buforowa 89	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	04.04.2017
10.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Kameralna Klecina we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	27.01.2015
11.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k. <sup>2)</sup>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	31.10.2018
12.	VD Mieszkania XVIII sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Legnicka 33	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
13.	VD Mieszkania XIX sp. z o.o.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
14.	Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	komplementariusz: Popowice sp. z o.o.; komandytariusze: Vantage Development S.A., Rank Progress S.A.	14.12.2017
15.	VD Budownictwo sp. z o.o. <sup>3)</sup>	Wrocław	Realizacja inwestycji dla spółek z Grupy Vantage	100% Vantage Development S.A.	14.08.2018
16.	Popowice sp. z o.o. <sup>4)</sup>	Wrocław	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65% Vantage Development S.A.; 35% Rank Progress S.A.	12.09.2018
17.	Biznes Port sp. z o.o.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji inwestycji	65% Vantage Development S.A.; 35% Rank Progress S.A.	11.10.2019
<b>Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności</b>					
18.	PRW sp. z o.o. <sup>5)</sup>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% VD Nieruchomości sp. z o.o.	28.11.2011
19.	VD Nieruchomości sp. z o.o. <sup>6)</sup>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	36,57% Nutit a.s.; 13,43% Trade Bridge Czechy a.s. 50% VD ER sp. z o. o.	08.04.2015
20.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% BNM-3 sp. z o.o.	18.04.2008

<sup>1)</sup> Spółka przeznaczona do sprzedaży;

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

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

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

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

<sup>6)</sup> Spółka przeznaczona do sprzedaży.

#### Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku

Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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

### 3. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

#### Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Zarządzie	Skład
Prezes Zarządu	Edward Laufer
Członek Zarządu	Dariusz Pawlukowicz

#### Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawia się następująco:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	Józef Biegaj
	Bogdan Dzik
	Jakub Dzik
	Marek Kowalski
	Marek Pasztetnik
	Wojciech Świątkowski (od 20 marca 2019 roku)

W dniu 20 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Pan Wojciech Świątkowski został powołany w skład Rady Nadzorczej Vantage Development.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 15 stycznia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło szereg uchwał, odwołujących dotychczasowych członków Rady Nadzorczej i powołujących Radę Nadzorczą w nowym składzie.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	dr Harboe Vaagt
Członkowie Rady Nadzorczej	Martin Thiel
	Claudia Hoyer
	Radosław Biedecki
	Ludomir Biedecki

### 4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki dominującej w dniu 17 kwietnia 2020 roku.

## 5. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej

### Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

### Format skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z:

- skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym,
- skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- informacji dodatkowej.

### Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

### Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

### Założenie kontynuacji działalności Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej

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

## 6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd Spółki pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do tego sprawozdania. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

- Nieruchomości inwestycyjne

Wyceny wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych pracujących, zakwalifikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwych w oparciu o dane wsadowe wykorzystywane w wycenie, zostały wykonane przez Zarząd Jednostki dominującej przy zastosowaniu metody dochodowej oraz metody inwestycyjnej techniką kapitalizacji prostej. Danymi

wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu podejścia mieszanego (metody pozostałościowej) przy uwzględnieniu planów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej lub podejścia porównawczego. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej oraz aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących (ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych oraz pozostałych kosztach operacyjnych).

- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować zmianę szacunków. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w notce 37.

- Zapasy

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2019 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

- Należności – odpisy aktualizujące

Grupa stosuje model uproszczony do wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług. W modelu uproszczonym Grupa nie monitoruje zmian poziomu ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu oraz szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Grupa wykorzystuje macierz rezerw oszacowaną na podstawie historycznych poziomów spłacalności oraz odzysków z należności od kontrahentów z uwzględnieniem informacji jakościowych. Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności.

- Rezerwy

Szacunki rezerw na przewidywane zobowiązania z tytułu działalności gospodarczej tworzy się w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy szacunek nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy.

- Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne

Grupa weryfikuje przewidywane okresy użytkowania ekonomicznego składników pozycji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego. W bieżącym roku obrotowym Zarząd stwierdził, że przyjęte przez Grupę stawki amortyzacji odpowiadają okresom użytkowania składników aktywów.

## 7. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

Grupa analizuje zmiany MSSF pod kątem działalności wszystkich Spółek z Grupy Kapitałowej i dokonuje aktualizacji zasad (polityki) rachunkowości zgodnie ze zmianami w MSSF/MSR.

### Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa przyjęła wszystkie nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej (UE), mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku:

- MSSF 16 „Leasing” - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku, obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

#### Analiza umów objętych MSSF 16

MSSF 16 wprowadził istotne zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym przede wszystkim stosowany w MSR 17 podział leasingu na leasing finansowy (ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) i operacyjny (ujmowany pozabilansowo), a wprowadza jeden model ujęcia leasingu zbieżny z charakterem leasingu finansowego. Zgodnie z zapisami MSSF 16 jako leasing definiowana jest każda umowa lub jej część, która przekazuje prawo do kontroli użytkownika składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Grupa ujmuje zobowiązanie w kwocie zdyskontowanych minimalnych opłat leasingowych oraz składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy (Grupy):

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych - wykazane będzie w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe;
- prawa wieczystego użytkowania gruntów - wykazane będą w bilansie w pozycji Zapasy oraz w pozycji Nieruchomości inwestycyjne pracujące.

Główny wpływ wdrożenia MSSF 16 dotyczy posiadanych przez grupę praw wieczystego użytkowania gruntu (dalej „PWUG”), na których Grupa prowadzi swoje projekty deweloperskie oraz związane z inwestycjami w nieruchomości inwestycyjne (pracujące i niepracujące).

Wobec wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku, o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, w odniesieniu do gruntów, na których zrealizowano budynki mieszkalne, a w stosunku do których wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie przed dniem 1 stycznia 2019 r., następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. W odniesieniu do gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały oddane do użytkowania przed dniem 1 stycznia 2019 roku, dla takich nieruchomości dniem przekształcenia będzie dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

Grunty objęte wyżej opisanym przekształceniem Grupa traktuje analogicznie do tych, w stosunku do których była dotychczas użytkownikiem wieczystym, traktując opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

#### Kalkulacja stopy dyskonta

W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 standard wymaga, aby stopa dyskonta odzwierciedlała specyfikę danego aktywa. W podziale na grupy aktywów, w oparciu o aktualne warunki rynkowe, dokonano oszacowania stopy dyskontowej jako stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę dla danego produktu.

Krańcowa stopa procentowa w podziale na grupy aktywów została ustalona na poziomie:

- Samochody - 4,83%;
- Prawo wieczystego użytkowania gruntu - 6,96%.

#### Wpływ wdrożenia MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy

Zarząd podjął decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia retrospektywnego, a więc ujęcia skumulowanego zastosowania nowego standardu na dzień jego wdrożenia.

W dniu pierwszego zastosowania w przypadku leasingów wcześniej sklasyfikowanych jako leasingi operacyjne zgodnie z MSR 17, ujęto składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które zostały wycenione w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania. Tym samym pierwsze zastosowanie MSSF 16 nie ma wpływu na kapitały własne na moment pierwszego zastosowania.

Wpływ zastosowania MSSF 16 dla praw wieczystego użytkowania gruntu oraz pozostałych umów na dzień 1 stycznia 2019 roku został zaprezentowany w tabelach poniżej:

AKTYWA	31.12.2018	Korekty związane z rozpoznaniami aktywów i zobowiązań z tytułu PWUG	Korekty związane z pozostałymi umowami*	01.01.2019
Aktywa trwałe	387 933	-	425	388 358
Rzeczowe aktywa trwałe	2 267	-	425	2 692
Aktywa obrotowe	474 808	9 533	-	484 341
Zapasy	320 207	9 533	-	329 740
<b>Aktywa razem</b>	<b>862 741</b>	<b>9 533</b>	<b>425</b>	<b>872 699</b>

PASYWA	31.12.2018	Korekty związane z rozpoznaniami aktywów i zobowiązań z tytułu PWUG	Korekty związane z pozostałymi umowami*	01.01.2019
Kapitał własny	370 798	-	-	370 798
Zobowiązania długoterminowe	310 064	8 866	271	319 201
Zobowiązania krótkoterminowe	181 879	667	154	182 700
<b>Pasywa razem</b>	<b>862 741</b>	<b>9 533</b>	<b>425</b>	<b>872 699</b>

\* Korekty związane z ujęciem umów leasingu samochodów

KOREKTY ZWIĄZANE Z ROZPOZNANIEM AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ NA DZIEŃ PIERWSZEGO ZASTOSOWANIA MSSF 16	
Wartość bieżąca zobowiązań z tytułu opłat leasingu operacyjnego na dzień 31.12.2018 r.	9 958
<b>Łączny wpływ wdrożenia MSSF 16 na dzień 01.01.2019 r.</b>	<b>9 958</b>

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Zmiany modyfikują obowiązujące wymogi w MSSF 9 dotyczące praw z tytułu przedterminowego rozwiązania umowy na potrzeby umożliwienia wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody nawet w przypadku ujemnych płatności kompensacyjnych. Zmiany przewidują, iż znak (plus bądź minus) kwoty przedpłaty nie jest istotny – tj. w zależności od stopy procentowej obowiązującej w momencie rozwiązania umowy, może zostać dokonana płatność na rzecz strony skutkująca wcześniejszą spłatą. Kwota tej kompensaty musi być taka sama zarówno w przypadku kary za przedterminową spłatę jak również w przypadku zysku z tytułu wcześniejszej spłaty. Ponadto, doprecyzowane zostały zasady ujęcia modyfikacji zobowiązań finansowych, które nie skutkują zaprzestaniem ujmowania. W takim przypadku korygowana jest wartość bilansowa zobowiązania i ujmuje się wynik na modyfikacji w całkowitych dochodach, nie koryguje się efektywnej stopy procentowej.

Zmiana standardu nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy za 2019 rok.

- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu - zatwierdzone w UE w dniu 13 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Zmiany wymagają aby po zmianie planu zastosować zaktualizowanych założeń do wyceny w celu ustalenia bieżących kosztów usług i odsetek netto za pozostałą część okresu sprawozdawczego.

Zmiana standardu nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy za 2019 rok.

- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - zatwierdzone w UE w dniu 8 lutego 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Zmiany wprowadzono w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9 (w tym regulacje dotyczące utraty wartości) do długoterminowych udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach, które wchodzi w skład inwestycji netto w jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie, w stosunku do których nie zastosowano



metody praw własności. Zmiany usuwają również paragraf 41, ponieważ uznano, że paragraf ten jedynie powtórzył wymogi zawarte w MSSF 9 i wywoływał zamieszanie w kwestii rozliczania długoterminowych udziałów.

Zmiana standardu nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy za 2019 rok.

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Dokonano zmian do różnych standardów w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do Standardów (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa. Zmiany precyzują, że: gdy jednostka przejmuje kontrolę nad przedsięwzięciem, wcześniej posiadane udziały we wspólnej działalności podlegają ponownej wycenie (MSSF 3); gdy jednostka uzyska współkontrolę nad przedsięwzięciem, jednostka nie dokonuje ponownej wyceny posiadanego wcześniej udziału we wspólnej działalności (MSSF 11); jednostka w taki sam sposób rozlicza wszystkie konsekwencje podatku dochodowego z tytułu dywidend (MSR 12); wszelkie pożyczki zaciągnięte pierwotnie w celu modernizacji składnika aktywów traktowane są jako pożyczki ogólnego przeznaczenia w przypadku gdy składnik aktywów jest gotowy do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży (MSR 23).

Zmiana standardów nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy za 2019 rok.

- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego” - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

Może być niejasne, w jaki sposób prawo podatkowe odnosi się do określonej transakcji lub okoliczności lub czy organ podatkowy zaakceptuje opodatkowanie jednostki. MSR 12 „Podatki dochodowe” określa sposób rozliczania podatku bieżącego i odroczonego, ale nie odzwierciedla skutków niepewności. KIMSF 23 zawiera wytyczne, które uzupełniają wymogi zawarte w MSR 12, określając sposób odzwierciedlenia skutków niepewności przy ujmowaniu podatku dochodowego.

Interpretacja nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy za 2019 rok.

### **Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie**

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzi w życie w późniejszym terminie.

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja istotności - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - zatwierdzone w UE w dniu 15 stycznia 2020 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

### **Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE**

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu

zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

#### **Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym oraz korekta błędów:**

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

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonano przekształcenia okresu porównywalnego, polegającej na wyodrębnieniu wyników finansowych oraz przepływów pieniężnych z tytułu działalności zaniechanej – w myśl MSSF 5. Szczegóły zostały opisane szerzej odpowiednio w nocie 29 i nocie 40 niniejszego sprawozdania.

### **7.1 Jednolity opis istotnych zasad rachunkowości**

#### **7.1.1 Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

##### ***Inwestycje w jednostki zależne***

Za jednostki zależne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym uznaje się te jednostki w odniesieniu, do których Grupa Kapitałowa Vantage Development posiada zdolność do kierowania ich polityką finansową i operacyjną w celu uzyskiwania korzyści ekonomicznych. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę uwzględnia się istnienie oraz wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić. Wartość bilansowa inwestycji w danej jednostce zależnej podlega wyłączeniu w korespondencji z kapitałem własnym danej jednostki gospodarczej.

Jako wartość firmy ujmuje się nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty za przejęcie, kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego do jednostki przejmującej przed uzyskaniem kontroli nad kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań przejętej jednostki zależnej. Nadwyżkę udziału Grupy w wartości godziwej aktywów netto nad ceną przejęcia, stanowiącą zysk z okazjowego przejęcia, ujmuje się bezpośrednio w zysku lub stracie.

Zapłatę za przejęcie wycenia się w wartości godziwej stanowiącej sumę wartości godziwych przekazanych aktywów, zaciągniętych zobowiązań, wyemitowanych udziałów na dzień przejęcia. Koszty związane z przejęciem ujmuje się jako koszty okresu w którym zostały poniesione. Możliwe do zidentyfikowania aktywa, zobowiązania wycenia się na dzień przejęcia według wartości godziwej.

Rozrachunki, przychody, koszty oraz niezrealizowane zyski ujęte w aktywach, a powstałe na transakcjach pomiędzy spółkami z Grupy podlegają wyłączeniu. Wyłączeniu podlegają również straty, jeśli transakcja taka nie daje dowodów na utratę wartości danego aktywa.

W transakcjach z udziałowcami niesprawnymi kontroli, udziałowcy Ci traktowani są jako udziałowcy zewnętrzni, wszelkie nabycia wpływają na kapitał skonsolidowany, a zbycia odnoszone są w wynik.

### ***Inwestycje w jednostki współkontrolowane***

Współkontrola jest umownie ustalonym podziałem kontroli w ramach ustalenia umownego, występującym, gdy decyzje dotyczące istotnych działań wymagają jednogłośnej zgody dzielących kontrolę. Wspólne ustalenia umowne dzieli się na:

- wspólne działanie – wspólne ustalenie umowne, w którym strony sprawujące współkontrolę nad wspólnym ustaleniem umownym mają prawo do aktywów i obowiązki dotyczące zobowiązań powiązanych z ustaleniem umownym,
- wspólne przedsięwzięcie – wspólne ustalenie umowne, w którym strony sprawujące współkontrolę nad wspólnym ustaleniem umownym mają prawo do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego.

### **Wspólne przedsięwzięcie**

Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Na dzień nabycia inwestycje te ujmuje się według ceny nabycia. Ujęta w wartości aktywów netto, wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach obejmuje również określoną na dzień przejęcia wartość firmy oraz zidentyfikowane, a nieujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wspólnego przedsięwzięcia aktywa i zobowiązania wycenione w wartościach godziwych.

Udział Grupy w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć ujmuje się w odpowiedniej pozycji w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów. Wartość bilansową inwestycji we wspólnym przedsięwzięciu koryguje się o zmiany w kapitale własnym począwszy od dnia nabycia. Gdy udział Grupy w stratach wspólnego przedsięwzięcia staje się równy lub większy od udziału Grupy w tej jednostce, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, Grupa przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki lub dokonała płatności w imieniu wspólnego przedsięwzięcia. Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Grupą a wspólnymi przedsięwzięciami eliminuje się proporcjonalnie do udziału Grupy w tych jednostkach. Eliminowane są również niezrealizowane straty, chyba że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów.

