



Skonsolidowany raport półroczny
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za I półrocze 2020 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 19 sierpnia 2020 roku

SPIS TREŚCI

I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI.....	4
II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT.....	7
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	7
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	9
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	10
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	11
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	12
III. INFORMACJE DODATKOWE	21
PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ.....	40
PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH.....	40

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2020 - 30.06.2020 (niebadane)	01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane) (przekształcone)	01.01.2020 - 30.06.2020 (niebadane)	01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane) (przekształcone)
I.	Przychody ze sprzedaży	70 185	64 281	15 803	14 991
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	14 947	15 210	3 365	3 547
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 291	6 999	1 191	1 632
IV.	Zysk (strata) brutto	10 603	6 693	2 387	1 561
V.	Zysk (strata) netto	8 588	5 367	1 934	1 252
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	8 052	12 178	1 813	2 840
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,17	0,23	0,04	0,05
		Stan na 30.06.2020 (niebadane)	Stan na 31.12.2019	Stan na 30.06.2020 (niebadane)	Stan na 31.12.2019
VIII.	Kapitał własny	469 790	461 202	105 193	108 302
IX.	Zobowiązania długoterminowe	49 804	195 745	11 152	45 966
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	308 954	171 221	69 179	40 206
XI.	Aktywa trwałe	116 727	73 190	26 137	17 187
XII.	Aktywa obrotowe	711 821	754 978	159 387	177 287
XIII.	Suma aktywów	828 548	828 168	185 524	194 474
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	8,46	8,29	1,89	1,95

* Przekształcenie okresu porównywalnego polegające na wyodrębnieniu wyników finansowych z tytułu działalności zaniechanej – w myśl MSSF 5. Szczegóły zostały opisane szerzej w punkcie 1.3 Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

a) dla wybranych danych ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

	30.06.2020	31.12.2019
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,4660	4,2585

b) dla wybranych danych ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów:

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
średni kurs EUR w okresie*	4,4413	4,2880

* Ustalony jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie

I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Vantage Development”, „Grupą Vantage”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 20 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 1 jednostkę współzależną wycenianą 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.

Od 20 czerwca 2017 roku obrót akcjami był zawieszony.

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

Na dzień publikacji sprawozdania akcje Spółki nie znajdują się w obrocie publicznym. Spółka pozostaje emitentem obligacji, notowanych na rynkach Catalyst i BondSpot w alternatywnym systemie obrotu.

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 jest budowa i sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych w ramach realizowanych projektów mieszkalnych. Zgodnie z aktualną strategią działalność Grupy rozszerzana jest o najem wybudowanych lokali. Dotychczasowy dorobek Grupy to ponad 5.200 lokali sprzedanych.

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

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

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot działalności	Akcjonariusze/Udziałowcy	Data objęcia kontroli
	Vantage Development S.A.	Wrocław	Jednostka dominująca Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności jest realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.	100% akcji posiada spółka TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu	
Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną					
1.	VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	29.10.2007
2.	Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis z o.o.	21.06.2012
3.	VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	02.10.2014
4.	Promenady VIII VD sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	100% Vantage Development S.A.	02.01.2017
5.	Promenady IX VD sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja etapu IX i X inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	100% Vantage Development S.A.	02.01.2017
6.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji inwestycji przy ulicy Międzyzleskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	18.11.2015
7.	VD Mieszkania XVII sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dorzecze Legnickiej we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.	30.11.2015
8.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Buforowa 89	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	04.04.2017
9.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Kameralna Klecina we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	27.01.2015
10.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k.	Wrocław	Spółka powołana do realizacji nowego projektu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	31.10.2018
11.	VD Mieszkania XVIII sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Legnicka 33	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
12.	VD Mieszkania XIX sp. z o.o.*	Wrocław	Realizacja projektów na wynajem w Poznaniu	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
13.	Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	komplementariusz: Popowice sp. z o.o.; komandytariusze: Vantage Development S.A., Rank Progress S.A.	14.12.2017
14.	VD Budownictwo sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja inwestycji dla spółek z Grupy Vantage	100% Vantage Development S.A.	14.08.2018
15.	Popowice sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65% Vantage Development S.A.; 35% Rank Progress S.A.	12.09.2018
16.	Biznes Port sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja budynku biurowego w inwestycji Port Popowice	65% Vantage Development S.A.; 35% Rank Progress S.A.	11.10.2019
17.	VD Invest Wrocław sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja projektów na wynajem we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.	26.05.2020
18.	VD Invest Łódź sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja projektów na wynajem w Łodzi	100% Vantage Development S.A.	26.05.2020
19.	VD Rent Wrocław 1 sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem lokali mieszkalnych we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.	26.05.2020

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skonsolidowany raport półroczny za okres od 1 stycznia 2020 do 30 czerwca 2020 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

20.	VD Management sp. z o.o.	Wrocław	Świadczenie usług zarządczych	100% Vantage Development S.A.	26.05.2020
Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności					
21.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% BNM-3 sp. z o. o.	18.04.2008

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

Na dzień 30 czerwca 2019 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		116 727	73 190
	1. Wartości niematerialne	1	893	750
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	2 177	2 216
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące, w tym:	3	100 203	57 804
	- wartość opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów		869	786
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	5 565	5 565
	5. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	5	184	194
	6. Pozostałe aktywa		5 173	284
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	III.12.2	2 532	6 377
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-7)		711 821	754 978
	1. Zapasy, w tym:	6	457 030	397 629
	- wartość opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów		14 508	14 312
	2. Pożyczki krótkoterminowe	7	-	76 228
	3. Należności krótkoterminowe, w tym:	8	18 787	64 337
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		838	1 917
	4. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych		47 049	41 285
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		186 335	107 386
	6. Rozliczenia międzyokresowe		2 620	212
	7. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	9	-	67 901
Aktywa razem – suma I+II			828 548	828 168

