Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT

za I półrocze 2012 roku

WROCŁAW, 24 SIERPNIA 2012

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE 4

II. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ 4

1. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ 4
2. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI 5
3. SPÓŁKI OBJĘTE KONSOLIDACJĄ 6
4. SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI 7
5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) - KOMENTARZ 7
6. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT- KOMENTARZ 10
7. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI GRUPY KAPITAŁOWEJ 11
8. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ 11
9. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE 11
10. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY 11
11. ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SPRAWOZDANIE FINANSOWE 12
12. ZASADY SPORZĄDZANIA SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 12

III. WŁADZE SPÓŁKI, AKCJONARIAT 13

1. WŁADZE VANTAGE DEVELOPMENT S.A. 12
2. AKCJE SPÓŁKI ORAZ AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI WG STANU NA DZIEŃ 30.06.2012 R. ORAZ NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU 13
3. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI. 14
4. ZMIANY W STRUKTURZE I SKŁADZIE AKCJONARIATU W I PÓŁROCZU 2012 R. ORAZ DO DNIA PRZEKAZANIA RAPORTU PÓŁROCZNEGO 14

IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY KAPITAŁOWEJ 15

1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY ORAZ USŁUGI 15
2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU 15
3. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY SPRZEDANYCH LOKALI 16
4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT 16
5. ISTOTNE WYDARZENIA W GRUPIE KAPITAŁOWEJ 16
6. PORĘCZENIA KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. I SPÓŁKI ZALEŻNE - JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOSI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO VANTAGE DEVELOPMENT S.A. 17
7. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ 17
8. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE 17
9. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ 18
10. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ 18

11. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH 18
12. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ 18

V. PERSPEKTYWY ROZWOJU 20

1. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA 20

2. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ WYNIKI, W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU 21

I. INFORMACJE OGÓLNE

Pełna nazwa (firma) jednostki dominującej:	VANTAGE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	50-125 Wrocław, ul. Św. Mikołaja 12
Numer KRS:	0000030117
Numer identyfikacji podatkowej NIP:	896-000-07-01
Numer identyfikacyjny REGON:	930778024

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Vantage Development jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Spółka Vantage Development S.A. realizuje projekty deweloperskie przede wszystkim poprzez spółki celowe.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści niniejszego Sprawozdania Zarządu, takie jak „Spółka", „Vantage Development S.A.", „Vantage Development" lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Vantage Development S.A., natomiast „Grupa", „Grupa Kapitałowa", „Grupa Kapitałowa Vantage Development" lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej Vantage Development, w skład której wchodzi Vantage Development S.A. oraz podmioty podlegające konsolidacji.

II. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej, w której Vantage Development S.A. jest jednostką dominującą, na dzień 30 czerwca 2012 r. wchodziły następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Udziałowcy	Metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli
1.	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	11.04.2008
2.	IPD Centrum Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	18.04.2008
4.	IPD Południe Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	11.04.2008
5.	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
6.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
7.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	97,5% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. 2,5% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
8.	Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. *1)*	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
9.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	02.03.2010
10.	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	37,13% Vantage Development S.A. 62,87% PRW Sp. z o.o.	pełna	03.03.2010
11.	VD Invest Sp. z o.o. *2)*	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IPD Południe Sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
12.	PRW Sp. z o.o. *3)*	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Promenady Wrocławskie VD	pełna	28.11.2011

				Sp. z o.o. S.K.A.		
13.	Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. *4)*	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	23.05.2012
14.	Finanse VD Sp. z o.o. 5)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	80% IPD Centrum Sp. zo.o. 20% Vantage Development S.A.	pełna	22.06.2012

1) W związku przejęciem zakładu Ecoimpel (dalej: Ecoimpel, ZCP Ecoimpel, zakład Ecoimpel) nastąpiła zmiana struktury akcji w spółce Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A., skutkując zmianą metody konsolidacji spółki z proporcjonalnej na pełną. Szczegóły transakcji zostały opisane w pkt. II.2. niniejszego sprawozdania,