Tam, gdzie było to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez wspólne przedsięwzięcia zostały zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

Zyski i straty we wspólnych przedsięwzięciach z tytułu rozdennienia ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

### ***Zasady sporządzania sprawozdania jednostkowego***

Jednostkowe sprawozdania finansowe jednostek powiązanych objętych konsolidacją zostały sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a następnie na potrzebę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego przekształcone i doprowadzone do zasad rachunkowości, jakie stosuje Jednostka dominująca. Ponadto w przypadku spółek, których rok obrotowy jest inny niż rok obrotowy Grupy, sporządzono odrębne dane finansowe za okres zgodny z rokiem obrotowym jednostki dominującej. Zasady rachunkowości stosowane przez Grupę zostały opisane poniżej.

#### **7.1.2 Wartość firmy**

Wartość firmy stanowi nadwyżka sumy przekazanej zapłaty za przejęcie, kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego do jednostki przejmującej przed uzyskaniem kontroli nad kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań.

Wartość firmy z przejęcia jednostki zależnej ujmuje się w pozycji wartość firmy. Wartość firmy powstała na nabyciu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się w wartości bilansowej tej inwestycji. Wartość firmy podlega corocznie testowi na utratę wartości i jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według wartości początkowej, pomniejszonej o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się i ujmuje się

ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość bilansową wartości firmy dotyczącą zbywanej jednostki ujmuje się w zysku lub stracie ze zbycia jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej.

### 7.1.3 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania są ujmowane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do jednostek Grupy korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Wartość amortyzacji wartości niematerialnych odnosi się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów do pozycji „Amortyzacja”.

Grupy wartości niematerialnych występujące w Grupie Kapitałowej Vantage Development oraz stawki amortyzacji:

Koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe	20% – 34%
Oprogramowanie	20% – 25%
Inne wartości niematerialne	50%

### 7.1.4 Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie zakupu powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, takie jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli jest jednak możliwe wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową tego środka trwałego (tzw. ulepszenia).

W momencie likwidacji lub sprzedaży środków trwałych, wartość początkowa tych środków oraz dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik likwidacji lub sprzedaży jest ujmowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Budynki i budowle	2,5%
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2,5% – 4,0%
Urządzenia techniczne i maszyny	10,0% – 25,0%
Środki transportu	20,0%

Szacunki dotyczące okresu użytkowania oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji jest zgodny z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

### 7.1.5 Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych (z wyjątkiem różnic kursowych nie będących korektą płaconych odsetek), pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

## 7.1.6 Inwestycje

### Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości obejmujących inwestycje w grunty oraz budynki i budowle zalicza się takie nieruchomości, których Grupa nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów w formie odsetek lub z wynajmu.

W ramach nieruchomości inwestycyjnych wyróżnia się:

- nieruchomości inwestycyjne pracujące – są to nieruchomości, które zostały nabyte lub wytworzone w toku prowadzonych przez Grupę projektów inwestycyjnych, z których Grupa pobiera pożytki w postaci przychodów z wynajmu,
- nieruchomości inwestycyjne niepracujące – są to nieruchomości nabyte przez Grupę z przeznaczeniem pod przyszłe projekty inwestycyjne.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej stanowiącej cenę, za jaką nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana. Zyski lub straty wynikające z wycofania z użytkowania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnej ustala się jako różnicę między przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową danego składnika aktywów oraz ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano likwidacji lub sprzedaży.

Grupa klasyfikuje nieruchomości użytkowane na mocy umowy leasingu jako nieruchomości inwestycyjne, gdy użytkowana nieruchomość w innym wypadku spełniałaby definicję nieruchomości inwestycyjnej.

Wartość początkową prawa do użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem leasingu ustala się zgodnie z zasadami ujmowania leasingu, tzn. dane aktywa ujmuje się według niższej z dwu wartości: wartości godziwej nieruchomości i wartości bieżącej minimalnych płatności leasingowych. Równoważna kwota zostaje ujęta jako zobowiązanie.

Zakwalifikowanie nieruchomości do nieruchomości pracujących lub niepracujących decyduje o sposobie prezentacji skutków ich wyceny do wartości godziwej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

- skutki zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zyski (straty) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej”,
- zyski lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych niepracujących prezentowane są w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych w pozycji „Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących”.

W przypadku, gdy nieruchomość w części służy pozyskiwaniu przychodów z czynszów lub jest utrzymywana ze względu na wzrost jej wartości, a w pozostałej części jest wykorzystywana dla celów bieżącej działalności (tj. do świadczenia usług i dla celów obsługi administracyjnej), Grupa traktuje te części rozdzielnie, jeżeli można je oddzielnie sprzedać (lub oddać w leasing finansowy). Jeżeli części te nie mogłyby być oddzielnie sprzedane, nieruchomość można traktować jako nieruchomość inwestycyjną, pod warunkiem, że jedynie nieznaczna jej część jest wykorzystywana na własne potrzeby Grupy, w tym przy świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych. Zgodnie z przyjętą przez Grupę polityką, część nieruchomości wykorzystywaną na własne potrzeby uznaje się za znaczną, gdy wynosi co najmniej 25% powierzchni całkowitej nieruchomości. W tym wypadku Grupa dokonuje przeklasyfikowania tej części nieruchomości do pozycji „środki trwałe”.

### Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie są to nieruchomości objęte aktywnym projektem inwestycyjnym, których Grupa nie będzie użytkowała na własne potrzeby, ale które są wytwarzane w celu przynoszenia korzyści w postaci przychodów z wynajmu. Grupa prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy jako nieruchomości inwestycyjne pracujące. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. W tym przypadku

wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy ustala się według kosztu do czasu, kiedy wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić lub do czasu zakończenia budowy (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej).

Koszty finansowania zewnętrznego, które mogą być przyporządkowane do nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie, aktywuje się jako część kosztu wytworzenia.

Skutki zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zgodnie z zasadami opisanymi powyżej dla nieruchomości inwestycyjnych pracujących.

### 7.1.7 Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty, z wyjątkiem aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Następnie instrumenty finansowe są zaliczane do jednej z następujących kategorii i ujmowane w następujący sposób:

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*: składnik aktywów zalicza się do tej kategorii, jeżeli został nabyty przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie lub jeżeli został zaliczony do tej kategorii przez Zarząd. Instrumenty pochodne również zalicza się do tej kategorii o ile nie zostały przeznaczone na zabezpieczenia. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub ich realizacji oczekuje się w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu*: są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Należności krótkoterminowe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności krótkoterminowych, w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny.

Grupa stosuje model uproszczony do wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług. W modelu uproszczonym Grupa nie monitoruje zmian poziomu ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu oraz szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Grupa wykorzystuje macierz rezerw oszacowaną na podstawie historycznych poziomów spłacalności oraz odzysków z należności od kontrahentów z uwzględnieniem informacji jakościowych. Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartości lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody*: są wyceniane według wartości nabycia, a niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu bądź na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych. Dla wszystkich aktywów finansowych przeprowadza się test na utratę wartości na dzień bilansowy, z wyjątkiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

### 7.1.8 Leasing

Jako leasing definiowana jest każda umowa lub jej część, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie.

#### **Grupa jako leasingobiorca**

Jednostki Grupy Kapitałowej są stronami umów leasingowych, na podstawie których przyjmują do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne przez uzgodniony okres.

Przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według niższej kwoty z wartości godziwej i wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu.

W sumie wartości opłat ponoszonych przez Grupę z tytułu praw wieczystego użytkowania gruntów związanych z projektami deweloperskimi ujęto także zobowiązania z tytułu zdyskontowanej opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w własność gruntu.

Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane w ciągu przewidywanego okresu ich użytkowania.

#### **Grupa jako leasingodawca**

Jednostki Grupy Kapitałowej są stronami umów leasingowych, na podstawie których oddają do odpłatnego używania lub pobierania pożytków nieruchomości inwestycyjne przez uzgodniony okres.

Przychody z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

#### **Koszty pozyskania najemców nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy**

Grupa ponosi koszty związane z pozyskaniem najemców powierzchni w nieruchomościach inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy. W związku z tym, że koszty związane z pozyskaniem najemców są ponoszone jednorazowo, podczas gdy przychód będzie uzyskiwany przez okres trwania umowy najmu, Grupa rozlicza koszty związane z pozyskaniem najemców w okresie trwania umowy najmu.

### 7.1.9 Zapasy

Dla działalności, której przedmiotem jest sprzedaż wyrobów gotowych (uznawanie przychodów wg MSSF 15), poniesione koszty dotyczące usług budowlanych ujmowane są w zapasach (produkcja w toku) do czasu faktycznej sprzedaży nieruchomości (części nieruchomości) odbiorcy, tj. do chwili odbioru protokolarnego lokalu przez kupującego. W momencie rozpoznania przychodu, koszty poniesione w związku z tym przychodem są ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z całkowitych dochodów.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Rozchód zapasów wyceniany jest w następujący sposób:

- materiały i towary – metodą “pierwsze przyszło - pierwsze wyszło” (FIFO),
- produkty gotowe i produkty w toku – według kosztów bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji, ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

Wyceny bilansowej poszczególnych rodzajów zapasów dokonuje się wg cen nabycia, nie wyższych jednak niż ceny sprzedaży netto możliwe do osiągnięcia na dzień bilansowy.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Szacunki wartości netto możliwe do uzyskania opierają się na najbardziej wiarygodnych dowodach, dostępnych w czasie

sporządzania szacunków, co do przewidywanej kwoty możliwej do zrealizowania z tytułu sprzedaży zapasów. Szacunki te uwzględniają wahania cen oraz kosztów, odnoszące się bezpośrednio do zdarzeń mających miejsce po zakończeniu okresu w stopniu, w jakim zdarzenia te potwierdzają warunki istniejące na koniec okresu.

Wartości materiałów i innych surowców przeznaczonych do wykorzystania w procesie produkcji zapasów nie odpisuje się do kwoty niższej od ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, jeżeli oczekuje się, że wyroby gotowe, do produkcji których będą wykorzystane, zostaną sprzedane w wysokości ceny nabycia lub kosztu wytworzenia lub powyżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Jeżeli jednak spadek cen materiałów wskazuje na to, że cena nabycia lub koszt wytworzenia wyrobów gotowych będą wyższe od wartości netto możliwej do uzyskania, wartość materiałów odpisuje się do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania.

Odpisów z tytułu utraty wartości dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w podziale na rodzaje zapasów.

Koszty finansowania zewnętrznego, będącego finansowaniem celowym, które mogą być przyporządkowane produkcji w toku, aktywuje się jako część kosztu wytworzenia.

Aktywny projekt inwestycyjny jest to projekt, dla którego Grupa jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym gruntu lub posiada tytuł do dysponowania gruntem na cele budowlane oraz który spełnia co najmniej jedno z następujących kryteriów:

- trwają prace związane z opracowaniem koncepcji architektonicznej i przygotowaniem dokumentacji do pozwolenia na budowę,
- trwają prace budowlane związane z przygotowaniem terenu pod budowę,
- trwają prace budowlane związane z budową budynku/budynków/infrastruktury,
- prowadzone są działania marketingowe promujące inwestycję oraz trwa aktywne poszukiwanie nabywców lub najemców lokali.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w okresie, w którym je poniesiono.

#### **7.1.10 Rozliczenia międzyokresowe**

Jednostki Grupy dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów w celu zachowania zasady memoriału. Czynne rozliczenia międzyokresowe wyceniane są w wartości nabycia na moment początkowej wyceny, zaś na dzień bilansowy wartość nabycia korygowana jest o część odpisanego kosztu lub przychodu przypadającego na miniony okres.

#### **7.1.11 Kapitał własny**

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Emitenta i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez jednostkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Wynik finansowy netto, zgodnie ze statutem Emitenta, może być przekazany na:

- kapitał zapasowy,
- kapitał rezerwowy,
- pokrycie strat z lat ubiegłych.

#### **7.1.12 Rezerwy**

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na jednostkach Grupy Kapitałowej ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków tożsamyh ze stratami ekonomicznymi, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

#### **7.1.13 Zobowiązania finansowe**

Grupa klasyfikuje wszystkie zobowiązania finansowe jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, z wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy;



- zobowiązań finansowych powstałych w wyniku przeniesienia składnika aktywów finansowych, który nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania;
- umów gwarancji finansowych;
- zobowiązań do udzielenia pożyczki oprocentowanej poniżej rynkowej stopy procentowej;
- warunkowej zapłaty ujętej przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek.

Zgodnie z MSSF 9, Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z kategorii:

- *wyceniane według zamortyzowanego kosztu*: zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, pożyczki oraz obligacje;
- *wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*: zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych niewyznaczonych dla celów rachunkowości zabezpieczeń;
- *instrumenty finansowe zabezpieczające*: aktywa i zobowiązanie finansowe stanowiące instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne i zabezpieczające wartość godziwą.

#### 7.1.14 Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne to instrumenty, z których korzysta Grupa w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut. Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, są bezpośrednio odnoszone w wynik finansowy netto roku obrotowego.

Wartość godziwa walutowych kontraktów forward jest ustalana poprzez odniesienie do bieżących kursów terminowych (forward) występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązań, lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją.

Zabezpieczenie ryzyka walutowego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania jest rozliczane jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

W momencie ustanowienia zabezpieczenia Grupa formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanowienia zabezpieczenia. Dokumentacja zawiera identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, charakter zabezpieczanego ryzyka, a także sposób oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zagrożenia zmianami wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem. Oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce skuteczne w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych wynikających z zabezpieczanego ryzyka. Efektywność zabezpieczenia jest oceniana na bieżąco w celu sprawdzenia, czy jest wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zostało ustanowione.

#### Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Jeśli pochodny instrument finansowy jest wyznaczony jako zabezpieczenie zmienności przepływów pieniężnych dotyczących określonego ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, z ujętym zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, która mogłaby wpłynąć na zysk lub stratę bieżącego okresu, część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie, ujmuje się w innych całkowitych dochodach i prezentuje jako osobną pozycję z tytułu zabezpieczenia, w kapitale własnym. Nieefektywną część zmian wartości godziwej instrumentu pochodnego ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu.

W sytuacji, gdy pozycja zabezpieczana jest składnikiem aktywów niefinansowych, skumulowana w kapitałach kwota jest wliczana do wartości bilansowej składnika aktywów w momencie, gdy składnik aktywów zostaje ujęty. W innych przypadkach skumulowana w kapitałach kwota jest przenoszona do zysku lub straty tego samego okresu, w którym pozycja zabezpieczana wpływa na zysk lub stratę. Jeśli instrument zabezpieczający przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń, wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany, wykonany lub zmianie ulega jego przeznaczenie, wtedy Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń. Jeśli nie przewiduje się wystąpienia planowanej transakcji, zyski lub straty ujęte w kapitałach przenoszone są do zysku lub straty bieżącego okresu.

#### 7.1.15 Odroczonego podatek dochodowy

Rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich dodatnich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać wyżej wymienione straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu w części, w jakiej przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwa na podatek odroczone są wyceniane z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub zobowiązanie spełnione, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące i uchwalone na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwa na podatek odroczone zostały skompensowane tylko na poziomie sprawozdań jednostkowych dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się od różnic przejściowych powstałych na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, w przypadku, gdy Grupa kontroluje odwracanie się tych różnic i jest prawdopodobne, że różnice te odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

#### 7.1.16 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego związane z aktywnymi projektami inwestycyjnymi są ujmowane w wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie oraz zapasów zgodnie z opisami w punkcie 7.1.6. oraz 7.1.9.

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych, wartości niematerialnych lub innych dostosowywanych składników aktywów, przez okres budowy, przystosowania i montażu są ujmowane w wartości tych aktywów.

#### 7.1.17 Uznawanie przychodów

Spółka rozpoznaje przychody ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów wówczas, gdy spełnione są następujące warunki:

- Grupa zidentyfikowała prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Grupa zidentyfikowała warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- W momencie zawarcia umowy Grupa zidentyfikowała zobowiązanie do wykonania świadczenia, rozumiane jako każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

- Określono cenę transakcyjną: w celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględni warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot; do oszacowania wynagrodzenia zmiennego Grupa zdecydowała o zastosowaniu metody wartości najbardziej prawdopodobnej.
- Grupa dokonała alokacji ceny transakcyjnej do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.
- Spełniono zobowiązanie do wykonania świadczenia: Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi (klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów). Przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

#### **Przychody ze sprzedaży lokali**

Zgodnie z MSSF 15 przychody z działalności deweloperskiej, tj. sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych, rozpoznawane są w momencie przejścia kontroli nad składnikiem aktywów przez klienta, tj. w momencie przekazania lokalu do użytkownika nabywcy.

Zobowiązania z tytułu przedpłat na zakup lokali stanowią zobowiązania z tytułu umów z klientami w rozumieniu MSSF 15 i stanowią otrzymane przedpłaty za niewypełnione zobowiązania umowne. Przedpłaty zostają ujęte jako przychód w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem na klienta, jak opisano powyżej.