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 do 30 czerwca 2020 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	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		469 790	461 202
	1. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:		410 766	402 714
	1.1 Kapitał podstawowy		30 109	30 109
	1.2 Zyski zatrzymane		372 605	322 004
	1.3 Wynik finansowy za rok obrotowy		8 052	50 601
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		59 024	58 488
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)		49 804	195 745
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	III.12.2	5 870	18 116
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	10	27 615	35 895
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu		223	173
	4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu		14 414	14 062
	5. Rezerwy długoterminowe	III.12.3	623	623
	6. Obligacje długoterminowe	11	-	123 566
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 059	3 310
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-7)		308 954	171 221
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	10	19 749	-
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu		491	572
	3. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu		962	1 036
	4. Rezerwy krótkoterminowe	III.12.3	2 435	6 452
	5. Obligacje krótkoterminowe	11	98 902	46 125
	6. Przedpłaty na zakup lokali	12	145 030	63 573
	7. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym: - zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13	41 385 323	53 463 2 844
Pasywa razem – suma I+II+III			828 548	828 168

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Wartość księgową	410 766	402 714
Liczba akcji	48 561 706	48 561 706
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	8,46	8,29

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 do 30 czerwca 2020 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)

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.04.2020 - 30.06.2020 (niebadane)	01.01.2020 - 30.06.2020 (niebadane)	01.04.2019 - 30.06.2019 (niebadane) (przekształcone*)	01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane) (przekształcone*)
A. Przychody ze sprzedaży (suma I-II)	17 787	70 185	53 452	64 281
I. Przychody ze sprzedaży lokali	16 689	66 570	50 430	59 871
II. Pozostałe przychody	1 098	3 615	3 022	4 410
B. Koszt własny sprzedaży (suma I-II)	(14 072)	(55 238)	(39 845)	(49 071)
I. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(12 461)	(51 288)	(36 406)	(43 583)
II. Pozostałe koszty	(1 611)	(3 950)	(3 439)	(5 488)
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	3 715	14 947	13 607	15 210
I. Koszty sprzedaży	(2 412)	(5 432)	(2 742)	(4 914)
II. Koszty ogólnego zarządu	(2 018)	(4 739)	(1 757)	(3 239)
D. Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	(715)	4 776	9 108	7 057
I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	1	(48)
II. Pozostałe przychody operacyjne	278	597	1	132
III. Pozostałe koszty operacyjne	(51)	(82)	(6)	(142)
E. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (D+II+III)	(488)	5 291	9 104	6 999
I. Przychody finansowe	(1)	5 903	71	163
II. Koszty finansowe	(137)	(581)	(408)	(986)
III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	(4)	(10)	271	517
F. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej (E+I+II+III)	(630)	10 603	9 038	6 693
I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	160	(2 015)	(2 089)	(1 326)
1. Część bieżąca	(2 626)	(9 069)	(2 177)	(2 413)
2. Część odroczone	2 786	7 054	88	1 087
G. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (F+I)	(470)	8 588	6 949	5 367
I. Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	2 406	6 388
H. Zysk (strata) netto (G+I)	(470)	8 588	9 355	11 755
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	(470)	8 588	9 355	11 755
Zysk (strata) netto				
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	(452)	8 052	9 757	12 178
w tym z działalności zaniechanej	-	-	2 406	6 388
- przypadający na udziałowców niekontrolujących	(18)	536	(402)	(423)
w tym z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem				
- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	(452)	8 052	9 757	12 178
w tym z działalności zaniechanej	-	-	2 406	6 388
- przypadające na udziałowców niekontrolujących	(18)	536	(402)	(423)
w tym z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Średnia ważona liczba akcji w okresie	48 561 706	48 561 706	52 310 706	52 310 706
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego				
- podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,01)	0,17	0,19	0,23
w tym z działalności zaniechanej	-	-	0,05	0,12
- rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,01)	0,17	0,19	0,23
w tym z działalności zaniechanej	-	-	0,05	0,12

* Przekształcenie okresu porównywalnego polegające na wyodrębnieniu wyników finansowych z tytułu działalności zaniechanej – w myśl MSSF 5. Szczegóły zostały opisane szerzej w punkcie 1.3 Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2020 - 30.06.2020 (niebadane)	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM		
Stan na 1 stycznia 2020 r.	30 109	-	290 556	19 594	62 455	-	402 714	58 488	461 202
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	8 052	8 052	536	8 588
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	8 052	8 052	536	8 588
Transakcje z właścicielami	-	-	49 142	-	(49 142)	-	-	-	-
- przeniesienie na kapitał zapasowy	-	-	49 142	-	(49 142)	-	-	-	-
Stan na 30 czerwca 2020 r.	30 109	-	339 698	19 594	13 313	8 052	410 766	59 024	469 790

01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane)	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM		
Stan na 1 stycznia 2019 r.	32 433	(2 324)	221 439	19 594	80 710	-	351 852	18 946	370 798
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	12 178	12 178	(423)	11 755
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	12 178	12 178	(423)	11 755
Transakcje z właścicielami:	-	-	69 117	-	(68 836)	-	281	38 352	38 633
- zmiany udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	281	-	281	38 352	38 633
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	69 117	-	(69 117)	-	-	-	-
Stan na 30 czerwca 2019 r.	32 433	(2 324)	290 556	19 594	11 874	12 178	364 311	56 875	421 186

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 do 30 czerwca 2020 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)

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2020 - 30.06.2020 (niebadane)	01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane) (przekształcone*)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk netto	8 052	5 790
II. Korekty razem	(24 603)	(101 063)
1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	536	(423)
2. Amortyzacja	856	640
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	206
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 601	250
5. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności	10	(517)
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(4 663)	201
7. Zmiana stanu rezerw	(16 263)	(3 277)
8. Zmiana stanu zapasów	(59 401)	(125 765)
9. Zmiana stanu należności	(10 855)	(43 106)
10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	60 933	64 218
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	643	775
12. Inne korekty	-	5 735
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(16 551)	(95 273)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	202 535	967
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	56
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	125 307	-
3. Z aktywów finansowych	77 228	911
a) w jednostkach powiązanych	-	768
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	768
b) w pozostałych jednostkach	77 228	143
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	57 925	-
- odsetki	19 303	143
II. Wydatki	(42 348)	(1 132)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(385)	(420)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(41 963)	(712)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	160 187	(165)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	75 658	81 772
1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	75 658	57 526
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	24 246
II. Wydatki	(140 345)	(37 562)
1. Spłaty kredytów i pożyczek	(64 841)	(33 670)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(70 476)	-
3. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(665)	227
4. Odsetki	(4 363)	(4 119)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(64 687)	44 210
D. Przepływy pieniężne netto z działalności kontynuowanej, razem (A.III+B.III+C.III)	78 949	(51 227)
E. Przepływy pieniężne netto z działalności zaniedbanej	-	2 678
F. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	78 949	(48 549)
G. Środki pieniężne na początek okresu	107 386	102 818
H. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D+E), w tym:	186 335	54 269
- o ograniczonej możliwości dysponowania**	4 589	7 007