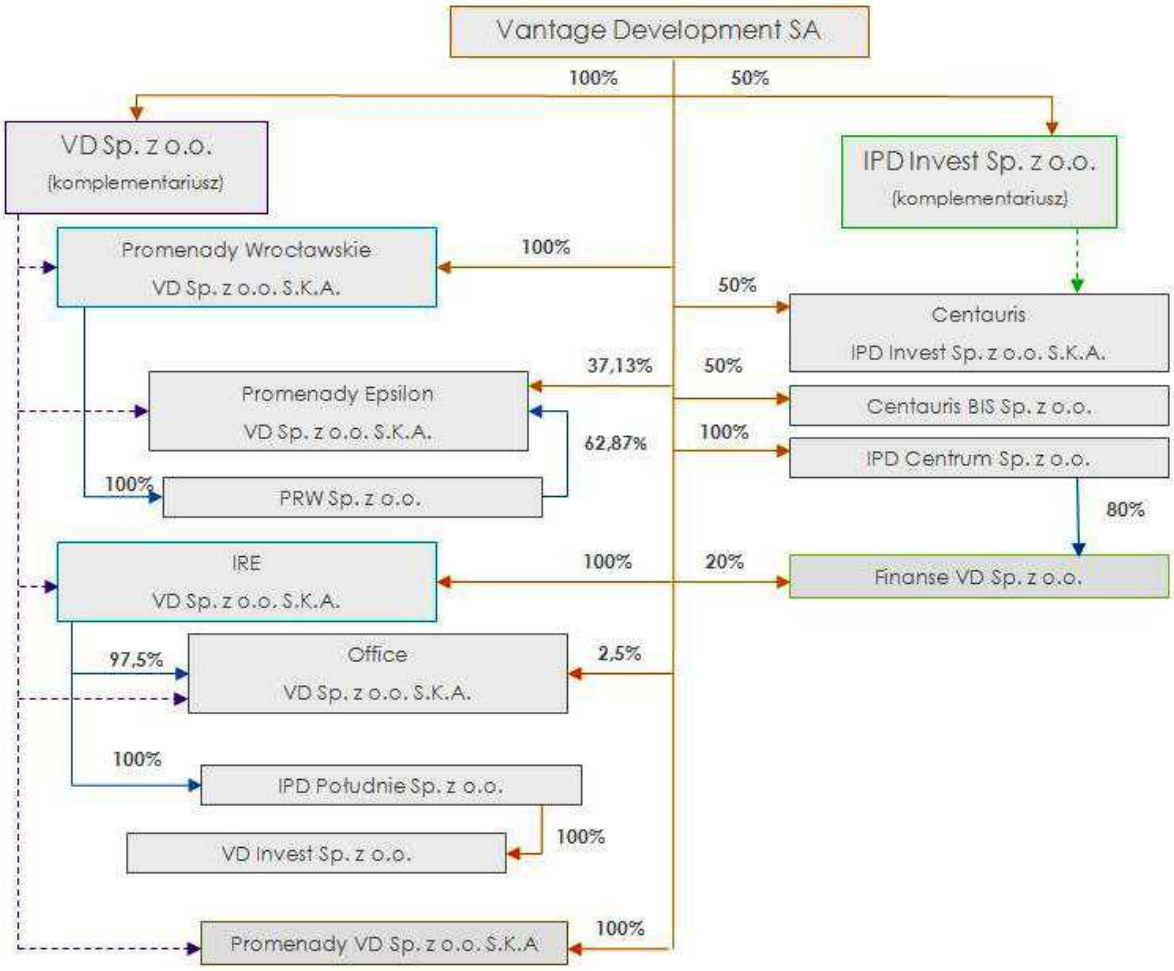
2) W wyniku otrzymanego aportu z dnia 22 maja 2012 roku zmianie uległa struktura udziałów w spółce. Aktualną strukturę udziałów w Spółce przedstawia tabela powyżej. Z dniem 25 czerwca 2012 roku Spółka wznowiła działalność. Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 9 lipca 2012 roku. Jednocześnie spółka IRE VD sp. z o.o. dokonała zbycia na rzecz IPD Południe sp. z o.o. posiadanych w spółce udziałów.

3) Umowa sprzedaży udziałów z dnia 21 czerwca 2012 (wniosek do KRS z 06.07.2012)

4) Spółka zawiązana w dniu 23 maja 2012 roku (postanowienie o zarejestrowaniu z 14 czerwca 2012)

5) Spółka zawiązana w dniu 21 czerwca 2012 roku

Poniżej zaprezentowany został schemat Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2012 r.