#### **Przychody z tytułu wynajmu**

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

#### **Odsetki**

Odsetki są ujmowane sukcesywnie w miarę upływu czasu z uwzględnieniem efektywnej rentowności osiągniętej z tytułu użytkowania aktywów.

#### **Dywidendy**

Należne dywidendy zalicza się do Pozostałych przychodów operacyjnych na dzień powzięcia przez właściwy organ jednostki powiązanej nie podlegającej konsolidacji uchwały o podziale zysku oraz zaliczkowej wypłacie dywidendy, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

#### **7.1.18 Transakcje w walucie obcej**

Pozycje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek prezentowane są w polskich złotych, które są walutą sprawozdawczą oraz walutą funkcjonalną w jednostce dominującej Grupy Kapitałowej.

Na każdy dzień bilansowy:

- pozycje pieniężne w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu zamknięcia,
- pozycje niepieniężne wyceniane według historycznej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia wyrażonego w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu wymiany z dnia transakcji; oraz
- pozycje niepieniężne w wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który wartość godziwa została ustalona.

Różnice kursowe powstałe w wyniku rozliczania pozycji pieniężnych lub przeliczania pozycji pieniężnych na dzień bilansowy ujmuje się w wyniku finansowym okresu, w którym powstają. W przypadku gdy zyski lub straty z tytułu pozycji

niepieniężnych są ujęte bezpośrednio w całkowitych dochodach, różnice kursowe ujmuje się również w całkowitych dochodach. Jeśli zyski lub straty ujmuje się w wyniku finansowym, różnice kursowe ujmuje się w wyniku finansowym.

#### **7.1.19 Koszty świadczeń pracowniczych**

Pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych lub rentowych w momencie przechodzenia na emeryturę lub rentę. Odprawy te przysługują pracownikowi spełniającemu warunki uprawniające do renty z tytułu niezdolności do pracy lub emerytury, którego stosunek pracy ustał w związku z przejściem na rentę lub emeryturę, w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia.

#### **7.1.20 Aktywa (lub grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży**

Aktywa trwałe (lub grupy do zbycia) są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia, jeżeli ich wartość bilansowa ma zostać odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie.

#### **7.1.21 Zobowiązania i należności warunkowe**

Przez zobowiązania warunkowe rozumie się obowiązek wykonania świadczenia, którego powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązania warunkowe, których prawdopodobieństwo nie jest wyższe niż 50%, nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o zobowiązaniu warunkowym, chyba że prawdopodobieństwo wypływu środków uosabiających straty ekonomiczne jest znikome. W przypadku oceny prawdopodobieństwa na powyżej 50% zobowiązanie zostaje ujęte w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

Należności warunkowe nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o należności warunkowej, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

#### **7.1.22 Segmenty branżowe**

Działalność Grupy analizowana jest przez Zarząd Jednostki dominującej w podziale na następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych,
- działalność komercyjna, obejmująca wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu.

## Segmenty operacyjne za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019

01.01.2019 - 31.12.2019		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		WYNIKI NIEPRZYPISANE DO SEGMENTÓW	RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA (KONTYNUOWANA)	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA (ZANIECHANA)		
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>361 849</b>	<b>23 374</b>	-	<b>385 223</b>
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	22 373	-	22 373
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	355 111	-	-	355 111
	III. Pozostałe przychody	6 738	1 001	-	7 739
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>(281 859)</b>	<b>(7 423)</b>	-	<b>(289 282)</b>
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(6 525)	-	(6 525)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(273 479)	-	-	(273 479)
	III. Pozostałe koszty	(8 380)	(898)	-	(9 278)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>79 990</b>	<b>15 951</b>	-	<b>95 941</b>
	I. Koszty sprzedaży	(10 335)	(2 335)	-	(12 670)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(8 735)	(2 203)	(673)	(11 611)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>60 920</b>	<b>11 413</b>	<b>(673)</b>	<b>71 660</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	(3 815)	-	(3 815)
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>60 920</b>	<b>7 598</b>	<b>(673)</b>	<b>67 845</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(24)	991	-	967
	II. Saldo działalności operacyjnej	(632)	(1 745)	(1 129)	(3 506)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)</b>	<b>60 264</b>	<b>6 844</b>	<b>(1 802)</b>	<b>65 306</b>
	I. Saldo działalności finansowej	(1 142)	(3 475)	250	(4 367)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	597	-	-	597
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+II)</b>	<b>59 719</b>	<b>3 369</b>	<b>(1 552)</b>	<b>61 536</b>
	I. Podatek dochodowy	(10 230)	(640)	743	(10 127)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>49 489</b>	<b>2 729</b>	<b>(809)</b>	<b>51 409</b>

„Wyniki nieprzypisane do segmentów” obejmują przychody i koszty związane ze zbyciem spółek wchodzących w skład segmentu działalności komercyjnej, w tym z tytułu wyceny do wartości godziwej aktywów netto spółek, których sprzedaż nastąpiła po dniu bilansowym, prezentowanych na dzień 31 grudnia 2019 r. jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Szczegóły dotyczące transakcji zostały szerzej opisane w notce 15 sprawozdania oraz punkcie 8.2.1.z i 8.2.1.aa Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## Segmenty operacyjne za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

01.01.2018 - 31.12.2018		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA (KONTYNUOWANA)	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA (ZANIECHANA)	
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>467 706</b>	<b>21 810</b>	<b>489 516</b>
I.	Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	20 930	20 930
II.	Przychody ze sprzedaży lokali	462 288	-	462 288
III.	Pozostałe przychody	5 418	880	6 298
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>(360 695)</b>	<b>(7 118)</b>	<b>(367 813)</b>
I.	Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(5 510)	(5 510)
II.	Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(352 213)	-	(352 213)
III.	Pozostałe koszty	(8 482)	(1 608)	(10 090)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>107 011</b>	<b>14 692</b>	<b>121 703</b>
I.	Koszty sprzedaży	(9 912)	(2 635)	(12 547)
II.	Koszty ogólnego zarządu	(5 894)	(1 629)	(7 523)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>91 205</b>	<b>10 428</b>	<b>101 633</b>
I.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	2 002	2 002
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>91 205</b>	<b>12 430</b>	<b>103 635</b>
I.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11	-	11
II.	Saldo działalności operacyjnej	(232)	(1 464)	(1 696)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)</b>	<b>90 984</b>	<b>10 966</b>	<b>101 950</b>
I.	Saldo działalności finansowej	(879)	(4 804)	(5 683)
II.	Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	811	-	811
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+II)</b>	<b>90 916</b>	<b>6 162</b>	<b>97 078</b>
I.	Podatek dochodowy	(17 236)	(1 171)	(18 407)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>73 680</b>	<b>4 991</b>	<b>78 671</b>

**Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2019 roku**

AKTYWA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>59 926</b>	<b>13 264</b>	<b>73 190</b>
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	44 540	13 264	57 804
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	5 565	-	5 565
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	194	-	194
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 377	-	6 377
	5. Pozostałe aktywa trwałe	3 250	-	3 250
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>686 076</b>	<b>68 902</b>	<b>754 978</b>
	1. Zapasy	397 629	-	397 629
	2. Pożyczki krótkoterminowe	76 228	-	76 228
	3. Należności	64 336	1	64 337
	4. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	41 285	-	41 285
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	106 386	1 000	107 386
	6. Pozostałe aktywa obrotowe	212	-	212
	7. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	67 901	67 901
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>		<b>746 002</b>	<b>82 166</b>	<b>828 168</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny, w tym:</b>	<b>379 999</b>	<b>81 203</b>	<b>461 202</b>
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	48 680	2 729	51 409
	2. Pozostałe kapitały	331 319	78 474	409 793
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>366 003</b>	<b>963</b>	<b>366 966</b>
	1. Obligacje	169 691	-	169 691
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	35 895	-	35 895
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu	745	-	745
	4. Zobowiązania z tyt. opłat za prawa wieczystego użytkowania	14 477	621	15 098
	5. Przedpłaty na zakup lokali	63 573	-	63 573
	6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 116	-	18 116
	7. Pozostałe zobowiązania	63 506	342	63 848
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>746 002</b>	<b>82 166</b>	<b>828 168</b>

Część segmentu działalności komercyjnej, z którą w 2019 roku nie były związane żadne przychody i żadne koszty, a w skład której wchodzi powyższe przedstawione aktywa trwałe oraz środki pieniężne – będzie kontynuowana.

**Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2018 roku**

AKTYWA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>33 323</b>	<b>354 610</b>	<b>387 933</b>
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	261 305	261 305
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	6 585	87 651	94 236
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	15 259	-	15 259
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 245	885	9 130
	5. Pozostałe aktywa trwałe	3 234	4 769	8 003
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>462 828</b>	<b>11 980</b>	<b>474 808</b>
	1. Zapasy	320 207	-	320 207
	2. Należności i pożyczki	20 827	3 841	24 668
	3. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	25 168	-	25 168
	4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	95 742	7 076	102 818
	5. Pozostałe aktywa obrotowe	884	1 063	1 947
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>		<b>496 151</b>	<b>366 590</b>	<b>862 741</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny, w tym:</b>	<b>175 970</b>	<b>194 828</b>	<b>370 798</b>
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	73 680	4 991	78 671
	2. Pozostałe kapitały	102 290	189 837	292 127
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>320 181</b>	<b>171 762</b>	<b>491 943</b>
	1. Obligacje	143 913	-	143 913
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	51 987	117 246	169 233
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu	-	35 170	35 170
	4. Zobowiązania z tyt. opłat za prawa wieczystego użytkowania	-	7 905	7 905
	5. Przedpłaty na zakup lokali	58 852	-	58 852
	6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 871	6 858	18 729
	7. Pozostałe zobowiązania	53 558	4 583	58 141
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>496 151</b>	<b>366 590</b>	<b>862 741</b>

**8. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej**
**8.1 Połączenia jednostek gospodarczych**
**8.1.1 W roku 2019 miały miejsce następujące transakcje**

- a. Połączenie spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k

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

1. VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz ze spółką
2. VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. na spółkę VD Serwis



sp. z o.o. Tym samym z rejestru przedsiębiorców zostały wykreślone spółki przejmowane, tj. spółka: VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. Od dnia 1 kwietnia 2019 roku wszelkie zobowiązania spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. będą pokrywane z majątku spółki VD Serwis sp. z o.o. Stroną wszystkich umów zwartych ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. lub ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. stała się spółka VD Serwis sp. z o.o.

Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. w związku z emisją 36.457 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, tj. z kwoty 506.200,00 złotych do kwoty 2.329.050,00 złotych.

**b. Połączenie spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. oraz ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.**

W dniu 22 lipca 2019 roku doszło do połączenia ze spółką VD Serwis sp. z o.o. spółek VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółek Mieszkania XIV i Mieszkania XV na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym od dnia połączenia wszelkie zobowiązania spółek Mieszkania XIV i Mieszkania XV powinny być pokrywane z majątku spółki VD Serwis sp. z o.o. Stroną wszystkich umów zwartych ze spółkami VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. lub VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. stała się spółka VD Serwis sp. z o.o.

Po połączeniu:

1. Vantage Development S.A. posiada 46.570 udziałów o łącznej wartości 2.328.500,00 zł,
2. VD sp. z o.o. posiada 89 udziałów o łącznej wartości 4.450,00 zł.

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

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

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

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. oraz spółki Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym z rejestru przedsiębiorców zostały wykreślone spółki przejmowane, tj. spółka: VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. oraz spółka Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

Od dnia 1 października 2019 roku kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. dzieli się na 46.709 udziałów, gdzie:

1. 139 udziałów zostało objętych przez spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
2. 46.570 udziałów zostało objętych przez spółkę Vantage Development S.A.

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

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

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

Od dnia 4 listopada 2019 roku kapitał zakładowy spółki VD ER sp. z o.o. dzieli się na 20.001 udziałów, gdzie:

1. 1 udział został objęty przez spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
2. 20.000 udziałów zostało objętych przez spółkę Vantage Development S.A.

### 8.1.2 W roku 2018 miały miejsce następujące transakcje

- a. Połączenie spółek VD Serwis sp. z o.o. i Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- b. Połączenie spółek VD Serwis sp. z o.o. i VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.
- c. Połączenie spółek VD Serwis sp. z o.o. i Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Szczegóły wskazanych powyżej zmian zostały opisane szerzej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok.

## 8.2 Pozostałe zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

### 8.2.1 Zmiany w roku 2019

#### a. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.

W dniu 27 lutego 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki Vantage Development S.A., i przystąpieniu do spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 27 lutego 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

#### b. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.

W dniu 27 lutego 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki VD ER sp. z o.o., i przystąpieniu do spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 27 lutego 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

#### c. Zawiązanie spółki VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 22 marca 2019 roku została zawiązana nowa spółka pod firmą VD Mieszkania XVIII sp. z o.o. Spółka została zarejestrowana przez sąd po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 9 maja 2019 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały zostały objęte przez jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

#### d. Zawiązanie spółki VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 22 marca 2019 roku została zawiązana nowa spółka pod firmą VD Mieszkania XIX sp. z o.o. Spółka została zarejestrowana przez sąd w dniu 7 maja 2019 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały zostały objęte przez jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

#### e. Przekształcenie spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 1 kwietnia sąd postanowieniem dokonał wpisu spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która powstała z przekształcenia spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Stroną umów, które zawarte były przez spółkę Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa stała się spółka Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powstała z wyżej opisanego przekształcenia spółka Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000777483 (NIP i REGON nie uległ zmianie) i posiada kapitał zakładowy w wysokości 500.000,00 zł, który dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, które zostały objęte przez jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu.

**f. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.**

W dniu 25 kwietnia 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki Vantage Development S.A., i przystąpieniu do spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 25 kwietnia 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

**g. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.**

W dniu 25 kwietnia 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki VD ER sp. z o.o., i przystąpieniu do Spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 25 kwietnia 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

**h. Przekształcenie spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością**

W dniu 3 czerwca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem dokonał wpisu spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która powstała z przekształcenia spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Stroną umów, które zawarte były przez spółkę Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, z mocy prawa bez potrzeby dokonywania dodatkowych działań, stała się spółka Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powstała z wyżej opisanego przekształcenia spółka Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000787987 (NIP i REGON nie uległy zmianie) i posiada kapitał zakładowy w wysokości 500.000,00 zł, który dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, które zostały objęte przez jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

**i. Przekształcenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością**

W dniu 3 czerwca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem dokonał wpisu spółki VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która powstała z przekształcenia spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII spółka komandytowa. Stroną umów, które zawarte były przez spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII spółka komandytowa, z mocy prawa, bez potrzeby dokonywania dodatkowych działań, stała się spółka VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powstała z wyżej opisanego przekształcenia spółka VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000788922 (NIP i REGON nie uległy zmianie) i posiada kapitał zakładowy w wysokości 500.000,00 zł, który dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, które zostały objęte przez jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

**j. Likwidacja spółki Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 19 czerwca 2019 roku sąd postanowieniem po przeprowadzeniu likwidacji wykreślił z Rejestru Przedsiębiorców spółkę Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w likwidacji.

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

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

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

W dniu 19 sierpnia 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki VD ER sp. z o.o. i przystąpieniu do Spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 19 sierpnia 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

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

W dniu 19 sierpnia 2019 roku wspólnicy spółki Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki Vantage Development S.A., i przystąpieniu do Spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 19 sierpnia 2019 roku wspólnikami spółki Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

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

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

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

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

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

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

**p. Zawiązanie spółki Biznes Port spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

1. Spółka Vantage Development S.A. objęła 13.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy o łącznej

wartości nominalnej 650.000,00 zł;

2. Spółka Rank Progress S.A. objęła 7.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 350.000,00 zł.

**q. Zbycie udziałów w spółce Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

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

**r. Zbycie udziałów w spółce VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

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

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

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

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

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

**u. Zbycie udziału w spółce VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**y. Obniżenie kapitału w spółce IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

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

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

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

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

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

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

W wyniku tych transakcji Grupa zbyła 100% udziału w aktywach netto spółek: Promenady ZITA sp. z o.o., VD Retail sp. z o.o., IPD Południe sp. z o.o., Epsilon IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k. oraz 50% udziału w aktywach netto spółek VD Nieruchomości sp. z o.o. i PRW sp. z o.o. (pośrednio przez VD Nieruchomości sp. z o.o.).

W wyniku utraty kontroli nad spółkami VD Nieruchomości sp. z o.o. i PRW sp. z o.o., na dzień 31 grudnia 2019 roku są one konsolidowane metodą praw własności.