* Korekta okresu porównywalnego została opisana w punkcie 1.3 Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
inne wartości niematerialne	893	750
Wartości niematerialne, razem	893	750

Ruchy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r. (niebadane)

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	1 642	1 642
b) zwiększenia	648	648
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	648	648
c) zmniejszenia	(319)	(319)
- zbycie	(319)	(319)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 971	1 971
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	892	892
f) amortyzacja za okres	186	186
- zwiększenia	186	186
- amortyzacja okresu bieżącego	186	186
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	1 078	1 078
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	893	893

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
a) środki trwałe, w tym:	1 960	2 113
- budynki i budowle	1 143	1 490
- urządzenia techniczne i maszyny	263	142
- środki transportu	421	349
- inne środki trwałe	133	132
b) środki trwałe w budowie	217	103
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	2 177	2 216

Ruchy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r. (niebadane)

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	2 947	260	501	839	103	4 650
b) zwiększenia	48	234	167	85	403	937
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	48	234	167	85	403	937
c) zmniejszenia	-	(19)	(10)	-	(289)	(318)
- likwidacja	-	(19)	(10)	-	-	(29)
- rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	(289)	(289)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	2 995	475	658	924	217	5 269
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	1 457	118	152	694	-	2 421
f) amortyzacja za okres:	395	94	85	84	-	658
- zwiększenia	395	95	95	84	-	669
- amortyzacja okresu bieżącego	395	95	95	84	-	669
- zmniejszenia	-	(1)	(10)	-	-	(11)
- likwidacja	-	(1)	(10)	-	-	(11)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 852	212	237	778	-	3 079
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	13	-	13
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	13	-	13
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	1 143	263	421	133	217	2 177

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	-	260 461
b) zwiększenia	-	4 018
- nakłady inwestycyjne	-	4 018
c) zmniejszenia	-	(264 479)
- sprzedaż	-	(233 684)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(3 730)
- transfer do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(26 633)
- transfer do rzeczowych aktywów trwałych	-	(432)
d) stan na koniec okresu	-	-
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	57 804	844
b) zwiększenia	42 399	59 896
- nabycie	30 278	267
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	83	281
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	12 123
- nakłady inwestycyjne	12 038	2 685
- transfer z zapasów	-	44 540
c) zmniejszenia	-	(2 936)
- sprzedaż	-	(1 491)
- transfer do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(1 445)
d) stan na koniec okresu	100 203	57 804
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	57 804	261 305
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	100 203	57 804

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	5 565	94 236
b) zwiększenia	-	-
c) zmniejszenia	-	(88 671)
- sprzedaż	-	(12 269)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(2 202)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	-	(12 123)
- transfer do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(62 077)
d) stan na koniec okresu	5 565	5 565
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	5 565	94 236
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	5 565	5 565

NOTA 5

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Stan na początek okresu	194	15 259
- udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	(10)	597
- wycofanie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	(14 894)
- wypłata udziału w zysku w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	(768)
Stan na koniec okresu	184	194

DANE FINANSOWE JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	30.06.2020 RAZEM	IPD Invest sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	4	4
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	1 112	1 122
Zobowiązania długoterminowe (-)	(4)	(4)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(744)	(747)
Razem aktywa netto	368	375
Udział w aktywach netto	184	188
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-
Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu	184	188
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	4	4
Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia	(10)	(6)

NOTA 6

ZAPASY	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
- półprodukty i produkcja w toku	440 839	329 134
- produkty gotowe	16 191	68 495
Zapasy, razem	457 030	397 629

W pozycji półprodukty i produkcja w toku prezentowane są poniesione nakłady inwestycyjne na aktywne projekty inwestycyjne dotyczące lokali na sprzedaż (w tym wartość gruntów oraz aktywowane odsetki).

NOTA 7

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Stan na początek roku	76 228	-
Zwiększenia:	447	76 228
- naliczone odsetki od pożyczek	447	-
- ujawnienie w związku ze zbyciem jednostek zależnych	-	76 228
Zmniejszenia	(76 675)	-
- spłaty pożyczek - kapitał	(57 925)	-
- spłaty pożyczek - odsetki	(18 750)	-
Stan na koniec okresu	-	76 228

NOTA 8

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
- należności z tytułu dostaw i usług	6 005	6 830
- należności publiczno-prawne, w tym:	13 117	4 971
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	838	1 917
- należności z tytułu wadium i kaucji	100	100
- należności z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych	-	52 406
- należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwałe, zapasy, dostawy)	102	109
Należności krótkoterminowe brutto, razem	19 324	64 416
Odpis aktualizujący wartość należności	(537)	(79)
Należności krótkoterminowe netto, razem	18 787	64 337

NOTA 9

AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
a) Stan na początek okresu	67 901	-
b) Zwiększenia	-	95 987
- reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	26 633
- reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	324
- reklasyfikacja aktywów netto jednostek zależnych przeznaczonych do sprzedaży	-	69 030
c) Zmniejszenia	(67 901)	(28 086)
- sprzedaż aktywów	(67 901)	(26 957)
- wycena aktywów netto jednostek zależnych przeznaczonych do sprzedaży do wartości godziwej	-	(1 129)
d) Stan na koniec okresu	-	67 901
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, razem	-	67 901

ZOBOWIĄZANIA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI JAKO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
a) Stan na początek okresu	-	-
b) Zwiększenia	-	334
- reklasyfikacja z zobowiązań długoterminowych z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	312
- reklasyfikacja z zobowiązań krótkoterminowych z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	22
c) Zmniejszenia	-	(334)
- sprzedaż aktywów	-	(334)
d) Stan na koniec okresu	-	-
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia, razem	-	-

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. 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.