2. Wskazanie skutków zmian w strukturze Grupy Kapitałowej, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Spółki, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W I półroczu 2012 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych w Grupie Vantage Development:

- W dniu 19 marca 2011 roku Zarząd Impel S.A. przyjął uchwałę w sprawie podjęcia prac nad podziałem Impel S.A. poprzez wydzielenie części swojego majątku obejmującego działalność deweloperską, w tym Zakładu Ecoimpel oraz przeniesieniu tego majątku do Vantage Development S.A. W dniu 7 czerwca 2011

roku pomiędzy Impel S.A. oraz Vantage Development S.A. uzgodniony został plan podziału, który opublikowano w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w dniu 17 czerwca 2011 roku. Następnie w dniu 19 sierpnia 2011 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. podjęło uchwałę wyrażającą zgodę na podział. Analogiczną uchwałę podjęło Impel S.A. w dniu 6 września 2011 roku. W dniu 1 marca 2012 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w sprawie rejestracji podziału spółki Impel S.A. oraz podwyższenia kapitału zakładowego Vantage Development S.A. z 16 073 115,60 zł do 35 193 583,28 zł. Wskutek podziału w dniu rejestracji podziału przez sąd uległa zmianie struktura udziałów Vantage Development oraz struktura akcjonariuszy w spółce Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A.

- W dniu 29 lutego 2012 roku Grupa Vantage dokonała sprzedaży 505 tys. akcji spółki House VD sp. z o.o. S.K.A. Sprzedane udziały stanowią 100% kapitału spółki. W tym samym dniu dotychczasowy komplementariusz spółka VD sp. z o.o. dokonała zbycia ogółu praw i obowiązków na rzecz podmiotu spoza Grupy Vantage.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników VD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością działając na podstawie art. 257 § 2 Kodeksu spółek handlowych oraz § 10 ust. 1 lit. j Umowy spółki VD Invest, w dniu 22 maja 2012 roku podwyższyła kapitał zakładowy Spółki z kwoty 6 500,00 zł do kwoty 5 200 000,00 zł tj. o kwotę 5 193 500,00 zł poprzez utworzenie 10 387 nowych, równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł i łącznej wartości 5 193 500,00 zł. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte po wartości nominalnej przez Spółkę IPD Południe Sp. z o.o. i zostały pokryte aportem w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz wkładem pieniężnym w postaci gotówki. W dniu 21 czerwca 2012 roku spółka IRE VD sp. z o.o. S.K.A. dokonała sprzedaży na rzecz IPD Południe sp. z o.o. wszystkich udziałów posiadanych w spółce VD Invest sp. z o.o. Tym samym w wyniku wskazanych działań spółka IPD Południe sp. z o.o. stała się jedynym wspólnikiem spółki VD Invest sp. z o.o.
- W dniu 21 czerwca 2012 roku spółka IRE VD sp. z o.o. S.K.A. dokonała sprzedaży na rzecz Promenad Wrocławskich VD sp. z o.o. S.K.A. wszystkich udziałów posiadanych w spółce PRW sp. z o.o. Tym samym w wyniku wskazanych działań spółka Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A. stała się jedynym wspólnikiem spółki PRW sp. z o.o.
- W dniu 23 maja 2012 roku spółka Vantage Development objęła 100% akcji w nowotworzonej spółce Promenady VD sp. z o.o. S.K.A. Komplementariuszem nowotworzonej spółki jest spółka VD sp. z o.o., która należy do Grupy Kapitałowej.
- W dniu 21 czerwca 2012 roku spółka Vantage Development objęła 20% udziałów w nowotworzonej spółce Finanse VD sp. z o.o. Pozostałe 80% udziałów nowotworzonej spółki objęła spółka IPD Centrum sp. z o.o., która należy do Grupy Kapitałowej.

Poza opisanym wyżej przejęciem zakładu Ecoimpel, dokonane w I. półroczu 2012 roku zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej nie miały istotnego wpływu na działalność Grupy Kapitałowej. Głównym skutkiem zmian jest uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej. Podjęte działania wpisują się w strategię Grupy Vantage Development, która dąży do uproszczenia struktury Grupy.

3. Spółki objęte konsolidacją

Wraz ze spółką Vantage Development S.A. konsolidacją za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. objęte zostały następujące spółki:

a) metodą pełną:
   - IPD Centrum Sp. z o.o.
   - IPD Południe Sp. z o.o.
   - IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.
   - VD Sp. z o.o.