Poniżej zaprezentowano wynik na transakcji sprzedaży udziałów.

PROMENADY ZITA SP. Z O.O.		100%
AKTYWA		31.12.2019
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>169 136</b>
	Nieruchomości inwestycyjne pracujące	167 382
	Pozostałe aktywa	1 754
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>8 239</b>
	Należności krótkoterminowe	2 449
	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 573
	Rozliczenia międzyokresowe	1 217
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>		<b>177 375</b>
PASywa		31.12.2019
<b>I.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>153 125</b>
	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 971
	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	147 594
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 560
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>5 356</b>
	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	3 909
	Rezerwy krótkoterminowe	167
	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 280
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>158 481</b>

VD RETAIL SP. Z O.O.		100%
AKTYWA		31.12.2019
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>11 248</b>
	Nieruchomości inwestycyjne pracujące	10 724
	Pozostałe aktywa	101
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	423
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>7 048</b>
	Należności krótkoterminowe	189
	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 773
	Rozliczenia międzyokresowe	86
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>		<b>18 296</b>
PASywa		31.12.2019
<b>I.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>7 479</b>
	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7 312
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	167
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>414</b>
	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	298
	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	116
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>7 893</b>

IPD POŁUDNIE SP. Z O.O.		100%
AKTYWA		31.12.2019
<b>I. Aktywa trwałe</b>		<b>13 778</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		363
Nieruchomości inwestycyjne pracujące		1 475
Nieruchomości inwestycyjne niepracujące		11 783
Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności		1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		156
<b>II. Aktywa obrotowe</b>		<b>1 071</b>
Należności krótkoterminowe		415
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		655
Rozliczenia międzyokresowe		1
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>		<b>14 849</b>
PASYWA		31.12.2019
<b>I. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>2 538</b>
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 538
<b>II. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>456</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		456
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>2 994</b>

EPSILON IPD POŁUDNIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ - SP. K.		100%
AKTYWA		31.12.2019
<b>I. Aktywa trwałe</b>		<b>56 018</b>
Nieruchomości inwestycyjne pracujące		55 349
Pozostałe aktywa		669
<b>II. Aktywa obrotowe</b>		<b>3 462</b>
Należności krótkoterminowe		781
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2 151
Rozliczenia międzyokresowe		530
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>		<b>59 480</b>
PASYWA		31.12.2019
<b>I. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>37 964</b>
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe		37 057
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		907
<b>II. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>14 174</b>
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe		13 766
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		408
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>52 138</b>



VD NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.		50%
AKTYWA		31.12.2019
<b>I. Aktywa trwałe</b>		<b>618</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		209
Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności		3
Pozostałe aktywa		149
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		257
<b>II. Aktywa obrotowe</b>		<b>341</b>
Należności krótkoterminowe		125
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		216
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>		<b>959</b>
PASYWA		31.12.2019
<b>I. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>-</b>
<b>II. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>1 016</b>
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe		965
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		51
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>1 016</b>

PRW SP. Z O.O.		50%
AKTYWA		31.12.2019
<b>I. Aktywa trwałe</b>		<b>3 934</b>
Wartość firmy		28
Rzeczowe aktywa trwałe		3 766
Nieruchomości inwestycyjne pracujące		136
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4
<b>II. Aktywa obrotowe</b>		<b>1 067</b>
Należności krótkoterminowe		348
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		719
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>		<b>5 001</b>
PASYWA		31.12.2019
<b>I. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>599</b>
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		578
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		21
<b>II. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>183</b>
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		38
Rezerwy krótkoterminowe		113
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		32
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>782</b>

WYNIK NA ZBYCIU JEDNOSTEK ZALEŻNYCH	31.12.2019
Przychody ze zbycia	52 406
Łączna wartość aktywów netto podlegających sprzedaży	(52 656)
Odpisy z zysku sprzedanych jednostek na dzień sprzedaży	500
<b>Zysk (strata) na zbyciu jednostek zależnych</b>	<b>250</b>

#### aa. Zbycie udziałów w spółce VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku aktywa netto spółki VD ER sp. z o.o. (100%) oraz spółek VD Nieruchomości sp. z o.o. (50%) i PRW sp. z o.o. (50%) zaprezentowane zostały w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i wycenione do wartości godziwej, równej cenie sprzedaży.

#### 8.2.2 Zmiany w roku 2018

W 2018 roku miały miejsce następujące zmiany:

- a. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Promenady Zita sp. z o.o.
- b. Wymiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.
- c. Likwidacja spółki Worden Investments sp. z o.o.
- d. Zmiana komandytariusza w spółce Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- e. Zmiana nazwy spółki Winhall Investments sp. z o.o. na Port Popowice sp. z o.o. i podwyższenie kapitału zakładowego.
- f. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o.
- g. Powołanie spółki VD Budownictwo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- h. Obniżenie kapitału zakładowego Vantage Development S.A.
- i. Zawiązanie spółki Popowice sp. z o.o.
- j. Zbycie udziałów w spółce Port Popowice sp. z o.o. do spółki Popowice sp. z o.o.
- k. Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.
- l. Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- m. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.
- n. Zbycie udziałów w spółce VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- o. Rejestracja spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k.
- p. Przekształcenie spółki Port Popowice w spółkę komandytową
- q. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.
- r. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.

Szczegóły wskazanych powyżej zmian zostały opisane szerzej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok.

**NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ**
**NOTA 1**

<b>WARTOŚĆ FIRMY W KONSOLIDACJI</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Wartość brutto na początek okresu	120	120
Wartość brutto na koniec okresu	120	120
Skumulowana utrata wartości na początek okresu	(120)	(120)
Skumulowana utrata wartości na koniec okresu	(120)	(120)
<b>Wartość netto</b>	-	-

**NOTA 2**

<b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	750	930
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>750</b>	<b>930</b>

**Stan na 31.12.2019**

<b>ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH</b>	<b>inne wartości niematerialne</b>	<b>Wartości niematerialne razem</b>
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>1 909</b>	<b>1 909</b>
b) zwiększenia	242	242
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	242	242
c) zmniejszenia	(509)	(509)
- likwidacja	(509)	(509)
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>1 642</b>	<b>1 642</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>979</b>	<b>979</b>
f) amortyzacja za okres	(87)	(87)
- zwiększenia	416	416
- amortyzacja okresu bieżącego	416	416
- zmniejszenia	(503)	(503)
- likwidacja	(503)	(503)
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	<b>892</b>	<b>892</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	-
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-
<b>j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>750</b>	<b>750</b>

## Stan na 31.12.2018

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>1 524</b>	<b>1 524</b>
b) zwiększenia	391	391
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	391	391
c) zmniejszenia	(6)	(6)
- likwidacja	(6)	(6)
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>1 909</b>	<b>1 909</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>756</b>	<b>756</b>
f) amortyzacja za okres	223	223
- zwiększenia	226	226
- amortyzacja okresu bieżącego	226	226
- zmniejszenia	(3)	(3)
- likwidacja	(3)	(3)
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	<b>979</b>	<b>979</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>930</b>	<b>930</b>

## NOTA 3

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2019	31.12.2018
a) środki trwałe, w tym:	2 113	1 454
- budynki i budowle	1 490	1 029
- urządzenia techniczne i maszyny	142	30
- środki transportu	349	3
- inne środki trwałe	132	392
b) środki trwałe w budowie	103	813
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>2 216</b>	<b>2 267</b>

**Stan na 31.12.2019**

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	Środki trwałe, razem
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	-	<b>1 878</b>	<b>109</b>	<b>168</b>	<b>1 152</b>	<b>813</b>	<b>4 120</b>
b) zwiększenia	1 231	8 202	176	501	150	382	10 642
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	1 231	7 770	176	76	150	382	9 785
- ujawnienie aktywów w związku z MSSF 16	-	-	-	425	-	-	425
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	432	-	-	-	-	432
c) zmniejszenia	(1 231)	(7 133)	(25)	(168)	(463)	(1 092)	(10 112)
- zbycie	(616)	(3 754)	(3)	-	(25)	-	(4 398)
- likwidacja	-	-	(19)	(168)	(438)	-	(625)
- aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(615)	(3 379)	(3)	-	-	-	(3 997)
- rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	(1 092)	(1 092)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>2 947</b>	<b>260</b>	<b>501</b>	<b>839</b>	<b>103</b>	<b>4 650</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	-	<b>849</b>	<b>79</b>	<b>165</b>	<b>747</b>	-	<b>1 840</b>
f) amortyzacja za okres:	-	608	39	(13)	(53)	-	581
- zwiększenia	-	660	64	155	233	-	1 112
- amortyzacja okresu bieżącego	-	660	64	155	233	-	1 112
- zmniejszenia	-	(52)	(25)	(168)	(286)	-	(531)
- sprzedaż	-	(32)	(3)	-	(25)	-	(60)
- likwidacja	-	-	(19)	(168)	(261)	-	(448)
- aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	(20)	(3)	-	-	-	(23)
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	-	<b>1 457</b>	<b>118</b>	<b>152</b>	<b>694</b>	-	<b>2 421</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	-	-	-	<b>13</b>	-	<b>13</b>
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-	-	-	<b>13</b>	-	<b>13</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>1 490</b>	<b>142</b>	<b>349</b>	<b>132</b>	<b>103</b>	<b>2 216</b>

Do dnia bilansowego dokonano przekwalifikowania części rzeczowych aktywów trwałych do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży - w związku z transakcją zbycia jednostek zależnych, opisaną szerzej w punkcie 8.2.1.aa Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w nocie 15 niniejszego sprawozdania.

## Stan na 31.12.2018

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	Środki trwałe, razem
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	-	<b>1 189</b>	<b>79</b>	<b>168</b>	<b>1 252</b>	-	<b>2 688</b>
b) zwiększenia	-	740	30	-	56	1 264	2 090
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	365	30	-	56	1 264	1 715
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	375	-	-	-	-	375
c) zmniejszenia	-	(51)	-	-	(156)	(451)	(658)
- likwidacja	-	(51)	-	-	(156)	-	(207)
- rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	(451)	(451)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>1 878</b>	<b>109</b>	<b>168</b>	<b>1 152</b>	<b>813</b>	<b>4 120</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	-	<b>663</b>	<b>69</b>	<b>132</b>	<b>630</b>	-	<b>1 494</b>
f) amortyzacja za okres:	-	186	10	33	117	-	346
- zwiększenia	-	228	10	33	251	-	522
- amortyzacja okresu bieżącego	-	228	10	33	251	-	522
- zmniejszenia	-	(42)	-	-	(134)	-	(176)
- likwidacja	-	(42)	-	-	(134)	-	(176)
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	-	<b>849</b>	<b>79</b>	<b>165</b>	<b>747</b>	-	<b>1 840</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	-	-	-	<b>13</b>	-	<b>13</b>
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-	-	-	<b>13</b>	-	<b>13</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>1 029</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>392</b>	<b>813</b>	<b>2 267</b>

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31.12.2019	31.12.2018
a) własne	1 383	1 451
b) używane na podstawie umowy leasingu	730	3
<b>Środki trwałe bilansowe, razem</b>	<b>2 113</b>	<b>1 454</b>

ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU	31.12.2019	31.12.2018
a) środki trwałe, w tym:	730	3
- budynki i budowle	381	-
- środki transportu	349	3
<b>Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu, razem</b>	<b>730</b>	<b>3</b>

## NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2019	31.12.2018
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>260 461</b>	<b>250 557</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>4 018</b>	<b>13 187</b>
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	8 309
- nakłady inwestycyjne	4 018	4 878
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(264 479)</b>	<b>(3 283)</b>
- sprzedaż	(233 684)	(990)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(3 730)	(2 293)
- transfer do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(26 633)	-
- transfer do rzeczowych aktywów trwałych	(432)	-
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>260 461</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>844</b>	<b>100</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>59 896</b>	<b>744</b>
- nabycie	267	-
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	281	-
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	12 123	-
- nakłady inwestycyjne	2 685	744
- transfer z zapasów	44 540	-
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(2 936)</b>	<b>-</b>
- sprzedaż	(1 491)	-
- transfer do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(1 445)	-
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>57 804</b>	<b>844</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>261 305</b>	<b>250 657</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>57 804</b>	<b>261 305</b>

W związku ze spełnieniem się przesłanek przewidzianych przez MSSF 5, dokonano na dzień 31 marca 2019 roku przekwalifikowania nieruchomości inwestycyjnej Delta 44 do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w nocie 15 niniejszego sprawozdania. Przed dniem bilansowym nieruchomość została sprzedana.

Do dnia 31 grudnia 2019 roku dokonano także sprzedaży pozostałych nieruchomości inwestycyjnych pracujących w związku z transakcją zbycia jednostek zależnych, opisaną szerzej w punkcie 8.2.1.z Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W związku ze zmianą przeznaczenia części projektów mieszkaniowych, ze sprzedaży na najem długoterminowy - dokonano także przekwalifikowania tych projektów z pozycji zapasów do nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2019	w tym PWUG* na 31.12.2019	31.12.2018	w tym PWUG* na 31.12.2018
"Promenady Epsilon"	-	-	55 835	-
"Delta 44"	-	-	26 633	342
"Promenady Zita"	-	-	164 693	714
"Grona Park"	-	-	10 903	-
Pozostałe	-	-	2 397	-
<b>RAZEM</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>260 461</b>	<b>1 056</b>

\* Wartość bieżąca opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów

**Stan na 31.12.2019**

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2019)	GRUNT	w tym PWUG*	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Dorzecze Legnickiej - etap IV"	1 224	165	306	-	1 530
"Wrocław - Port Popowice - etap V"	11 412	621	956	896	13 264
"Wrocław - Buforowa 89 - etap II"	8 454	-	680	677	9 811
"Wrocław - Buforowa 89 - etap III"	7 332	-	825	302	8 459
"Wrocław - Międzyleska"	23 656	-	78	1 006	24 740
<b>RAZEM</b>	<b>52 078</b>	<b>786</b>	<b>2 845</b>	<b>2 881</b>	<b>57 804</b>

\* Wartość bieżąca opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów

**Stan na 31.12.2018**

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2018)	GRUNT	w tym PWUG*	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Biurowiec Ślężna"	-	-	687	-	687
"Promenady Omega"	-	-	119	-	119
"Promenady Wrocławskie" - droga	-	-	38	-	38
<b>RAZEM</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>844</b>	<b>-</b>	<b>844</b>

\* Wartość bieżąca opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów

Nieruchomości inwestycyjne pracujące w budowie zostały wykazane w wartościach nabycia, które w ocenie Zarządu nie odbiegają istotnie od ich aktualnej wartości rynkowej.

**NOTA 5**

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.12.2019	31.12.2018
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>94 236</b>	<b>88 600</b>
<b>b) zwiększenia</b>	-	<b>10 185</b>
- nabycie	-	6 858
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	2 340
- nakłady inwestycyjne	-	987
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(88 671)</b>	<b>(4 549)</b>
- sprzedaż	(12 269)	(2 021)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(2 202)	(2 153)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	(12 123)	(375)
- transfer do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(62 077)	-
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>5 565</b>	<b>94 236</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>94 236</b>	<b>88 600</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>5 565</b>	<b>94 236</b>

W związku ze spełnieniem się przesłanek przewidzianych przez MSSF 5, dokonano na dzień 31 marca 2019 roku przekwalifikowania udziału w lokalu użytkowym stanowiącym garaż, prezentowanym dotychczas jako nieruchomość inwestycyjna, do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w notce 15 niniejszego sprawozdania. Przed dniem bilansowym nieruchomość została sprzedana.