NOTA 10

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 30.06.2020 roku						Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Oprocentowanie	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 30.06.2020 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 Mieszkania XVIII sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	kredyt budowlany	1M WIBOR + marża	75 944	27 615	-	-	27 615	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	83 314	18 250	18 250	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	5 000	1 499	1 499	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	42 491	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	4 351	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	60 013	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	7 300	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:					47 364	19 749	-	27 615	-	-	-
zobowiązania długoterminowe					27 615						
zobowiązania krótkoterminowe					19 749						

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	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:					35 895	-	21 750	14 145	-	-	-
zobowiązania długoterminowe					35 895						
zobowiązania krótkoterminowe					-						

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Stan na początek roku	35 895	169 233
Zwiększenia:	76 352	211 761
- otrzymane pożyczki i kredyty bankowe	75 658	206 398
- naliczone odsetki	694	5 363
Zmniejszenia:	(64 883)	(345 099)
- spłaty pożyczek i kredytów bankowych	(64 841)	(191 007)
- spłaty odsetek	(42)	(4 411)
- przeliczenie zobowiązań w walutach obcych na PLN	-	(1 093)
- rozliczenie w związku z likwidacją Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k.*	-	(14 880)
- rozliczenie w związku ze zbyciem jednostek zależnych	-	(133 708)
Stan na koniec okresu	47 364	35 895

NOTA 11

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Stan na początek roku	169 691	143 913
Zwiększenia:	4 003	35 010
- emisja obligacji	-	24 246
- naliczone odsetki	4 003	9 637
- koszty związane z emisją obligacji	-	1 127
Zmniejszenia:	(74 792)	(9 232)
- wykup obligacji	(70 476)	-
- spłaty odsetek	(4 189)	(9 205)
- wycena zobowiązania	(127)	(27)
Stan na koniec okresu	98 902	169 691

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.06.2020 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat
29.11.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	55 643	55 643	-	-
24.04.2019 r.	Obligacje na okaziciela serii T	43 259	43 259	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		98 902	98 902	-	-
zobowiązania długoterminowe		-			
zobowiązania krótkoterminowe		98 902			

W związku z zamiarem przedterminowego wykupu wszystkich pozostałych w obrocie obligacji serii R oraz T, zobowiązania z tytułu obligacji serii T zostały przeklasyfikowane na 30 czerwca 2020 roku do zobowiązań krótkoterminowych. O podjęciu działań zmierzających do przedterminowego wykupu wszystkich posiadanych przez Grupę obligacji Zarząd Spółki dominującej informował w raporcie bieżącym nr 37/2020 (p. pkt 18 informacji dodatkowych do niniejszego sprawozdania finansowego).

NOTA 12

Saldo przedpłat na zakup lokali, które w bilansie prezentowane są jako krótkoterminowe zobowiązania do momentu przekazania lokalu klientowi, wzrosło o 81.457 tys. zł w stosunku do stanu na 31.12.2019 roku w wyniku realizowanych projektów mieszkaniowych.

NOTA 13

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21 265	33 684
Zobowiązania publiczno - prawne, w tym:	3 542	6 361
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	323	2 844
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	436	264
Kaucje zatrzymane	16 019	12 505
Zobowiązania pozostałe	123	649
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe RAZEM	41 385	53 463

III. INFORMACJE DODATKOWE

1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA ZA I PÓŁROCZE 2019 ROKU

1.1. Podstawa sporządzania i format sprawozdania

Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży i nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i zobowiązań jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i zobowiązania są zabezpieczone.

Format sprawozdań finansowych

Niniejszy skonsolidowany raport półroczny Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. za pierwsze półrocze 2020 roku składa się z:

- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Vantage Development (skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy, skrócone sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów Grupy, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy),
- wybranych danych objaśniających,
- pozostałych informacji.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach polskich złotych. Dane porównywalne na 31 grudnia 2019 roku były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2019.

Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 19 sierpnia 2020 roku.

Kontynuacja działalności

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez spółki Grupy Kapitałowej w niezmienionej formie i zakresie przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia kończącego okres sprawozdawczy i nie istnieją przesłanki zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 30 czerwca 2020 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2019 roku. Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym, sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku.

1.3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE).

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 2019 roku.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonano przekształcenia okresu porównywalnego, polegającego na wyodrębnieniu wyników finansowych oraz przepływów pieniężnych z tytułu działalności zaniechanej – w myśl MSSF 5.

Przekształcenia dokonano w związku z wydzieleniem w 2019 roku działalności w zakresie nieruchomości komercyjnych, w ramach którego dokonano zbycia w dniu 31 grudnia 2019 roku oraz 7 stycznia 2020 roku jednostek zależnych Emitenta, co zostało szerzej opisane w skonsolidowanym finansowym Grupy za 2019 rok.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane)		
	dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
A. Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	64 281	75 944	(11 663)
I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	11 229	(11 229)
II. Przychody ze sprzedaży lokali	59 871	59 871	-
III. Pozostałe przychody	4 410	4 844	(434)
B. Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(49 071)	(52 591)	3 520
I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(3 252)	3 252
II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(43 583)	(43 583)	-
III. Pozostałe koszty	(5 488)	(5 756)	268
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	15 210	23 353	(8 143)
I. Koszty sprzedaży	(4 914)	(6 052)	1 138
II. Koszty ogólnego zarządu	(3 239)	(4 103)	864
D. Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	7 057	13 198	(6 141)
I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	3 156	(3 156)
E. Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	7 057	16 354	(9 297)
I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(48)	943	(991)
II. Pozostałe przychody operacyjne	132	251	(119)
III. Pozostałe koszty operacyjne	(142)	(341)	199
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	6 999	17 207	(10 208)
I. Przychody finansowe	163	163	-
II. Koszty finansowe	(986)	(3 308)	2 322
III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	517	517	-
G. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej (F+II+III)	6 693	14 579	(7 886)
I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(1 326)	(2 824)	1 498
1. Część bieżąca	(2 413)	(2 413)	-
2. Część odroczone	1 087	(411)	1 498
H. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (G+I)	5 367	11 755	(6 388)
I. Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	6 388	-	6 388
I. Zysk (strata) netto (H+I)	11 755	11 755	-
Inne całkowite dochody	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	11 755	11 755	-
Zysk (strata) netto			
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	12 178	12 178	-
w tym z działalności zaniechanej	6 388	-	6 388
- przypadający na udziałowców niekontrolujących	(423)	(423)	-
w tym z działalności zaniechanej	-	-	-
Całkowite dochody ogółem			
- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	12 178	12 178	-
w tym z działalności zaniechanej	6 388	-	6 388
- przypadające na udziałowców niekontrolujących	(423)	(423)	-
w tym z działalności zaniechanej	-	-	-