- Office VD Sp. z o.o. S.K.A.
- Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.
- Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.
- VD Invest Sp. z o.o.
- PRW Sp. z o.o.
- Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.
- Finanse VD Sp. z o.o.

b) metodą proporcjonalną:

- Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.
- IPD Invest Sp. z o.o.
- Centauris BIS Sp. z o.o.

c) metodą praw własności:

Na 30 czerwca 2012 roku w strukturze Grupy Vantage nie było spółek konsolidowanych metodą praw własności.

4. Spółki wyłączone z konsolidacji

Na 30 czerwca 2012 roku w strukturze Grupy Vantage nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

5. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) – komentarz

AKTYWA		30.06.2012	Udział w aktywach	31.12.2011	Udział w aktywach
I.	**Aktywa trwałe (suma 1-5)**	**315 199**	**80,29%**	**314 383**	**82,54%**
1.	Wartości niematerialne	423	0,11%	30	0,01%
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	306	0,08%	573	0,15%
3.	Nieruchomości inwestycyjne	311 083	79,24%	311 211	81,71%
4.	Pozostałe aktywa	3 387	0,86%	2 569	0,67%
5.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	0,00%	-	0,00%
II.	**Aktywa obrotowe (suma 1-6)**	**77 396**	**19,71%**	**66 488**	**17,46%**
1.	Zapasy	50 820	12,94%	54 232	14,24%
2.	Pożyczki	59	0,02%	177	0,05%
3.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	27	0,01%	-	0,00%
4.	Należności krótkoterminowe	11 992	3,05%	5 771	1,52%
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 074	3,58%	5 285	1,39%
6.	Rozliczenia międzyokresowe	424	0,11%	1 023	0,27%
Aktywa razem – suma I+II		**392 595**	**100,00%**	**380 871**	**100,00%**

KAPITAŁ WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA				30.06.2012	Udział w pasywach	31.12.2011	Udział w pasywach
I.	**Kapitał własny (suma 1-2)**			**303 145**	**77,22%**	**226 311**	**59,42%**
	1.	Kapitał własny jednostki dominującej		303 145	77,22%	129 726	34,06%
		1.1	Kapitał zakładowy	35 194	8,96%	16 073	4,22%
		1.2	Akcje własne	(3)	0,00%	(6 860)	-1,80%
		1.3	Zyski zatrzymane	264 555	67,39%	122 113	32,06%
		1.4	Inne skumulowane całkowite dochody	(1 766)	-0,45%	(1 936)	-0,51%
		1.5	Wynik finansowy za rok obrotowy	5 165	1,32%	336	0,09%
	2.	Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym		-	0,00%	96 585	25,36%
II.	**Zobowiązanie długoterminowe (suma od 1-5)**			**47 440**	**12,08%**	**54 481**	**14,30%**
	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9 797	2,50%	6 633	1,74%
	2.	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe		24 189	6,16%	27 684	7,27%
	3.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu		20	0,01%	19 596	5,15%
	4.	Rezerwy długoterminowe		630	0,16%	504	0,13%
	5.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		12 804	3,26%	64	0,02%
III.	**Zobowiązania krótkoterminowe (suma od 1-4)**			**42 010**	**10,70%**	**100 079**	**26,28%**
	1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe		28 903	7,36%	81 184	21,32%
	2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu		40	0,01%	292	0,08%
	3.	Rezerwy krótkoterminowe		359	0,09%	595	0,16%
	4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		12 708	3,24%	18 008	4,73%
Pasywa razem – suma I+II+III				**392 595**	**100,00%**	**380 871**	**100,00%**

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	30.06.2012		31.12.2011	
Wartość księgowa	303 145		129 726	
Liczba akcji	56 763 844		25 924 380	
Wartość księgowa na jedną akcję	5,34		5,00	

AKTYWA

Suma aktywów na 30 czerwca 2012 wzrosła w stosunku do wartości z 31 grudnia 2011 o 11 724 tys. zł. Było to wywołane głównie zwiększeniem wartości aktywów obrotowych o 10 908 tys. zł oraz zwiększeniem wartości aktywów trwałych o 816 tys. zł. Spowodowało to zmianę w strukturze aktywów bilansu - zwiększenie udziału aktywów obrotowych o 3% przy jednoczesnym takim samym zmniejszeniu udziału majątku trwałego.