Do dnia 31 grudnia 2019 roku dokonano także sprzedaży działki inwestycyjnej z budynkiem magazynowo-biurowym znajdującej się przy ul. Ślężnej 116A we Wrocławiu oraz działki znajdującej się przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu - w związku z transakcją zbycia jednostek zależnych, opisaną szerzej w punkcie 8.2.1.z Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Dokonano ponadto przekwalifikowania nieruchomości „Promenady Wrocławskie” do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży - w związku z transakcją zbycia jednostek zależnych, opisaną szerzej w punkcie 8.2.1.aa Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w nocie 15 niniejszego sprawozdania.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.12.2019	w tym PWUG* na 31.12.2019	31.12.2018	w tym PWUG* na 31.12.2018
"Promenady Wrocławskie"	-	-	63 007	2 790
"Słoneczne Sady"	5 565	-	6 626	-
"Wrocław - Port Popowice - etap V"	-	-	12 123	340
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo - biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	-	-	7 332	1 577
Wrocław, ul. Stargardzka	-	-	4 824	2 142
Pozostałe	-	-	324	-
<b>RAZEM</b>	<b>5 565</b>	<b>-</b>	<b>94 236</b>	<b>6 849</b>

\* Wartość bieżąca opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów

Nieruchomość „Słoneczne Sady” została wyceniona na dzień 29 listopada 2019 roku przez niezależnego rzeczoznawcę, który wykorzystał dane wsadowe na poziomie 3 hierarchii MSSF 13, przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

#### NOTA 6

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2019	31.12.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>15 259</b>	<b>14 448</b>
- udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	597	811
- wycofanie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(14 894)	-
- wypłata udziału w zysku w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(768)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>194</b>	<b>15 259</b>

DANE FINANSOWE JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2019 RAZEM	Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k.	IPD Invest sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	4	-	4
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	1 213	-	1 213
Zobowiązania długoterminowe (-)	(4)	-	(4)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(825)	-	(825)
<b>Razem aktywa netto</b>	<b>388</b>	<b>-</b>	<b>388</b>
Udział w aktywach netto	194	-	194
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-	-
<b>Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu</b>	<b>194</b>	<b>-</b>	<b>194</b>
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	307	58	249
<b>Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>597</b>	<b>422</b>	<b>175</b>

DANE FINANSOWE JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2018 RAZEM	Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k.	IPD Invest sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	7	2	5
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	32 091	31 200	891
Zobowiązania długoterminowe (-)	(338)	(286)	(52)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(1 243)	(436)	(807)
<b>Razem aktywa netto</b>	<b>30 517</b>	<b>30 480</b>	<b>37</b>
Udział w aktywach netto	15 259	15 240	19
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-	-
<b>Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu</b>	<b>15 259</b>	<b>15 240</b>	<b>19</b>
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	55	51	4
<b>Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>811</b>	<b>841</b>	<b>(30)</b>

W dniu 19 czerwca 2019 roku sąd, postanowieniem po przeprowadzeniu likwidacji, wykreślił z Rejestru Przedsiębiorców spółkę Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w likwidacji.

WYNIK NA LIKWIDACJI JEDNOSTEK KONSOLIDOWANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k.
Udział w aktywach netto na początek okresu	15 240
Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia za okres do dnia likwidacji	422
Wypłata udziału w zysku w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(768)
<b>Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu na dzień likwidacji</b>	<b>14 894</b>
Wartość pożyczek otrzymanych przez Grupę od Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k. na dzień likwidacji	14 880
<b>Zysk (strata) na likwidacji jednostki konsolidowanej metodą praw własności</b>	<b>(14)</b>

#### NOTA 7

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek roku	-	-
<b>Zwiększenia:</b>	<b>76 228</b>	-
- ujawnienie w związku ze zbyciem jednostek zależnych	76 228	-
<b>Zmniejszenia</b>	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>76 228</b>	-

Pożyczkobiorca	Należność główna	Saldo odsetek	Razem saldo pożyczki	Stopa procentowa	Termin spłaty
Epsilon VD sp. z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	12 025	158	12 183	WIBOR 3M + marża	13.01.2020
Promenady Zita sp. z o.o.	31 400	12 602	44 002	WIBOR 3M + marża	13.01.2020
Promenady Zita sp. z o.o.	4 500	1 754	6 254	WIBOR 3M + marża	13.01.2020
Promenady Zita sp. z o.o.	10 000	3 789	13 789	WIBOR 3M + marża	13.01.2020
<b>Razem</b>	<b>57 925</b>	<b>18 303</b>	<b>76 228</b>		

#### Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku  
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**NOTA 8**

POZOSTAŁE AKTYWA	31.12.2019	31.12.2018
- koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	56	3 993
- pozostałe należności	228	813
<b>Pozostałe aktywa, razem</b>	<b>284</b>	<b>4 806</b>

**NOTA 9**

ZAPASY	31.12.2019	31.12.2018
- półprodukty i produkcja w toku	329 134	300 624
- produkty gotowe	68 495	19 583
<b>Zapasy, razem</b>	<b>397 629</b>	<b>320 207</b>

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2019)	GRUNT	w tym wartość bieżąca opłat z tytułu PWUG*	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	1 889	72	6 555	130	8 574
"Promenady Wrocławskie Etap VIII C"	73	1	257	6	336
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	919	80	2 904	60	3 883
"Promenady Wrocławskie Etap X"	15 370	1 168	41 773	516	57 659
"Warszawa - Dom Saski"	118	-	356	23	497
"Wrocław - Login City"	347	-	1 272	78	1 697
"Wrocław - Dorzecz Legnickiej - etap IA"	52	-	198	14	264
"Wrocław - Dorzecz Legnickiej - etap II"	55	3	277	12	344
"Wrocław - Dorzecz Legnickiej - etap III"	2 008	94	8 804	455	11 267
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	6 432	-	19 254	739	26 425
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	4 261	209	21 980	747	26 988
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	9 939	486	25 290	1 271	36 500
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	6 921	339	12 992	934	20 847
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	24 049	1 177	1 775	1 897	27 721
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	16 578	811	1 203	1 309	19 090
"Wrocław - Port Popowice - etap IV"	10 019	490	291	791	11 101
"Wrocław - Port Popowice - etap VI"	18 062	1 864	538	240	18 840
"Wrocław - Port Popowice - etap VII"	11 172	1 153	334	149	11 655
"Wrocław - Port Popowice - etap VIII"	24 427	2 522	728	325	25 480
"Wrocław - Port Popowice - etap IX"	6 280	648	187	83	6 550
"Wrocław - Port Popowice - etap X"	9 945	1 026	296	132	10 373
"Wrocław - Port Popowice - etap XI"	14 753	1 523	440	196	15 389
"Wrocław - Kameralna Klecina"	3 005	646	11 166	451	14 622
"Wrocław - Legnicka 33"	18 814	-	20 985	1 513	41 312
Pozostałe projekty	9	-	198	8	215
<b>RAZEM</b>	<b>205 497</b>	<b>14 312</b>	<b>180 053</b>	<b>12 079</b>	<b>397 629</b>

\* Wartość bieżąca opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów z uwzględnieniem zdyskontowanej opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w własność gruntu.

W związku ze zmianą przeznaczenia części projektów inwestycyjnych, ze sprzedaży na najem długoterminowy - dokonano przekwalifikowania tych projektów z pozycji zapasów do nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie.

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2018)	GRUNT	w tym wartość bieżąca opłat z tytułu PWUG*	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	338	-	1 291	12	1 641
"Promenady Wrocławskie Etap VIII, XI"	13 383	-	33 426	508	47 317
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	7 836	-	9 439	88	17 363
"Promenady Wrocławskie Etap X"	14 286	-	5 269	-	19 555
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	43	-	167	12	222
"Warszawa - Dom Saski"	336	-	991	66	1 393
"Warszawa - Vena Mokotów"	3 916	-	7 328	747	11 991
"Wrocław - Login City"	489	-	1 762	110	2 361
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	380	-	1 460	98	1 938
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	4 842	-	15 451	963	21 256
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 089	-	17 323	1 050	25 462
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	11 603	-	15 903	1 579	29 085
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IV"	1 059	-	69	-	1 128
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	6 432	-	1 485	168	8 085
"Wrocław - Buforowa 89 - etap II"	8 454	-	422	202	9 078
"Wrocław - Buforowa 89 - etap III"	6	-	418	-	424
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	9 184	-	13 881	470	23 535
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	9 453	-	1 002	484	10 939
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	6 582	-	637	337	7 556
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	22 872	-	1 238	1 054	25 164
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	15 767	-	722	728	17 217
"Wrocław - Port Popowice - etap IV"	9 529	-	436	440	10 405
"Wrocław - Port Popowice - wspólne - obszar II"	-	-	300	-	300
"Wrocław - Kameralna Klecina"	3 886	-	3 361	269	7 516
"Wrocław - Legnicka 33"	18 813	-	9	328	19 150
Pozostałe projekty	4	-	118	4	126
<b>RAZEM</b>	<b>176 582</b>	<b>-</b>	<b>133 908</b>	<b>9 717</b>	<b>320 207</b>

\* W związku z przyjęciem uproszczonego podejścia retrospektywnego przy wdrożeniu MSSF 16 pozycja nie występuje.

#### NOTA 10

W pozycji „Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy” prezentowane są akcje spółek giełdowych wycenionych na poziomie 1 hierarchii wartości godziwej w oparciu o aktualny na dzień bilansowy kurs giełdowy. Do dnia bilansowego akcje zostały sprzedane.

#### NOTA 11

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2019	31.12.2018
- należności z tytułu dostaw i usług	6 830	13 326
- należności publiczno-prawne, w tym:	4 971	9 546
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 917	1 870
- należności z tytułu wadium i kaucji	100	1 447
- należności z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych	52 406	-
- należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwałe, zapasy, dostawy)	109	560
<b>Należności krótkoterminowe brutto, razem</b>	<b>64 416</b>	<b>24 879</b>
Odpis aktualizujący wartość należności	(79)	(211)
<b>Należności krótkoterminowe netto, razem</b>	<b>64 337</b>	<b>24 668</b>

#### Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku  
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**NOTA 12**

W pozycji „Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych” prezentowane są środki pieniężne wpłacane przez powierających na poczet nabycia lokali. Wypłata środków może nastąpić, w zależności od prowadzonego rachunku - jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę praw do lokalu lub w częściach odpowiadających etapom inwestycji wskazanym w harmonogramie przedsięwzięcia i wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest rachunek. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych wyceniane są według zamortyzowanego kosztu.

**NOTA 13**

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2019	31.12.2018
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	107 381	102 816
- inne środki pieniężne	5	2
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne , razem</b>	<b>107 386</b>	<b>102 818</b>

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

Wartość środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania w Grupie Vantage na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 18.175 tys. zł. Na 31 grudnia 2018 roku środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 17.592 tys. zł. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki na rachunkach obsługi długu, rachunkach cesyjnych, rachunkach VAT oraz kaucje i inne zabezpieczenia pieniężne.

**NOTA 14**

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2019	31.12.2018
- polisy ubezpieczeniowe	79	109
- aranżacje	-	835
- usługa pośrednictwa w pozyskaniu najemców nieruchomości inwestycyjnych	-	858
- inne	133	118
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem</b>	<b>212</b>	<b>1 920</b>

**NOTA 15**

AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.12.2019	31.12.2018
<b>a) Stan na początek okresu</b>	-	-
<b>b) Zwiększenia</b>	<b>95 987</b>	-
- reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	26 633	-
- reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	324	-
- reklasyfikacja aktywów netto jednostek zależnych przeznaczonych do sprzedaży	69 030	-
<b>c) Zmniejszenia</b>	<b>(28 086)</b>	-
- sprzedaż aktywów	(26 957)	-
- wycena aktywów netto jednostek zależnych przeznaczonych do sprzedaży do wartości godziwej	(1 129)	-
<b>d) Stan na koniec okresu</b>	<b>67 901</b>	-
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, razem</b>	<b>67 901</b>	-

ZOBOWIĄZANIA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI JAKO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA	31.12.2019	31.12.2018
<b>a) Stan na początek okresu</b>	-	-
<b>b) Zwiększenia</b>	<b>334</b>	-
- reklasifikacja z zobowiązań długoterminowych z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	312	-
- reklasifikacja z zobowiązań krótkoterminowych z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	22	-
<b>c) Zmniejszenia</b>	<b>(334)</b>	-
- sprzedaż aktywów	(334)	-
<b>d) Stan na koniec okresu</b>	-	-
<b>Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia, razem</b>	-	-

W dniu 5 kwietnia 2019 roku, w wyniku spełnienia się warunków zawieszających przedwstępnej warunkowej umowy, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym 53/2018 z dnia 22 października 2018 roku, spółka zależna Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest – spółka komandytowa, zawarła z M7 PoLAF Polish Propco 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dawniej: IKI Poland Sp. z o.o., dalej „Kupujący”) przyrzeczoną umowę dotyczącą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością znajdującego się na nim budynku biurowo – usługowego Delta 44, położonego we Wrocławiu, przy ul. Dąbrowskiego 44, za cenę 28,7 mln zł netto. Ponadto, w dniu 5 kwietnia 2019 roku, również w wyniku spełnienia się warunków zawieszających, o których mowa w raporcie bieżącym 53/2018, spółka zależna Emitenta – IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zawarła z Kupującym przyrzeczoną umowę sprzedaży udziału w lokalu użytkowym stanowiącym garaż, za cenę 0,3 mln zł netto.

W związku z powyższymi zdarzeniami Zarząd Vantage Development S.A., działając na podstawie MSSF 5, postanowił zakwalifikować na dzień 31 marca 2019 roku aktywa, o których mowa powyżej, jako przeznaczone do sprzedaży. Jednocześnie dokonano przeklasyfikowania zobowiązań z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu będącego przedmiotem umowy do zobowiązań związanych bezpośrednio z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia.

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

W związku z powyższym, na dzień 31 grudnia 2019 roku, aktywa netto spółki VD ER sp. z o.o. (100%) oraz spółek VD Nieruchomości sp. z o.o. (50%) i PRW sp. z o.o. (50%) zaprezentowane zostały w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i wycenione do wartości godziwej, równej cenie sprzedaży.

#### NOTA 16

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2019 roku wynosił 30.108.257,72 zł i dzielił się na 48.561.706 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2019							
Seria/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotówka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	22 637 326	14 036	Aport	01-03-2012	01-03-2012
<b>Liczba akcji razem</b>			<b>48 561 706</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>				<b>30 109</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji w PLN</b>				<b>0,62</b>			

#### Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku  
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2018							
Seria/ Emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji według wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Brak	Brak	800 000	496		30-01-1996	30-01-1996
B	Brak	Brak	5 635 316	3 494	Gotówka	19-01-1999	19-01-1999
C	Brak	Brak	12 764 684	7 914	Gotówka	08-03-2008	08-03-2008
D	Brak	Brak	6 724 380	4 169	Aport	09-05-2008	09-05-2008
E	Brak	Brak	26 386 326	16 360	Aport	01-03-2012	01-03-2012
<b>Liczba akcji razem</b>			<b>52 310 706</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>				<b>32 433</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji w PLN</b>				<b>0,62</b>			

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

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
<b>Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;</li> <li>Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;</li> <li>Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Manesova 881/27 Vinohrady, 120 00 Praha 2, Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i jest jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.;</li> <li>TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: Visnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaję;</li> </ol>	48 561 706	100%	48 561 706	100%

\* pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. (liczba akcji/ głosów: 31 693 415, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 65,27%), Fedha sp. z o.o. (liczba akcji/ głosów: 5 231 965, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 10,77%) oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S. (liczba akcji/ głosów: 11 636 326, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 23,96%).

W dniu 26 sierpnia 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem dokonał wpisu, na podstawie którego obniżeniu uległ kapitał zakładowy spółki Vantage Development S.A. W wyniku zarejestrowania zmiany kapitał zakładowy spółki Vantage Development S.A. został obniżony z kwoty 32.432.637,72 zł do kwoty 30.108.257,72 zł, to jest o kwotę 2.324.380,00 zł. Obniżenie kapitału zakładowego odbyło się poprzez umorzenie 3.749.000 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda, które znajdowały się w posiadaniu Emitenta, po dokonaniu transakcji nabycia akcji własnych w celu umorzenia.

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

#### Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku  
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

do zapisywania się na sprzedaż akcji zostało ogłoszone w dniu 14 listopada 2019 roku. W wyniku rozliczenia wezwania w dniu 13 stycznia 2020 roku, 100% akcji Emitenta zostało zapisanych na rachunku TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH.