Średnia ważona liczba akcji w okresie	52 310 706	52 310 706	-
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,23	0,23	-
w tym z działalności zaniechanej	0,12	-	0,12
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,23	0,23	-
w tym z działalności zaniechanej	0,12	-	0,12

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2019 - 30.06.2019 (niebadane)		
	dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk netto	5 790	12 178	(6 388)
II. Korekty razem	(101 063)	(109 121)	8 058
1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	(423)	(423)	-
2. Amortyzacja	640	640	-
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	206	206	-
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	250	2 316	(2 066)
5. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności	(517)	(517)	-
6. (Zysk) Strata z tytułu wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wpływu rachunkowości zabezpieczeń	(0)	(3 156)	3 156
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	201	(988)	1 189
8. Zmiana stanu rezerw	(3 277)	(3 277)	-
9. Zmiana stanu zapasów	(125 765)	(125 765)	-
10. Zmiana stanu należności	(43 106)	(42 734)	(372)
11. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	64 218	64 506	(288)
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	775	91	684
13. Inne korekty	5 735	(20)	5 755
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(95 273)	(96 943)	1 670
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	967	29 897	(28 930)
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	56	56	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	28 912	(28 912)
3. Z aktywów finansowych	911	929	(18)
a) w jednostkach powiązanych	768	768	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	768	768	-
b) w pozostałych jednostkach	143	161	(18)
- odsetki	143	161	(18)
II. Wydatki	(1 132)	(1 898)	766
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(420)	(420)	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(712)	(1 478)	766
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(165)	27 999	(28 164)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	81 772	81 789	(17)
1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	57 526	57 543	(17)
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	24 246	24 246	-
II. Wydatki	(37 561)	(61 394)	23 833
1. Spłaty kredytów i pożyczek	(33 670)	(53 927)	20 257
2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	227	(1 138)	1 365
3. Odsetki	(4 118)	(6 329)	2 211
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	44 211	20 395	23 816
D. Przepływy pieniężne netto z działalności kontynuowanej, razem (A.III+B.III+C.III)	(51 227)	(48 549)	(2 678)
E. Przepływy pieniężne netto z działalności zaniechanej	2 678	-	2 678
F. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(48 549)	(48 549)	-

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019.

Następujące zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2020 rok:

- 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 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 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 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku 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,
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych - Prezentacja Zobowiązań jako Krótkoterminowe lub Długoterminowe (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone).

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.

2. RODZAJ ORAZ KWOTY POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, KAPITAŁ WŁASNY, ZOBOWIĄZANIA, DOCHODY NETTO LUB PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIEZWYKŁE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPŁYW

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na aktywa, kapitały własne i zobowiązania, wynik finansowy netto lub przepływy środków pieniężnych Grupy Vantage Development.

3. SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW

Na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania działalność Grupy nie była analizowana przez Zarząd Jednostki dominującej w podziale na segmenty sprawozdawcze.

W pierwszym kwartale 2020 roku Zarząd jednostki dominującej analizował działalność Grupy w podziale na następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych,
- działalność komercyjna, obejmująca budowę biurowych obiektów komercyjnych będących integralną częścią realizowanych projektów mieszkaniowych.

Szczegółowe informacje na temat przychodów i kosztów oraz aktywów i zobowiązań Grupy w podziale na segmenty operacyjne zamieszczono w raporcie skonsolidowanym raporcie kwartalnym Grupy Kapitałowej Vantage Development za I kwartał 2020 roku.

W związku ze sprzedażą segmentu działalności komercyjnej, która nastąpiła w styczniu 2020 roku, Zarząd zaprzestał analizy działalności w podziale na segmenty działalności.

Zgodnie z aktualną strategią działalność Grupy rozszerzana jest o najem wybudowanych lokali. W pierwszym półroczu 2020 roku Grupa prowadziła intensywne prace związane z zakupem gruntów pod budowę projektów z lokalami przeznaczonymi na wynajem. Wartość nieruchomości przeznaczonych na wynajem prezentowana jest w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne pracujące” w aktywach długoterminowych, natomiast wartość nieruchomości związanych z budową lokali na sprzedaż wykazywana jest w pozycji „Zapasy” w aktywach obrotowych Grupy. W związku z tym, że segment budowy lokali na wynajem znajduje się aktualnie w fazie przygotowania projektów i Grupa nie osiągała przychodów z tego tytułu, Zarząd jednostki dominującej nie analizuje działalności Grupy w podziale na segmenty sprawozdawcze.

4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Grupa prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie mieszkań oraz powierzchni biurowych, która charakteryzuje się długim okresem realizacji projektów inwestycyjnych. Z drugiej strony, zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkaniowych i usługowych w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, a więc z chwilą przekazania lokali nabywcom, pod warunkiem dokonania przez klienta wpłaty w wysokości co najmniej 80% ceny oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu. Powoduje to, iż przez długi okres Grupa ponosi koszty i wydatki związane z budową lokali, a przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany jednorazowo, co wpływa na zmienność wyników, uzależniając moment ich rozpoznania nie od sprzedaży, ale głównie od harmonogramu realizacji robót budowlanych.

5. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGANE PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Grupa Kapitałowa Vantage Development w ramach istotnych czynników rozwoju zwraca uwagę na:

Czynniki zewnętrzne:

- ✓ zmiany sytuacji gospodarczej w Polsce związanej ze skutkami pandemii COVID-19
- ✓ dynamika popytu i podaży produktów mieszkaniowych w Polsce,
- ✓ zmiany regulacyjne związane z obrotem nieruchomościami gruntowymi,
- ✓ uruchomienie środków z budżetu UE przeznaczonych na rozwój infrastruktury, co może zmniejszyć zainteresowanie firm budowlanych realizacją projektów mieszkaniowych,
- ✓ rosnące trudności z pozyskaniem przez firmy budowlane wykwalifikowanych pracowników,
- ✓ ingerencja rządowa na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprzez program Mieszkanie+.

Czynniki wewnętrzne:

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

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

Realizowana przez Zarząd strategia zakłada z jednej strony wykorzystanie obecnego potencjału Grupy tkwiącego

w należących do niej nieruchomościach, a z drugiej – pozyskiwanie nowych terenów umożliwiających rozwój w kolejnych latach. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

Do celów strategicznych na rok 2020 i lata kolejne Grupa Kapitałowa Vantage Development zalicza:

- ✓ kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkaniowych na poziomie około 500 lokali rocznie,
- ✓ wprowadzenie do oferty w ciągu 5 lat 10.000 mieszkań na wynajem, w różnych miastach Polski,
- ✓ brak prowadzenia działalności komercyjnej związanej z najmem powierzchni biurowych, z wyjątkiem budynków biurowych będących integralną częścią realizowanych projektów mieszkaniowych, np. dwóch budynków w Porcie Popowice we Wrocławiu.

6. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2019 ROK

W dniu 26 maja 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zatwierdziło sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za rok 2019.

Tego samego dnia Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. zdecydowało o przeznaczeniu zysku netto Jednostki Dominującej w wysokości 49.142 tys. zł w całości na kapitał zapasowy w celu późniejszej wypłaty.

7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

8. EMISJE, WYKUP ORAZ SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 27 stycznia 2020 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na postawie Warunków Emisji Obligacji na okaziciela serii O i O1, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) pod kodem PLVTGDL00135 („Obligacje”), z dniem 29 lutego 2020 roku dokonał przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień Obligacji. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpił w dniu 29 lutego 2020 roku, tj. w dniu płatności odsetek za XIII okres odsetkowy, poprzez zapłatę za każdą Obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej jednej Obligacji, tj. 100,00 zł (słownie: sto złotych), powiększonej o należną kwotę odsetek, narosłych do dnia wcześniejszego wykupu oraz premii, liczonej od wartości nominalnej Obligacji, w wysokości 0,5%. Przedterminowy wykup Obligacji realizowany był za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

W dniu 2 marca 2020 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na postawie Warunków Emisji Obligacji na okaziciela serii S, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) pod kodem PLVTGDL00168 („Obligacje”), z dniem 2 kwietnia 2020 roku dokonał przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nieumorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień Obligacji. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpił w dniu 2 kwietnia 2020 roku, tj. w dniu płatności odsetek za IX okres odsetkowy, poprzez zapłatę za każdą Obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej jednej Obligacji, tj. 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych), powiększonej o należną kwotę odsetek, narosłych do dnia wcześniejszego wykupu oraz premii, liczonej od wartości nominalnej Obligacji, w wysokości 1,0%. Przedterminowy wykup Obligacji realizowany był za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. Jednocześnie Zarząd wskazał, iż podstawę przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta stanowi punkt 7.3 Warunków Emisji Obligacji. Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez spółkę pod firmą BondSpot S.A. oraz w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

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

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

9. CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM DLA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Ryzyko stopy procentowej

Zobowiązania finansowe utrzymywane są do terminu wymagalności. Efektywne oprocentowanie zobowiązań finansowych jest równe nominalnej stopie procentowej. Wysokość oprocentowania ustala się w większości 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 brutto
01.01.2020 - 30.06.2020	
Aktywa zmiennoprocentowe	2 776
Pasywa zmiennoprocentowe	(1 620)
01.01.2019 - 30.06.2019	
Aktywa zmiennoprocentowe	1 100
Pasywa zmiennoprocentowe	(2 644)

Aktywa zmiennoprocentowe obejmują średni stan środków pieniężnych w okresie sprawozdawczym. Pasywa zmiennoprocentowe obejmują natomiast uśrednioną wartość zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji.

Ryzyko kredytowe

Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu całej Grupy. Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także zaangażowania kredytowego w odniesieniu do klientów – co obejmuje również nierozliczone należności i zobowiązania.

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

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne,

pożyczki, obligacje, leasing.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku 41,7% faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy stanowi zadłużenie wobec Alior Bank S.A., 58,3% to zadłużenie wobec Santander Bank Polska S.A. Grupa posiada również jeszcze niewykorzystane umowy kredytu w Alior Bank S.A., co zapewnia Grupie stabilne i zróżnicowane źródła finansowania. W umowach kredytów i pożyczek występują klauzule mówiące o wcześniejszej spłacie w przypadku pogorszenia sytuacji finansowej spółek. Wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań Grupy są na bezpiecznym poziomie.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 41,7% wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów.

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 (146.980 tys. zł), pomniejszona o kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych w posiadaniu Grupy Emitenta (233.384 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 (469.791 tys. zł), który nie może być wyższy niż 80% – według stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku wskaźnik ten kształtował się na poziomie -18,4%;
- 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 (469.791 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 (683.519 tys. zł), który nie może być niższy niż 40% - według stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku wskaźnik ten kształtował się na poziomie 68,7%.

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 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.