Wpływ na aktualny poziom aktywów trwałych miały przede wszystkim:

- zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych inwestycyjnych związane ze sprzedażą spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. w pierwszym kwartale 2012 (około 30 250 tys. zł);
- zwiększenie wartości związane z wyceną nieruchomości inwestycyjnej realizowanej przez spółkę Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A..

Na zwiększenie aktywów obrotowych wpłynęło głównie:

- zwiększenie wartości należności krótkoterminowych związane ze sprzedażą spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. i odroczenie płatności części należności,
- zwiększenie wartości środków pieniężnych związane z emisją obligacji, sprzedażą spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. oraz wpłatami dokonywanymi przez nabywców mieszkań głównie w spółce Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.
- zmniejszenie zapasów związane z przekazywaniem mieszkań wraz z przynależnym gruntem nabywcom.

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny na 30 czerwca 2012 uległ zwiększeniu o 76 834 tys. zł w porównaniu do 31 grudnia 2011. Jest to głównie efekt przejęcia przez Vantage Development S.A. wyodrębnionej z działalności Impel S.A. części deweloperskiej w postaci zakładu Ecoimpel oraz wygenerowania zysku netto przypadającego na akcjonariuszy podmiotu dominującego w kwocie 5 165 tys. zł. W bieżącym okresie, zauważalne jest zwiększenie udziału kapitału własnego w strukturze źródeł finansowania z 60% na 31 grudnia 2011 do 77% na 30 czerwca 2012 na

skutek przejęcia majątku wydzielanego z Impel S.A. co zostało opisane w pkt. 2 niniejszego sprawozdania.

ZOBOWIĄZANIA

Na 30 czerwca 2012 nastąpiło zmniejszenie zobowiązań długoterminowych o 7 041 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2011, co było związane ze:

- sprzedażą spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A., która posiadała zobowiązania z tytułu leasingu finansowego na kwotę 19 576 tys.zł.
- wyemitowaniem obligacji w wysokości 9 900 tys. zł.
- zwiększeniem zobowiązań z tytułu przedpłat za mieszkania.

Zmniejszenie stanu zobowiązań krótkoterminowych o 58 069 tys. zł. było głównie związane z operacją przejęcia przez Vantage Development S.A. wyodrębnionej z działalności Impel S.A. części deweloperskiej w postaci zakładu Ecoimpel (por. pkt II.2 niniejszego sprawozdania) i eliminacją zobowiązań jakie miały spółki Grupy Kapitałowej Vantage Development wobec Impel S.A. .

6. Skonsolidowany rachunek zysków i strat – komentarz

	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2012 - 30.06.2012	01.01.2011 - 30.06.2011	zmiana %
I.	**Przychody ze sprzedaży**	**7 508**	**3 058**	**145,52%**
	1. Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów	7 508	3 058	**145,52%**
II.	**Koszty działalności operacyjnej (suma 1-7)**	**(9 370)**	**(3 475)**	169,64%
	1. Amortyzacja	(75)	(59)	27,12%
	2. Zużycie materiałów i energii	(362)	(737)	(50,88%)
	3. Usługi obce	(5 436)	(9 521)	(42,91%)
	4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(974)	(1 911)	(49,03%)
	5. Pozostałe koszty rodzajowe	(1 379)	(1 370)	0,66%
	6. Zmiana stanu produktów	(1 152)	10 117	(111,39%)
	7. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	8	6	33,33%
A.	**Zysk (strata) ze sprzedaży (I+II)**	**(1 862)**	**(417)**	**346,52%**
B.	**Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej**	**11 010**	**-**	-
C.	**Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości (A+B)**	**9 148**	**(417)**	**(2293,76%)**
D.	**Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych**	**100**	**52**	**92,31%**
	I. Pozostałe przychody operacyjne	72	-	-
	II. Pozostałe koszty operacyjne	(23)	(6)	283,33%
E.	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D+I+II)**	**9 297**	**(371)**	**(2605,93%)**
	I. Przychody finansowe, w tym:	183	335	(45,37%)
	1. Odsetki	170	332	(48,80%)
	II. Koszty finansowe, w tym:	(2 786)	(3 047)	(8,57%)
	1. Odsetki	(2 407)	(2 911)	(17,31%)
	- od jednostek powiązanych	(723)	(1 461)	(50,51%)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	(145)	-	-
F.	**Zysk (strata) brutto (E+I+II)**	**6 694**	**(3 083)**	**(317,13%)**
I.	**Podatek dochodowy (suma 1-2)**	(1 752)	(205)	754,63%
	1. Część bieżąca	(5)	(39)	(87,18%)
	2. Część odroczona	(1 747)	(166)	952,41%
G.	**Zysk (strata) netto (F+I)**	**4 942**	**(3 288)**	**(250,30%)**
Inne całkowite dochody		1 121	-	-
Całkowite dochody ogółem		**6 063**	**(3 288)**	**(284,40%)**
Zysk/strata netto				
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego		5 165	(3 124)	(265,33%)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących		(223)	(164)	35,98%
Całkowite dochody ogółem				
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego		5 165	(3 124)	(265,33%)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących		(223)	(164)	35,98%
Średnia ważona liczba akcji w okresie		46 484 023	25 924 380	79,31%
Zysk/strata netto przypadający dla spółki dominującej				
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję		0,11	(0,12)	(192,21%)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję		0,11	(0,12)	(192,21%)