Na dzień publikacji raportu struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

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

#### NOTA 17

ZYSKI ZATRZYMANE	31.12.2019	31.12.2018
- kapitał zapasowy	290 556	221 439
- pozostałe kapitały rezerwowe	19 594	19 594
- niepodzielony wynik finansowy	11 854	1 823
<b>Zyski zatrzymane, razem</b>	<b>322 004</b>	<b>242 856</b>

#### NOTA 18

INNE SKUMULOWANE CAŁKOWITE DOCHODY	31.12.2019	31.12.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	-	<b>(87)</b>
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	94
- podatek odroczoney	-	(7)
<b>Stan na koniec okresu</b>	-	-

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

#### NOTA 19

AKCJE I UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	31.12.2019 RAZEM	Popowice sp. z o.o.	Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Biznes Port sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	12 252	37	12 215	-
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	240 114	42	239 071	1 001
Zobowiązania długoterminowe (-)	(66 962)	-	(66 962)	-
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(23 759)	(2)	(23 746)	(11)
<b>Razem aktywa netto</b>	<b>161 645</b>	<b>77</b>	<b>160 578</b>	<b>990</b>
Przychody ze sprzedaży	44 688	12	44 676	-
Wynik finansowy netto	1 883	(23)	1 916	(10)
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-
<b>Udział udziałowców niekontrolujących</b>				
% udziałów posiadanych przez udziałowców niekontrolujących		35,00%	35,00%	35,00%
% praw głosu posiadanych przez udziałowców niekontrolujących		35,00%	35,00%	35,00%
<b>Wartość udziałów niekontrolujących na 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>18 946</b>	<b>22</b>	<b>18 924</b>	<b>-</b>
Wynik finansowy za okres przypisany udziałowcom niekontrolującym	808	(8)	820	(4)
Nabycie/sprzedaż udziałów	38 734	12	38 372	350
<b>Wartość udziałów niekontrolujących na 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>58 488</b>	<b>26</b>	<b>58 116</b>	<b>346</b>

#### Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku  
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)



**NOTA 20 DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH WEDŁUG STANU NA 31.12.2019 I 31.12.2018 ROKU**

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2019 roku						Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Oprocentowanie	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2019 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	40 000	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	47 482	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	3 000	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	83 314	21 750	-	21 750	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	5 000	-	-	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkań XX sp. k.	mBank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	29 000	14 145	-	-	14 145	-	-	-
VD Mieszkania XVIII sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	kredyt budowlany	1M WIBOR + marża	75 944	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:</b>					<b>35 895</b>	-	<b>21 750</b>	<b>14 145</b>	-	-	-
<b>zobowiązania długoterminowe</b>					<b>35 895</b>						
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>					-						

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku  
 Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego  
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2018 roku						Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Oprocentowanie	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2018 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny	6M WIBOR + marża	20 000	16 987	657	764	797	831	866	13 072
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	6M EURIBOR + marża	103 483	92 282	3 975	3 945	4 043	4 147	4 254	71 918
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	1M EURIBOR + marża	12 800	7 977	293	300	7 384	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	30 000	5 200	-	5 200	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	123 277	15 761	-	2 091	13 670	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	11 462	1 988	-	1 988	-	-	-	-
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	kredyt budowlany	1M WIBOR + marża	48 208	14 262	14 262	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 500	1 890	1 890	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 500	1 889	1 889	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 000	1 234	1 234	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	2 500	3 019	3 019	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 000	1 190	1 190	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 200	1 418	1 418	-	-	-	-	-

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku  
 Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego  
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	2 200	2 548	2 548	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 400	1 588	1 588	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	47 482	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	3 000	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	83 314	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	5 000	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:</b>					<b>169 233</b>	<b>33 963</b>	<b>14 288</b>	<b>25 894</b>	<b>4 978</b>	<b>5 120</b>	<b>84 990</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>					<b>135 270</b>						
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>					<b>33 963</b>						

\* - pozycja przeliczona według kursu EUR na dzień bilansowy

#### Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku  
 Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego  
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

## NOTA 21

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU (dla leasingobiorcy)	Minimalne raty leasingowe		Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu leasingu, płatne w okresie:				
Do jednego roku:	1 627	36 057	1 608	35 170
do 1 miesiąca	48	253	46	161
od 1 do 3 miesięcy	1 135	506	1 129	331
od 3 do 6 miesięcy	145	760	140	491
od 6 do 12 miesięcy	299	34 538	293	34 187
Od jednego roku do pięciu lat włącznie	4 325	-	3 721	-
Powyżej pięciu lat	34 745	-	10 514	-
<b>Razem</b>	<b>40 697</b>	<b>36 057</b>	<b>15 843</b>	<b>35 170</b>
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach	(24 854)	(887)	N/D	N/D
<b>Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych</b>	<b>15 843</b>	<b>35 170</b>	<b>N/D</b>	<b>N/D</b>
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	N/D	N/D	14 235	-
- w tym zobowiązania z tyt. prawa wieczystego użytkowania gruntów	N/D	N/D	14 062	-
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	N/D	N/D	1 608	35 170
- w tym zobowiązania z tyt. prawa wieczystego użytkowania gruntów	N/D	N/D	1 036	-

Na podstawie umów leasingu Grupa wynajmuje lokal biurowy, korzysta z praw wieczystego użytkowania gruntów – ujmowanych w zapasach i nieruchomościach inwestycyjnych oraz użytkuje środki transportu (samochody).

## NOTA 22

W pozycji zobowiązań z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów prezentowane są, zdyskontowane do wartości bieżącej, przyszłe płatności z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów prezentowanych w nieruchomościach inwestycyjnych pracujących w budowie oraz w zapasach.

W sumie wartości opłat ponoszonych przez Grupę z tytułu praw wieczystego użytkowania gruntów związanych z projektami deweloperskimi ujęto także zobowiązania z tytułu zdyskontowanej opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w własność gruntu.

Jako stopę dyskonta przyjęto rentowność 10 letnich bonów skarbowych podwyższoną o średnioważoną marżę na obligacjach emitowanych przez Grupę.

## NOTA 23

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2019 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	45 115	45 115	-	-
29.11.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	69 546	340	69 206	-
02.01.2018 r.	Obligacje na okaziciela serii S	10 038	140	9 898	-
24.04.2019 r.	Obligacje na okaziciela serii T	44 992	530	-	44 462
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b>		<b>169 691</b>	<b>46 125</b>	<b>79 104</b>	<b>44 462</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>		<b>123 566</b>			
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>46 125</b>			

## Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku  
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.12.2018 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	64 912	348	64 564	-
29.11.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	69 024	338	-	68 686
02.01.2018 r.	Obligacje na okaziciela serii S	9 977	139	-	9 838
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b>		<b>143 913</b>	<b>825</b>	<b>64 564</b>	<b>78 524</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>		<b>143 088</b>			
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>825</b>			

W dniu 24 kwietnia 2019 roku Emitent otrzymał potwierdzenie warunkowej transakcji nabycia w celu umorzenia 200.000 obligacji serii O/O1, zasymilowanych oraz oznaczonych jednym kodem ISIN PLVTGDL00135, nadanym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., wyemitowanych przez Emitenta, o wartości nominalnej 100 zł każda. Obligacje były notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. i BondSpot S.A. łączna wartość nominalna nabytych przez Emitenta obligacji wynosi 20 mln złotych, a średnia jednostkowa cena nabycia jednej obligacji wynosiła 102,44 złotych. Umowy zostały podpisane pod warunkiem ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji serii T w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 24 kwietnia 2019 roku Emitent dokonał warunkowego przydziału 45.373 sztuk obligacji na okaziciela serii T o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 45.373.000 zł. Obligacje były oferowane w trybie oferty prywatnej po cenie nominalnej. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 4,70 p.p. Obligacje nie są zabezpieczone. Termin ich wykupu przypada na 3,5 roku od dnia przydziału. Przydział został dokonany pod warunkiem ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., który to rozrachunek został dokonany w dniu 25 kwietnia 2019 roku.

Z wyjątkiem opisanych powyżej, w 2019 roku nie miały miejsca inne zdarzenia w zakresie emisji, wykupu oraz spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

#### NOTA 24

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2019	31.12.2018
- zobowiązania finansowe z tytułu zawartych transakcji zabezpieczających	-	201
- kaucje zatrzymane	3 310	4 862
- pozostałe	-	15
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>3 310</b>	<b>5 078</b>

#### NOTA 25

Wartość długoterminowych rezerw utworzonych na dzień 31 grudnia 2019 roku, w kwocie 623 tys. zł, obejmuje wyłącznie rezerwy utworzone na poczet szacowanych kosztów usterek.

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (wg tytułów)	31.12.2019	31.12.2018
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>5 628</b>	<b>4 239</b>
- rezerwa na urlopy	116	149
- rezerwa na nagrody	3 291	2 210
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	2 071	1 880
- rezerwa na koszty usterek	150	-
<b>b) zwiększenia z tytułu:</b>	<b>5 914</b>	<b>3 948</b>
- rezerwa na urlopy	141	116
- rezerwa na nagrody	5 288	3 291
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	286	391
- rezerwa na koszty usterek	199	150
<b>c) wykorzystanie z tytułu:</b>	<b>(4 422)</b>	<b>(2 303)</b>
- rezerwa na urlopy	(111)	(149)
- rezerwa na nagrody	(3 291)	(2 154)
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	(1 020)	-
<b>d) rozwiązanie z tytułu:</b>	<b>(668)</b>	<b>(256)</b>
- rezerwa na nagrody	-	(56)
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	(518)	(200)
- rezerwa na koszty usterek	(150)	-
<b>e) stan na koniec okresu</b>	<b>6 452</b>	<b>5 628</b>
- rezerwa na urlopy	146	116
- rezerwa na nagrody	5 288	3 291
- rezerwa na wzrost opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	819	2 071
- rezerwa na koszty usterek	199	150

**NOTA 26**

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	31.12.2019
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	2 789
"Promenady Wrocławskie Etap VIII C"	41
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	1 640
"Promenady Wrocławskie Etap X"	21 840
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	31
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	2
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	345
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	3 857
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	3 551
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	5 067
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	4 931
"Wrocław - Legnicka 33"	7 748
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	3 133
"Wrocław - Kameralna Klecina"	8 517
Pozostałe	81
<b>Przedpłaty na zakup lokali RAZEM</b>	<b>63 573</b>

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku  
 Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego  
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	31.12.2018
"Promenady Wrocławskie Etap V"	68
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	3 489
"Promenady Wrocławskie Etap VIII"	17 690
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	7 037
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	14
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	10
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	3
"Warszawa - Dom Saski"	478
"Warszawa - Vena Mokotów"	339
"Wrocław - Login City"	61
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	1 002
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	16 504
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	8 188
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	3 428
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	199
"Wrocław - Kameralna Klecina"	342
<b>Przedpłaty na zakup lokali RAZEM</b>	<b>58 852</b>

ZMIANA STANU PRZEDPŁAT NA ZAKUP LOKALI	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>58 852</b>	<b>102 247</b>
- zwiększenia	359 832	418 893
- rozpoznane przychody	(355 111)	(462 288)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>63 573</b>	<b>58 852</b>

**NOTA 27**

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	33 684	28 182
Zobowiązania publiczno - prawne, w tym:	6 361	6 849
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 844	5 225
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	264	227
Kaucje zatrzymane	12 505	10 506
Zobowiązania pozostałe	649	741
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe RAZEM</b>	<b>53 463</b>	<b>46 505</b>

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	31.12.2019
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	2 966
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	1 620
"Promenady Wrocławskie Etap X"	10 267
"Wrocław - Login City"	828
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	4 100
"Wrocław - Kameralna Klecina"	1 730
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	3 016
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	3 199
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	1 899
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	311
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	169
"Wrocław - Legnicka 33"	6 756
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	4 061
pozostałe	5 267
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem</b>	<b>46 189</b>

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	31.12.2018
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	4 961
„Promenady Wrocławskie Etap VIII”	2 513
„Promenady Wrocławskie Etap IX”	1 499
„Promenady Wrocławskie Etap X”	4 720
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	762
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	1 450
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	128
"Warszawa - Dom Saski"	779
"Warszawa - Vena Mokotów"	2 039
"Wrocław - Login City"	19
"Wrocław - Słoneczne Sady"	169
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	2 291
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	1 991
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	2 641
Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III	3 020
"Wrocław - Kameralna Klecina"	1 146
"Wrocław - Popowice"	4 120
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	5
pozostałe	4 435
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem</b>	<b>38 688</b>

**NOTA 28**

Pozycja „Przychody przyszłych okresów” na dzień 31 grudnia 2018 roku, w kwocie 400 tys. zł, obejmuje w całości przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych niepracujących.



## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

### NOTA 29

W związku z wydzieleniem działalności w zakresie nieruchomości komercyjnych, w ramach którego dokonano zbycia w dniu 31 grudnia 2019 roku oraz 7 stycznia 2020 roku jednostek zależnych Emitenta (opisanego szerzej w punkcie 8.2.1.z i 8.2.1.aa Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego), wydzielono ze skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów kwoty dotyczące działalności zaniechanej – zgodnie z MSSF 5, za okres objęty sprawozdaniem, jak i okres porównawczy.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW Z DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ		01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-II)</b>	<b>23 374</b>	<b>21 810</b>
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	22 373	20 930
	II. Pozostałe przychody	1 001	880
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-II)</b>	<b>(7 423)</b>	<b>(7 118)</b>
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(6 525)	(5 510)
	II. Pozostałe koszty	(898)	(1 608)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>15 951</b>	<b>14 692</b>
	I. Koszty sprzedaży	(2 335)	(2 635)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 203)	(1 629)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>11 413</b>	<b>10 428</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	(3 815)	2 002
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości</b>	<b>7 598</b>	<b>12 430</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	991	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	1 116	133
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(2 861)	(1 597)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)</b>	<b>6 844</b>	<b>10 966</b>
	I. Przychody finansowe	97	-
	II. Koszty finansowe	(3 572)	(4 804)
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto z działalności zaniechanej (F+II)</b>	<b>3 369</b>	<b>6 162</b>
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(640)	(1 171)
	1. Część bieżąca	(3 271)	(225)
	2. Część odroczone	2 631	(946)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej (G+I)</b>	<b>2 729</b>	<b>4 991</b>
	Inne całkowite dochody	-	87
	<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>2 729</b>	<b>5 078</b>
	<b>Zysk (strata) netto</b>		
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	2 729	4 991
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	-
	<b>Całkowite dochody ogółem</b>		
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	2 729	5 078
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	-	-
	Średnia ważona liczba akcji w okresie	51 006 259	57 680 959
	<b>Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego</b>		
	- podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,05	0,09
	- rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,05	0,09

## NOTA 30

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
<b>Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów (wg MSSF 15):</b>	<b>359 700</b>	<b>1 001</b>	<b>463 694</b>	<b>880</b>
- sprzedaż usług zarządzania projektami	54	-	260	-
- sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych	355 111	-	462 288	-
- sprzedaż pozostałych usług	4 535	1 001	1 146	880
<b>Przychody ze sprzedaży usług (wg MSSF 16):</b>	<b>2 149</b>	<b>22 373</b>	<b>4 012</b>	<b>20 930</b>
- sprzedaż usług najmu i dzierżawy	2 149	22 373	4 012	20 930
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów, razem</b>	<b>361 849</b>	<b>23 374</b>	<b>467 706</b>	<b>21 810</b>

## NOTA 31

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU (działalność kontynuowana i zaniechana)	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
1. Amortyzacja	(1 528)	(714)
2. Zużycie materiałów i energii	(2 050)	(2 332)
3. Usługi obce	(296 426)	(257 720)
4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(10 508)	(8 336)
5. Pozostałe koszty rodzajowe	(6 959)	(7 579)
<b>I. Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>(317 471)</b>	<b>(276 681)</b>
II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	3 908	(111 202)
III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	-	-
IV. Koszty sprzedaży	(12 670)	(12 547)
V. Koszty ogólnego zarządu	(11 611)	(7 523)
<b>Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V), w tym:</b>	<b>(289 282)</b>	<b>(367 813)</b>
- dotyczące działalności kontynuowanej	<b>(281 859)</b>	<b>(360 695)</b>

## STAN ZATRUDNIENIA WEDŁUG KRYTERIUM FORMY PRAWNEJ ZATRUDNIENIA

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

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

## NOTA 32

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU PRZESZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH DO WARTOŚCI GODZIWEJ	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
Przychody z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	-	-	8 309
<b>Przychody z tytułu wyceny nieruchomości, razem</b>	-	-	-	<b>8 309</b>
Koszty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(4 885)	-	(2 286)
Wycena zobowiązań denominowanych w walucie obcej związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi pracującymi	-	1 070	-	(4 021)
<b>Koszty z tytułu wyceny nieruchomości, razem</b>	-	<b>(3 815)</b>	-	<b>(6 307)</b>
<b>Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej</b>	-	<b>(3 815)</b>	-	<b>2 002</b>

## NOTA 33

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
a) dywidendy	1	-	2	-
b) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	57	-	-	-
c) pozostałe, w tym:	204	1 116	235	133
- rozwiązanie rezerw	144	100	-	86
- kary umowne, odszkodowania	-	966	57	20
- korekta podatku od nieruchomości	-	-	101	-
- inne	60	50	77	27
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>262</b>	<b>1 116</b>	<b>237</b>	<b>133</b>

## NOTA 34

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
a) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(586)	(2 255)	(349)	(1 524)
b) odpis aktualizujący wartość aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(1 129)	-	-	-
c) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(5)	-	-	-
d) pozostałe, w tym:	(303)	(606)	(120)	(73)
- odpis aktualizujący wartość należności	(235)	(170)	(21)	-
- spisanie należności handlowych	-	(194)	(33)	-
- inne	(68)	(242)	(66)	(73)
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>(2 023)</b>	<b>(2 861)</b>	<b>(469)</b>	<b>(1 597)</b>