10. 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:

INSTRUMENTY FINANSOWE WEDŁUG KATEGORII	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019	30.06.2020 (niebadane)	31.12.2019
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	315 282	284 493	315 282	284 493
- środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	47 049	41 285	47 049	41 285
- środki pieniężne	186 335	107 386	186 335	107 386
- należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	5 670	59 594	5 670	59 594
Aktywa finansowe razem	315 282	284 493	315 282	284 493
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:	345 229	335 414	345 229	335 414
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	37 843	50 412	37 843	50 412
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	47 364	35 895	47 364	35 895
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	98 902	169 691	98 902	169 691
- zobowiązania z tytułu leasingu	714	745	714	745
- zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	15 376	15 098	15 376	15 098
- zobowiązania z tytułu przedpłat na zakup lokali	145 030	63 573	145 030	63 573
Zobowiązania finansowe razem	345 229	335 414	345 229	335 414

11. ZMIANY WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI I SYTUACJI GOSPODARCZEJ MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY SĄ ONE UJMOWANE W WARTOŚCI GODZIWEJ, CZY W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

W okresie pierwszego półrocza 2020 roku nie miało miejsca zdarzenie, które powodowałoby zmianę warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej, mające wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

12. ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH

Informacje o korektach z tytułu rezerw oraz dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów:

	Stan na 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2020 (niebadane)
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (12.1)	92	458	-	550
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (12.2)	6 377	-	(3 845)	2 532
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (12.2)	18 116	-	(12 246)	5 870
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (12.3)	7 075	2 236	(6 253)	3 058

12.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2020 (niebadane)
Wartości środków trwałych	13	-	-	13
Należności krótkoterminowe	79	458	-	537
Razem:	92	458	-	550

12.2. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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.

W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2019 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2020 (niebadane)
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	117	-	-	117
- różnicy między podatkową a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	1 074	-	(1 074)	-
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	796	-	(463)	333
- odpisów aktualizujących należności	15	-	(5)	10
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	8 577	-	(4 121)	4 456
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	134	300	-	434
- strat podatkowych	1 479	-	(504)	975
- utworzonych rezerw	811	99	-	910
- pozostałych tytułów	942	110	-	1 052
Razem	13 945	509	(6 167)	8 287
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 568)			(5 755)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 377			2 532

Natomiast zmiana stanu rezerw na podatek odroczony wynika w szczególności ze zmiany następujących pozycji:

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2020 (niebadane)
- różnicy między podatkową a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	1 808	-	(652)	1 156
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	12 304	-	(6 550)	5 754
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	10 608	-	(6 144)	4 464
- pozostałych tytułów	964	-	(713)	251
Razem	25 684	-	(14 059)	11 625
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 568)			(5 755)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 116			5 870

Zmiany aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy zwiększyły wynik finansowy Grupy za pierwsze półrocze 2020 roku o kwotę 2.786 tys. zł.

12.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2020 (niebadane)
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	819	150	(819)	150
rezerwy na urlopy	146	366	(146)	366
rezerwy na nagrody	5 288	1 720	(5 288)	1 720
rezerwy na koszty usterek	822	-	-	822
Razem, w tym:	7 075	2 236	(6 253)	3 058
Rezerwy długoterminowe	623	-	-	623
Rezerwy krótkoterminowe	6 452	2 236	(6 253)	2 435

13. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO OKRESU

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

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

13.2. Zawiązanie nowych spółek

W dniu 26 maja 2020 roku zostały zawiązane następujące spółki:

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

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

13.3. Podwyższenie kapitału oraz zmiana nazwy spółki VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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

14. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI ORAZ NA MAJĄTKU GRUPY

14.1. Zobowiązania i należności warunkowe

W I półroczu 2020 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W I półroczu 2020 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

W okresie objętym sprawozdaniem Emitent lub jednostki od niego zależne nie udzielały poręczeń dotyczących kredytów lub pożyczek, jak również nie były udzielane gwarancje, których łączna wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Emitenta.

14.2. Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy

Na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	30.06.2020	31.12.2019
Hipoteka	322 209	425 709
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	322 209	425 709

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 30 czerwca 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w TYS. PLN NA DZIEŃ 30.06.2020 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 kredytu nr U0003333742697 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem SA	83 314	-	-	208 293	-	-

Umowa kredytu nr U0003333742860 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bankiem SA	5 000	-	-	-	-
Umowa kredytu z dnia 30 października 2019 r. pomiędzy VD Mieszkania XVIII sp. z o.o. a Santander Bank Polska SA	75 944	-	-	113 916	-
Umowa kredytu nr U0003441596627 z dnia 18 czerwca 2020 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem SA	42 491	-	-	-	-
Umowa kredytu nr U0003441596722 z dnia 18 czerwca 2020 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bankiem SA	4 351	-	-	-	-
Umowa kredytu nr U0003441596799 z dnia 18 czerwca 2020 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem SA	60 013	-	-	-	-
Umowa kredytu nr U0003441596878 z dnia 18 czerwca 2020 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bankiem SA	7 300	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii R emitowanych przez Vantage Development S.A.	70 000	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii T emitowanych przez Vantage Development S.A.	45 373	-	-	-	-
RAZEM	393 786	0	0	493 442	0

15. INFORMACJE O NIESPŁACENIU KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU LUB POŻYCZKI, W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły naruszenia spłat kredytów i pożyczek ani naruszenia innych warunków umów, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych.

16. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanyymi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanyymi:

01.01.2020 - 30.06.2020 (niebadane)	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	-	-
Sprzedaż usług	-	3

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

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

17. INFORMACJE O ISTOTNYCH POSTĘPOWANIACH DOTYCZĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. LUB SPÓŁEK ZALEŻNYCH PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

W okresie pierwszego półrocza 2020 roku zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie toczyły się, ani nie toczą, żadne istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczące zobowiązań albo wierzycelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

18. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W OKRESIE PIERWSZEGO PÓŁROCZA 2020 ROKU, A TAKŻE INNE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ VANTAGE DEVELOPMENT

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

- e) W dniu 28 stycznia 2020 roku jednostka zależna od Emitenta, Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Port Popowice we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą ERBUD S.A. („Wykonawca”), dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o łącznej wartości 103,97 mln złotych netto („Umowa 1” i „Umowa 2”).
- Na podstawie Umowy 1 Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym („Budynek G”) w inwestycji Port Popowice etap II wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami związanymi z realizacją przez Zamawiającego inwestycji niedrogowej przy ul. Białowieskiej we Wrocławiu. W budynku planowane jest 157 mieszkań. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 72 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający wydał w dniu 3 lutego 2020 roku.
- Na podstawie Umowy 2 Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym („Budynek H”) w inwestycji Port Popowice etap II wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, 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 wydał dniu 24 kwietnia 2020 roku.
- W obu Umowach znalazły się zapisy, mówiące, iż w przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy przewiduje się karę umowną w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia wynikającego z każdej Umowy. Łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 10 % wynagrodzenia. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.
- f) W dniu 27 marca 2020 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Emitenta umowę nabycia gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu, w dzielnicy Krzyki, o powierzchni 0,8259 ha, za cenę 4 mln złotych netto. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji mieszkaniowej.
- g) W dniu 6 kwietnia 2020 roku, Zarząd Vantage Development S.A. powziął informację o wydaniu przez Komisję Nadzoru Finansowego („KNF”) w dniu 3 kwietnia 2020 roku decyzji w sprawie udzielenia zezwolenia na wycofanie z obrotu na rynku regulowanym wszystkich akcji Emitenta z dniem 9 kwietnia 2020 roku.
- Decyzja KNF objęła 48.561.706 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 0,62 zł, to jest 800.000 akcji serii A, 5.635.316 akcji serii B, 12.764.684 akcji serii C, 6.724.380 akcji serii D oraz 22.637.326 akcji serii E, zarejestrowanych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00010.
- W dniu 6 kwietnia 2020 roku, w związku z decyzją KNF, o której mowa powyżej, Zarząd Emitenta złożył do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) wniosek o wykluczenie wszystkich akcji Emitenta, oznaczonych kodem LEI 259400EV3V1E11F5544, z obrotu na rynku regulowanym, prowadzonym przez GPW z dniem 9 kwietnia 2020 roku. W dniu 6 kwietnia 2020 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę nr 271/2020 w sprawie wycofania z obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z dniem 9 kwietnia 2020 roku.
- h) W dniu 28 maja 2020 roku Emitent powziął informację, iż złożył najkorzystniejszą ofertę w przetargu, zorganizowanym przez Urząd Miasta Łodzi na zakup nieruchomości o łącznej powierzchni 0,6 ha, zlokalizowanej w Łodzi, przy ulicy Juliana Tuwima. Złożona oferta opiewała na kwotę 8,6 mln złotych netto. Umowa przeniesienia własności nieruchomości została zawarta w dniu 25 czerwca 2020 roku.
- i) W dniu 5 czerwca 2020 roku spółka zależna od Emitenta, VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z osobą fizyczną przedwstępną warunkową umowę sprzedaży udziału w wysokości ½ w prawie własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej w Poznaniu, o powierzchni 0,0327 ha, za cenę 600 tys. złotych. Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta najpóźniej do dnia 31 grudnia 2020 roku, pod warunkiem, iż spółka VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością do dnia 30 grudnia 2020 roku nabędzie prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego działek sąsiadujących z nabytą nieruchomością.
- j) W dniu 28 lipca 2020 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. w wykonaniu zapisów umów przedwstępnych i zawartych do nich aneksów, o których Emitent informował w raportach bieżących 52/2019, 8/2019, 51/2019, 14/2019, 5/2019 i 52/2018, zawarła z osobami fizycznymi dwie umowy przeniesienia własności działek, zlokalizowanych w Iwinach.

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

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

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

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

W celu ograniczenia ryzyka, wynikającego z potencjalnych niekorzystnych scenariuszy, kierownictwo Grupy wdrożyło działania, które objęły w szczególności:

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

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

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

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

- l) W dniu 19 sierpnia 2020 roku Zarząd Vantage Development S.A. poinformował w raporcie bieżącym 37/2020, iż podjął działania zmierzające do przeprowadzenia przedterminowego wykupu wszystkich pozostałych w obrocie obligacji serii R o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 20 listopada 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00150 oraz wszystkich pozostałych w obrocie obligacji serii T o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 8 kwietnia 2019 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00176 (łącznie "Obligacje").

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

19. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, KTÓRE MIAŁY ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W okresie pierwszego półrocza 2020 roku nie odnotowano czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, poza informacjami zamieszczonymi w pozostałych punktach niniejszego raportu.

20. STANOWISKO ZARZĄDU VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

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

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

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

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

21. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA SPRAWOZDANIA ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI

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

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień 20 kwietnia 2020 r. (dzień publikacji raportu za 2019 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 14 maja 2020 r. (dzień publikacji raportu za I kwartał 2020 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu	48 561 706	-	-	48 561 706	-	-	48 561 706

22. WSKAZANIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W TYM ZAKRESIE

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

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

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

23. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU PIERWSZEGO PÓŁROCZA 2020 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA
Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

W okresie objętym sprawozdaniem i do dnia przekazania sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie osób zarządzających Vantage Development S.A.

Rada Nadzorcza

Od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 15 stycznia 2020 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

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

W dniu 15 stycznia 2020 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, które odwołało dotychczasowych członków Rady Nadzorczej oraz powołało nowy skład Rady Nadzorczej. Na 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

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

W skład powołanej w dniu 15 stycznia 2020 roku Rady Nadzorczej wchodził także Pan Ludomir Karol Biedecki. W dniu 26 maja 2020 roku Pan Ludomir Karol Biedecki złożył rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej. WZA w dniu 26 maja 2020 roku podjęło uchwałę w sprawie odwołania go z pełnionej funkcji.

24. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ NIEUJĘTE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2020 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2020 roku, nie odnotowano istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na niniejsze sprawozdanie finansowe, natomiast miały miejsce inne istotne zdarzenia, opisane w punkcie 18 Informacji dodatkowych do niniejszego sprawozdania.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
19.08.2020	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
19.08.2020	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
19.08.2020	Anna Gleń	Główny Księgowy Grupy Kapitałowej	