## NOTA 35

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek</b>	<b>269</b>	<b>97</b>	<b>534</b>	-
a) z tytułu udzielonych pożyczek	-	-	-	-
b) pozostałe odsetki	269	97	534	-
- w tym od jednostek powiązanych	-	-	-	-
<b>Aktualizacja wartości inwestycji</b>	<b>3</b>	-	-	-
<b>Zysk ze zbycia inwestycji</b>	<b>250</b>	-	-	-
<b>Inne przychody finansowe</b>	<b>20</b>	-	<b>210</b>	-
- prowizje i poręczenia	-	-	210	-
- inne	20	-	-	-
<b>Przychody finansowe, razem</b>	<b>542</b>	<b>97</b>	<b>744</b>	-

## NOTA 36

KOSZTY FINANSOWE	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
<b>Koszty z tytułu odsetek</b>	<b>(629)</b>	<b>(3 115)</b>	<b>(1 102)</b>	<b>(4 275)</b>
a) od kredytów, obligacji i pożyczek	(588)	(2 867)	(1 084)	(3 265)
- w tym od jednostek powiązanych	(521)	-	(965)	-
b) od leasingów	(3)	(248)	(1)	(975)
- w tym od jednostek powiązanych	-	-	-	-
c) pozostałe odsetki	(38)	-	(17)	(35)
- w tym od jednostek powiązanych	-	-	-	-
<b>Strata ze zbycia inwestycji</b>	<b>(14)</b>	-	-	-
<b>Aktualizacja wartości inwestycji</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6)</b>	-
- odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych wycenianych wg wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	(6)	-
<b>Inne koszty finansowe</b>	<b>(791)</b>	<b>(457)</b>	<b>(515)</b>	<b>(529)</b>
- koszty dotyczące emisji obligacji, w tym przedterminowy wykup obligacji	(300)	-	-	-
- straty z realizacji transakcji pochodnych i różnice kursowe	(11)	(224)	-	(481)
- prowizje od kredytów	(103)	(143)	(149)	(44)
- korekty podatku VAT	(139)	-	(208)	-
- pozostałe	(238)	(90)	(158)	(4)
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>(1 434)</b>	<b>(3 572)</b>	<b>(1 623)</b>	<b>(4 804)</b>

## NOTA 37

PODATEK DOCHODOWY	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego	(3 889)	(3 271)	(8 365)	(225)
2. Korekty dotyczące lat ubiegłych	-	-	(145)	-
<b>Podatek bieżący razem</b>	<b>(3 889)</b>	<b>(3 271)</b>	<b>(8 510)</b>	<b>(225)</b>
1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(5 598)	2 631	(8 726)	(946)
2. Wpływ zmiany stawki podatkowej	-	-	-	-
<b>Podatek odroczony razem</b>	<b>(5 598)</b>	<b>2 631</b>	<b>(8 726)</b>	<b>(946)</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>(9 487)</b>	<b>(640)</b>	<b>(17 236)</b>	<b>(1 171)</b>

## Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku  
 Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego  
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% (2018: 19%) dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
<b>Zysk (Strata) brutto</b>	<b>58 167</b>	<b>3 369</b>	<b>90 916</b>	<b>6 162</b>
Podatek teoretyczny wg stawki 19%	(11 052)	(640)	(17 274)	(1 171)
Dochody niepodlegające opodatkowaniu	1 112	-	202	-
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	(5 163)	-	(1 344)	-
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(75)	-	(413)	-
Koszty podatkowe niebędące kosztami bilansowymi	3 990	-	-	-
Efekt podatkowy niewykorzystanych strat	(41)	-	(280)	-
Korekta dotycząca lat ubiegłych	551	-	(145)	-
Wpływ podatkowy wyników spółek osobowych z Grupy przypadający udziałowcom mniejszościowym	264	-	16	-
Nieutworzone aktywa w latach ubiegłych	300	-	1 929	-
Wyniki spółek stowarzyszonych	113	-	154	-
Podatek od nieruchomości komercyjnych	373	-	(160)	-
Pozostałe	141	-	79	-
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>(9 487)</b>	<b>(640)</b>	<b>(17 236)</b>	<b>(1 171)</b>

#### AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień:	
	31.12.2019	31.12.2018
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	117	865
- różnicy między podatkową a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	1 074	397
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	796	635
- odpisów aktualizujących należności	15	28
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	8 577	11 959
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	134	87
- strat podatkowych	1 479	9 601
- wyceny leasingu i kredytów	-	188
- utworzonych rezerw	811	942
- pozostałych tytułów	942	315
<b>Razem</b>	<b>13 945</b>	<b>25 017</b>
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 568)	(15 887)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>6 377</b>	<b>9 130</b>

Wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych została w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych w poszczególnych jednostkach Grupy Kapitałowej skompensowana z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:	Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień:	
	31.12.2019	31.12.2018
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	-	7 010
- różnicy między podatkową a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	1 808	4 786
- odsetek od należności, pożyczek, kredytów i obligacji	12 304	13 073
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	10 608	7 806
- pozostałych tytułów	964	1 941
<b>Razem</b>	<b>25 684</b>	<b>34 616</b>
Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 568)	(15 887)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>18 116</b>	<b>18 729</b>

Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych została w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych w poszczególnych jednostkach Grupy Kapitałowej skompensowana z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Bilansowa zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosła 2.140 tys. zł. Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatek dochodowy zmniejszyły wynik finansowy Grupy za 2019 rok o kwotę 2.967 tys. zł. Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi 827 tys. zł i wynika ze zbycia jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

#### NOTA 38

##### PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZA ROK OBROTOWY

Zarząd rekomenduje przeznaczenie zysku za rok 2019 na kapitał zapasowy z możliwością późniejszej wypłaty dywidendy.

##### WYPŁATY DYWIDENDY NADZWYCZAJNEJ

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

#### NOTA 39

WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	WYNIK OKRESU	W TYM DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	WYNIK OKRESU	W TYM DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł)	50 601	2 729	78 887	4 991
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	51 006 259	51 006 259	57 680 959	57 680 959
<b>Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)</b>	<b>0,99</b>	<b>0,05</b>	<b>1,37</b>	<b>0,09</b>

Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł) został obliczony poprzez podzielenie wyniku netto za dany okres sprawozdawczy przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w roku obrotowym. Zysk na jedną akcję jest równy rozwodnionemu zyskowi na jedną akcję.

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

### NOTA 40

W związku z wydzieleniem działalności w zakresie nieruchomości komercyjnych, w ramach którego dokonano zbycia w dniu 31 grudnia 2019 roku oraz 7 stycznia 2020 roku jednostek zależnych Emitenta (opisanego szerzej w punkcie 8.2.1.z i 8.2.1.aa Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego), wydzielono ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych kwoty dotyczące działalności zaniechanej – zgodnie z MSSF 5, za okres objęty sprawozdaniem, jak i okres porównawczy.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ		01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk netto</b>	<b>2 729</b>	<b>4 991</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>1 870</b>	<b>2 853</b>
	1. Amortyzacja	3	3
	2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(1 011)	3 914
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 609	3 782
	4. (Zysk) Strata z tytułu wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wpływu rachunkowości zabezpieczeń	6 082	(478)
	5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(990)	(4 018)
	6. Zmiana stanu rezerw	(3 486)	1 324
	7. Zmiana stanu należności	(536)	(1 767)
	8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	670	48
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 471)	45
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>4 599</b>	<b>7 844</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>28 589</b>	<b>-</b>
	1. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	28 491	-
	2. Z aktywów finansowych	98	-
	b) w pozostałych jednostkach	98	-
	- odsetki	98	-
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(14 226)</b>	<b>(12 299)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(6 650)	(1)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(7 576)	(12 298)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>14 363</b>	<b>(12 299)</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>39 075</b>	<b>5 856</b>
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	39 075	5 856
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(58 806)</b>	<b>(9 827)</b>
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	(21 520)	(3 632)
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(34 182)	(1 920)
	3. Odsetki	(3 104)	(4 275)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>(19 731)</b>	<b>(3 971)</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności zaniechanej, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>(769)</b>	<b>(8 426)</b>

**NOTA 41**

ZMIANA STANU REZERW	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
- bilansowa zmiana stanu rezerw	7 190	(6 886)	7 206	1 324
- zmiana stanu związana ze sprzedażą spółki	-	3 138	-	-
- zmiana stanu związana z wyceną kontraktu terminowego ujętego w innych całkowitych dochodach	-	-	(7)	-
- zmiana stanu związana z przeklasyfikowaniem ośrodków wypracowujących środki pieniężne jako aktywa klasyfikowane do sprzedaży	-	262	-	-
<b>Zmiana stanu rezerw, razem</b>	<b>7 190</b>	<b>(3 486)</b>	<b>7 199</b>	<b>1 324</b>

**NOTA 42**

ZMIANA STANU ZAPASÓW	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
- bilansowa zmiana stanu zapasów	(77 422)	-	49 857	-
- odsetki aktywowane na zapas	12 290	-	9 756	-
- wartość zapasów wniesionych aportem przez udziałowca mniejszościowego	38 634	-	-	-
- transfer z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	(44 540)	-	-	-
- ujęcie prawa wieczystego użytkowania gruntów	14 477	-	-	-
<b>Zmiana stanu zapasów, razem</b>	<b>(56 561)</b>	<b>-</b>	<b>59 613</b>	<b>-</b>

**NOTA 43**

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
- bilansowa zmiana stanu należności	(43 696)	4 612	26 363	(1 767)
- zmiana stanu związana ze sprzedażą spółki	52 406	(3 740)	-	-
- zmiana stanu związana z przeklasyfikowaniem ośrodków wypracowujących środki pieniężne jako aktywa klasyfikowane do sprzedaży	-	(1 408)	-	-
- przekazane zaliczki na zakup akcji własnych	-	-	(18 980)	-
<b>Zmiana stanu należności, razem</b>	<b>8 710</b>	<b>(536)</b>	<b>7 383</b>	<b>(1 767)</b>



## NOTA 44

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
- bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania, przedpłat na lokale oraz z tytułu dostaw i usług i pozostałych	28 819	(11 715)	(52 660)	2 777
- zmiana stanu związana ze sprzedażą spółki	-	8 053	-	-
- zobowiązania inwestycyjne	-	676	-	(676)
- wycena zawartych kontraktów terminowych	-	-	94	-
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów	(14 485)	(1 406)	-	(2 053)
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu wpłat na mieszkaniowe rachunki powiernicze	(16 117)	-	34 414	-
- zmiana stanu związana z przeklasyfikowaniem ośrodków wypracowujących środki pieniężne jako aktywa klasyfikowane do sprzedaży	-	5 062	-	-
- inne	10	-	(20)	-
<b>Zmiana stanu zobowiązań, razem</b>	<b>(1 773)</b>	<b>670</b>	<b>(18 172)</b>	<b>48</b>

## NOTA 45

WYDATKI NA INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE)	01.01.2019 - 31.12.2019		01.01.2018 - 31.12.2018	
	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA
"Promenady Omega"	-	(1 068)	-	(146)
"Port Popowice - etap V"	-	(549)	-	(4 314)
"ZITA"	-	(4 004)	-	(2 906)
"Delta 44"	-	(772)	-	(1 122)
"Grona Park"	-	(6)	-	(413)
"Biurowiec Słężna"	-	(910)	-	(359)
Wrocław - ul. Stargardzka	-	(267)	-	(3 038)
<b>INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, RAZEM</b>	<b>-</b>	<b>(7 576)</b>	<b>-</b>	<b>(12 298)</b>

## NOTA 46

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCA Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ ZA OKRES 01.01.2019 - 31.12.2019	Zobowiązania z tytułu transakcji z właścicielami	Pożyczki i kredyty bankowe		Zobowiązania z tytułu leasingu		Obligacje
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Działalność kontynuowana
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1</b>	<b>51 987</b>	<b>117 246</b>	-	<b>35 170</b>	<b>143 913</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>(18 980)</b>	<b>169 830</b>	<b>41 931</b>	<b>1 167</b>		<b>34 983</b>
Wpływ kapitału	-	167 323	39 075	1 164	-	24 246
Naliczenie odsetek	-	2 507	2 856	3	248	10 737
Nabycie akcji własnych	(18 980)	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>(185 922)</b>	<b>(159 177)</b>	<b>(422)</b>		<b>(9 205)</b>
Spłata kapitału	-	(183 936)	(21 520)	(419)	(34 182)	-
Spłata odsetek	-	(1 986)	(2 856)	(3)	(248)	(9 205)
Przeliczenie zobowiązań w walutach obcych na PLN	-	-	(1 093)	-	(988)	-
Zbycie jednostek zależnych	-	-	(133 708)	-	(37 170)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(18 979)</b>	<b>35 895</b>	<b>-</b>	<b>745</b>	<b>35 170</b>	<b>169 691</b>

ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCA Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ ZA OKRES 01.01.2018 - 31.12.2018	Zobowiązania z tytułu transakcji z właścicielami	Pożyczki i kredyty bankowe		Zobowiązania z tytułu leasingu		Obligacje
	Działalność kontynuowana	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Działalność kontynuowana
<b>Stan na początek okresu</b>	-	<b>77 308</b>	<b>112 133</b>	-	<b>36 065</b>	<b>133 201</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>66 429</b>	<b>133 526</b>	<b>12 045</b>	-	<b>2 001</b>	<b>19 318</b>
Wpływ kapitału	-	131 642	5 856	-	-	10 000
Naliczenie odsetek	-	1 884	3 300	-	976	9 318
Przeliczenie zobowiązań w walutach obcych na PLN	-	-	2 889	-	1 025	-
Podział wyniku za rok ubiegły	34 480	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	31 949	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(66 428)</b>	<b>(158 847)</b>	<b>(6 932)</b>	-	<b>(2 896)</b>	<b>(8 606)</b>
Spłata kapitału	-	(157 893)	(3 632)	-	(1 920)	-
Spłata odsetek	-	(954)	(3 300)	-	(976)	(8 606)
Wypłata dywidendy	(34 480)	-	-	-	-	-
Płatność za nabyte akcje	(31 948)	-	-	-	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1</b>	<b>51 987</b>	<b>117 246</b>	-	<b>35 170</b>	<b>143 913</b>

## Grupa Kapitałowa Vantage Development

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku  
Informacja dodatkowa oraz noty objaśniające stanowią integralną część sprawozdania finansowego  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### NOTA 47 Zobowiązania warunkowe, aktywa warunkowe, zobowiązania zabezpieczone wekslem i na majątku Grupy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku zobowiązania warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku aktywa warunkowe nie wystąpiły.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	31.12.2019	31.12.2018
Hipoteka	425 709	789 734
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	-	6 178
<b>Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>425 709</b>	<b>795 912</b>

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w PLN NA DZIEŃ 31.12.2019 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa kredytowa nr U0003061463683 limitu wierzytelności z dnia 29 kwietnia 2016 r., pomiędzy Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bank S.A.	40 000	-	-	60 000	-	-
Umowa kredytu nr U0003333742567 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	47 482	-	-	208 293	-	-
Umowa kredytu nr U0003333742783 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	3 000	-	-		-	-
Umowa kredytu nr U0003333742697 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	83 314	-	-		-	-
Umowa kredytu nr U0003333742860 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	5 000	-	-		-	-
Umowa kredytu z dnia 10 kwietnia 2019 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k. a mBank S.A.	29 000	-	-	43 500	-	-

Umowa kredytu z dnia 30 października 2019 r. pomiędzy VD Mieszkania XVIII sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.	75 944	-	-	113 916	-	-
Umowa objęcia obligacji serii O emitowanych przez Vantage Development S.A.	45 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii R emitowanych przez Vantage Development S.A.	70 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii S emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii T emitowanych przez Vantage Development S.A.	45 373	-	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>454 113</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>425 709</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### NOTA 48 Zarządzanie ryzykiem

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.

#### Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa utrzymuje określony poziom kapitałów własnych w stosunku do zadłużenia oraz posiadanych aktywów trwałych, co jest związane z wymogami umów kredytowych oraz warunkami wyemitowanych obligacji.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje.

Emitent w okresie objętym sprawozdaniem nie dokonywał wypłat dywidendy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

#### Ryzyko stopy procentowej

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

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

	Wpływ na wynik finansowy
<b>31 grudnia 2019 roku</b>	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 245
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 532)
<b>31 grudnia 2018 roku</b>	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 371
Pasywa zmiennoprocentowe	(3 646)

### 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 zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania do zawarcia transakcji. W ocenie Zarządu spółki dominującej w Grupie nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego związanego z należnościami z tytułu świadczonych usług.

W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu nie wywiązania się kontrahentów ze zobowiązań. Odzwierciedleniem maksymalnego obciążenia Grupy ryzykiem kredytowym jest wartość bilansowa należności handlowych, posiadanych lokat bankowych i środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe

	31.12.2019	31.12.2018
Lokaty bankowe, rachunki bieżące oraz gotówka w kasie	107 386	102 818
Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	41 285	25 168
Należności handlowe (netto)	6 751	13 115
<b>Razem</b>	<b>155 422</b>	<b>141 101</b>

Poniżej została przedstawiona analiza wiekowa należności z tytułu dostaw i usług, które są przeterminowane ale w ocenie Zarządu nie utraciły wartości w związku z czym nie zostały objęte odpisem:

ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI	31.12.2019
Okres przeterminowania od 1 do 180 dni	3 942
Okres przeterminowania od 181 do 360 dni	298
Okres przeterminowania powyżej 360 dni	427
<b>Razem</b>	<b>4 667</b>

### Ryzyko walutowe

Grupa nie korzysta z kredytów w walutach oraz nie uzyskuje przychodów w walutach, w związku z czym ryzyko walutowe w Grupie nie istnieje.

### Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, obligacje, leasing. Na dzień 31 grudnia 2019 roku faktyczne zaangażowanie kredytowe Grupy rozdzielone jest pomiędzy:

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

W umowach kredytów i pożyczek występują klauzule mówiące o wcześniejszej spłacie w przypadku pogorszenia sytuacji finansowej spółek. Wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Grupy są na bezpiecznym poziomie.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w Grupie nie ma kredytów z terminem spłaty do 1 roku.

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji wyemitowanych przez Emitenta, kluczowymi wskaźnikami podlegającymi weryfikacji w okresach kwartalnych są:

- wskaźnik zadłużenia netto do sumy skonsolidowanych kapitałów własnych, liczony jako suma zadłużenia finansowego obejmująca zobowiązania z tytułu obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji, zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów bankowych i leasingu (206.331 tys. zł), pomniejszona o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta (148.671 tys. zł) do sumy kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego (461.202 tys. zł), który nie może być wyższy niż 80% – według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku wskaźnik ten kształtował się na poziomie 12,5%;
- wskaźnik udziału kapitału własnego w skorygowanej sumie pasywów, liczony jako suma kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego Grupy Emitenta (461.202 tys. zł) do sumy znajdujących się w dyspozycji Emitenta (w ujęciu skonsolidowanym) kapitałów, które stanowią źródła finansowania aktywów - oznacza sumę skonsolidowanych kapitałów własnych oraz sumę zobowiązań i rezerw, z wyłączeniem przedpłat na zakup lokali (764.595 tys. zł), który nie może być niższy niż 40% - według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku wskaźnik ten kształtował się na poziomie 60,3%.

Poniżej została przedstawiona analiza wiekowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług w podziale na okresy przeterminowania:

<b>ANALIZA WIEKOWA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PODZIALE NA OKRESY PRZETERMINOWANIA</b>	<b>31.12.2019</b>
Zobowiązania bieżące	22 178
Zobowiązania przeterminowane od 1 do 180 dni	11 443
Zobowiązania przeterminowane od 181 do 360 dni	24
Zobowiązania przeterminowane powyżej 360 dni	39
<b>Razem</b>	<b>33 684</b>

#### **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.

#### **Wartość godziwa aktywów i zobowiązań**

Grupa klasyfikuje wyceny wartości godziwej posługując się hierarchią wartości godziwej, która uwzględnia istotność danych wejściowych do wyceny. Hierarchię wartości godziwej tworzą następujące poziomy:

- ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1),
- dane wejściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. bazujące na cenach) (Poziom 2),
- oraz dane wejściowe do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne) (Poziom 3).

Inwestycje w akcje spółek notowanych na giełdzie (klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy) należą do poziomu 1 hierarchii wartości godziwej. Wszystkie pozostałe instrumenty finansowe (zaprezentowane w nocie poniżej) są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i w okresie porównywalnym w Spółce nie dokonano przesunięć między poszczególnymi poziomami hierarchii wartości godziwej instrumentów finansowych, jak również nie miała miejsca zmiana klasyfikacji instrumentów w wyniku zmiany celu lub wykorzystania instrumentów finansowych.

W ocenie Zarządu wartość godziwa wszystkich kategorii instrumentów finansowych ujawnionych w sprawozdaniu finansowym nie odbiega znacząco od wartości księgowej.

#### NOTA 49 Instrumenty finansowe

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań:

INSRTUMENTY FINANSOWE WEDŁUG KATEGORII	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Aktywa finansowe</b>				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	27	-	27
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	284 493	143 921	284 493	143 921
- środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	41 285	25 168	41 285	25 168
- środki pieniężne	107 386	102 818	107 386	102 818
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	59 594	15 935	59 594	15 935
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>284 493</b>	<b>143 948</b>	<b>284 493</b>	<b>143 948</b>
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	335 414	459 807	335 414	459 807
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	50 412	44 734	50 412	44 734
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	35 895	169 233	35 895	169 233
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	169 691	143 913	169 691	143 913
- zobowiązania z tytułu leasingu	745	35 170	745	35 170
- zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	15 098	7 905	15 098	7 905
- zobowiązania z tytułu przedpłat na zakup lokali	63 573	58 852	63 573	58 852
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>335 414</b>	<b>459 807</b>	<b>335 414</b>	<b>459 807</b>

01.01.2019 - 31.12.2019	Aktywa/ zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa/ zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Pochodne instrumenty zabezpieczające	RAZEM
Przychody z tytułu dywidendy	1	-	-	1
Przychody (koszty) z tytułu wyceny do wartości godziwej	3	-	-	3
Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:	-	898	-	898
Przychodach finansowych	-	269	-	269
Kosztach finansowych	-	629	-	629
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych ujęte w:	-	11	-	11
Kosztach finansowych	-	11	-	11
Utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	-	-	-
Zysk/(strata) z tytułu wyceny instrumentów finansowych	-	-	-	-
<b>Ogółem zysk / (strata) netto</b>	<b>4</b>	<b>909</b>	<b>-</b>	<b>913</b>

**NOTA 50 Transakcje z podmiotami powiązаныmi**
**Transakcje z podmiotami powiązаныmi w podziale na grupy podmiotów**

Rok 2019	Kluczowe kierownictwo*	Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności**	Pozostałe podmioty powiązаныe***
Zakup usług	-	-	3 929
Sprzedaż usług	-	54	6 020
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	52 818
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	2	1 768
Pożyczki udzielone	-	-	76 228
Przychody finansowe - odsetki	-	-	5
Koszty finansowe - odsetki	-	521	-
Sprzedaż inwestycji - przychód finansowy	-	-	52 406
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	33
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	30

\* Pozycja obejmuje członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta i spółek Grupy Kapitałowej, ich małżonków, rodzeństwo, wstępnych, zstępnych oraz inne bliskie im osoby.

\*\* Pozycja obejmuje spółki: IPD Invest sp. z o.o., Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., VD Nieruchomości sp. z o.o. i PRW sp. z o.o.

\*\*\* Pozycja obejmuje jednostki powiązаныe poprzez kluczowe kierownictwo, w tym: Nutit A.S., Fedha sp. z o.o., Trade Bridge Czechy A.S., IPD Południe sp. z o.o., Promenady ZITA sp. z o.o., VD Retail sp. z o.o., Epsilon IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k. oraz spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Impel S.A.

Rok 2018	Kluczowe kierownictwo*	Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności**	Pozostałe podmioty powiązаныe***
Sprzedaż produktów	484	-	-
Zakup usług	-	-	5 179
Sprzedaż usług	-	314	6 056
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	9	835
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	43	425
Pożyczki otrzymane	-	14 776	-
Koszty finansowe - odsetki	-	965	-
Udzielone poręczenia - przychody finansowe	-	-	24

\* Pozycja obejmuje członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta i spółek Grupy Kapitałowej, ich małżonków, rodzeństwo, wstępnych, zstępnych oraz inne bliskie im osoby.

\*\* Pozycja obejmuje spółki: IPD Invest sp. z o.o. oraz Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

\*\*\* Pozycja obejmuje jednostki powiązаныe poprzez kluczowe kierownictwo, w tym: Nutit A.S., Fedha sp. z o.o., Trade Bridge Czechy A.S. oraz spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Impel S.A.

**Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi**

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.



**Wynagrodzenia kluczowego kierownictwa Grupy**

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 587	2 609
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Inne świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
<b>Razem</b>	<b>2 587</b>	<b>2 609</b>

WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki	2 255	2 367
Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej	301	232
Wynagrodzenie osób zarządzających pozostałych spółek z Grupy Vantage Development i będących członkami Zarządu Spółki	31	10
<b>Razem</b>	<b>2 587</b>	<b>2 609</b>

**NOTA 51 Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania**

Zgodnie z umową z dnia 1 sierpnia 2018 roku podmiotem uprawnionym do badania i przeglądu sprawozdania finansowego Vantage Development S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Vantage Development za lata 2018-2019 jest KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Należne wynagrodzenie za badanie i przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania za 2019 rok wynosi 230 tys. zł.

**NOTA 52 Istotne sprawy sporne**

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki spółka dominująca Vantage Development S.A. oraz spółki Grupy Vantage Development nie były stroną sporów przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość byłaby istotna dla Emitenta.

**NOTA 53 Zdarzenia po dacie bilansowej**

Po dniu bilansowym nie nastąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2019 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym. Jednakże po dniu bilansowym nastąpiły inne istotne zdarzenia:

- a. W dniu 14 stycznia 2020 roku Zarząd Emitenta powziął informację o rozstrzygnięciu przetargu na zakup nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Piątkowskiej, ogłoszonego przez Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu. Jednostka zależna od Emitenta – VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu złożyła najkorzystniejszą ofertę. Nieruchomość zostanie nabyta za cenę 13,8 mln złotych brutto. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta nie później niż w terminie 30 dni liczonych od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Termin zawarcia umowy może zostać przedłużony w sytuacji wydłużenia się procedury pozyskania dokumentów, niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji mieszkaniowej.
- b. W dniu 14 stycznia 2020 roku Zarząd Emitenta powziął informację o rozstrzygnięciu przetargu na zakup nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Dożynkowej, ogłoszonego przez Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu. Jednostka zależna od Emitenta – VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu złożyła najkorzystniejszą ofertę. Nieruchomość zostanie nabyta za cenę 9,5 mln złotych brutto. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta nie później niż w terminie 30 dni liczonych od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Termin zawarcia umowy może zostać przedłużony w sytuacji wydłużenia się procedury pozyskania

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skonsolidowany raport roczny za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

dokumentów, niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji mieszkaniowej.

- c. W dniu 16 stycznia 2020 roku jednostka zależna od Emitenta – VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu złożyła najkorzystniejszą ofertę w przetargu ustnym nieograniczonym na zakup nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Brneńskiej, ogłoszonym przez Prezydenta Miasta Poznania. Nieruchomość zostanie nabyta za cenę 13,7 mln złotych brutto. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji mieszkaniowej.
- d. W dniu 17 stycznia 2020 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu zawarła z osobą fizyczną przyrzeczoną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,5855 ha, zlokalizowanej w Poznaniu, za łączną cenę 9 mln zł netto. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 220 lokali mieszkalnych.
- e. W dniu 27 stycznia 2020 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na postawie Warunków Emisji Obligacji na okaziciela serii O i O1, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) pod kodem PLVTGDL00135 („Obligacje”), z dniem 29 lutego 2020 roku dokonał przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień Obligacji. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpił w dniu 29 lutego 2020 roku, tj. w dniu płatności odsetek za XIII okres odsetkowy, poprzez zapłatę za każdą Obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej jednej Obligacji, tj. 100,00 zł (słownie: sto złotych), powiększonej o należną kwotę odsetek, narosłych do dnia wcześniejszego wykupu oraz premii, liczonej od wartości nominalnej Obligacji, w wysokości 0,5%. Przedterminowy wykup Obligacji został realizowany za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. Jednocześnie Zarząd wskazuje, iż podstawę przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta stanowił paragraf 15 Warunków Emisji Obligacji. Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez spółkę pod firmą BondSpot S.A. oraz w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- f. W dniu 28 stycznia 2020 roku jednostka zależna od Emitenta, Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Port Popowice we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą ERBUD S.A. („Wykonawca”), dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o łącznej wartości 103,97 mln złotych netto („Umowa 1” i „Umowa 2”). Na podstawie Umowy 1 Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym („Budynek G”) w inwestycji Port Popowice etap II wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami związanymi z realizacją przez Zamawiającego inwestycji niedrogowej przy ul. Białowieskiej we Wrocławiu. W budynku planowane jest 157 mieszkań. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 72 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 marca 2020 roku. Nakaz rozpoczęcia robót został wydany w dniu 3 lutego 2020 roku.

Na podstawie Umowy 2 Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym („Budynek H”) w inwestycji Port Popowice etap II wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami związanymi z realizacją przez Zamawiającego inwestycji niedrogowej przy ul. Białowieskiej we Wrocławiu. W budynku planowane jest 231 mieszkań. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 72 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 maja 2020 roku. W obu Umowach znalazły się zapisy, mówiące, iż w przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy przewiduje się karę umowną w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia wynikającego z każdej Umowy. Łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 10 % wynagrodzenia. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

- g. W dniu 29 lutego 2020 roku Emitent dokonał przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień obligacji serii O/O1.

Wcześniejszy wykup nastąpił w dniu płatności odsetek za XIII okres odsetkowy, poprzez zapłatę za każdą obligację

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

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

- h. W dniu 11 marca 2020 r. Światowa Organizacja Zdrowia uznała epidemię koronawirusa za pandemię, natomiast w dniu 12 marca polski rząd wprowadził stan zagrożenia epidemicznego, a od 20 marca 2020 r. stan epidemii. W celu złagodzenia potencjalnie istotnego zagrożenia, jakie niesie dla zdrowia publicznego choroba COVID-19, polskie władze podjęły działania, mające na celu powstrzymanie epidemii, w tym:
- wprowadzenie ograniczeń w transgranicznym przepływie osób,
  - tymczasowy zakaz wjazdu do Polski przez cudzoziemców,
  - zakaz prowadzenia działalności w niektórych branżach, w oczekiwaniu na dalszy rozwój sytuacji.

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

Skutki gospodarcze tych wydarzeń w szerszej perspektywie obejmują w szczególności:

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

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

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

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

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

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

- ograniczenia przez banki akcji kredytowej zarówno związanej z finansowaniem realizacji projektów inwestycyjnych jaki i finansowaniem zakupów mieszkań przez klientów końcowych.

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

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

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

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

- W dniu 24 marca 2020 roku, Emitent nabył w celu umorzenia łącznie 9.223 sztuki obligacji serii R o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 20 listopada 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00150 oraz 1.500 sztuk obligacji serii T o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 8 kwietnia 2019 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00176.

Łączna wartość nominalna nabycia obligacji serii R wyniosła 9.391.227,52 zł, zaś średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1.018,24 zł (wraz z należnymi odsetkami). Łączna wartość nominalna nabycia obligacji serii T wyniosła 1.540.275,00 zł, zaś średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1.026,85 zł (wraz z należnymi odsetkami).

Transakcje nabycia obligacji serii R i serii T zostały zawarte w drodze składania zleceń oraz zawarcia umowy nabycia poza obrotem zorganizowanym.

- W dniu 25 marca 2020 roku, Emitent działając na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. 2015, poz. 238) nabył w celu umorzenia łącznie 4.280 sztuk obligacji serii R o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 20 listopada 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00150.

Łączna wartość nominalna nabycia obligacji serii R wyniosła 4.358.752,00 zł, zaś średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1.018,40 zł (wraz z należnymi odsetkami).

Obligacje zostały nabyte w drodze zawarcia umowy poza obrotem zorganizowanym.

- W dniu 27 marca 2020 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Emitenta umowę nabycia nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu, w dzielnicy Krzyki, o powierzchni 0,8259 ha, za cenę 4 mln złotych netto. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji mieszkaniowej.
- W dniu 2 kwietnia 2020 roku Emitent dokonał przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień obligacji serii S.

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

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

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

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

W dniu 6 kwietnia 2020 roku, w związku z decyzją KNF, o której mowa powyżej, Zarząd Emitenta złożył do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) wniosek o wykluczenie wszystkich akcji Emitenta, oznaczonych kodem LEI 259400EV3V1E11FS544, z obrotu na rynku regulowanym, prowadzonym przez GPW z dniem 9 kwietnia 2020 roku.

**PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ**

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
17.04.2020	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
17.04.2020	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

**PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH**

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
17.04.2020	Wioletta Stępska	Główny Księgowy	