W pierwszym półroczu 2012 r. Grupa Kapitałowa Vantage Development osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 7 508 tys. zł, z czego przeważającą cześć stanowiły przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych uzyskanych z realizacji przedsięwzięcia Centauris etap I oraz sprzedaży usług najmu i dzierżawy. Wypracowany zysk z działalności operacyjnej wyniósł 9 297 tys. zł i został osiągnięty głównie dzięki przeszacowaniu do wartości godziwej ukończonego budynku biurowego Promenady Epsilon. Po uwzględnieniu odsetek i podatków Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk netto w wysokości 4 942 tys. zł.

7. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

WSKAŹNIK	WZÓR	I półr.2012 r.	I półr.2011 r.
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży x100%	-24,80%	-13,64%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży x100%	123,83%	-12,13%
Marza zysku netto (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży x100%	65,82%	-107,52%

Wskaźniki płynności finansowej

WSKAŹNIK	WZÓR	I półr.2012 r.	I półr.2011 r.
Płynności - bieżący	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	1,84	0,66
Płynności - szybki	Aktywa obrotowe - Zapasy / Zobowiązania krótkoterminowe	0,63	0,12

Wskaźniki stopnia zadłużenia

WSKAŹNIK	WZÓR	I półr.2012 r.	I półr.2011 r.
Ogólnego poziomu zadłużenia	Zobowiazania razem / Aktywa ogółem x100%	22,78%	40,58%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	Kapitał własny / Aktywa ogółem x100%	77,22%	59,42%

8. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2012 rok nie była publikowana.

9. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W pierwszym półroczu 2012 roku jedynym zdarzeniem o nietypowym charakterze było przejęcie części majątku wydzielanego z Impel S.A. co zostało opisane w pkt. II.2 niniejszego sprawozdania. Po zakończeniu I półrocza 2012 do dnia publikacji sprawozdania nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

10. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

W pierwszym półroczu 2012 roku nie zostały wypłacone i zdeklarowane wypłaty dywidendy. W tym zakresie Zarząd postępuje zgodnie z przyjętą uchwałą nr 61/08/2011 z dnia 23 sierpnia 2011 r., na mocy której Zarząd przyjął zasady polityki dywidendy, w których uznając za priorytet budowę wartości Vantage Development w oparciu o jego stabilną sytuację finansową i mając na względzie zwiększone potrzeby kapitałowe związane z

planowanymi znacznymi nakładami inwestycyjnymi, postanowił, że w latach 2011–2013 będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Vantage Development przekazywanie zysku netto na kapitały własne oraz rozwój realizowanych inwestycji.

Polityka dywidendy zakłada, że w kolejnych latach obrotowych Zarząd Vantage Development będzie dążył do zapewnienia Akcjonariuszom udziału w osiąganym zysku. Wartość dywidendy będzie uzależniona od wysokości osiągniętego zysku, koniunktury rynku, wartości bieżących inwestycji, sytuacji finansowej Spółki, możliwości dysponowania kapitałami rezerwowymi i zapasowymi, jak również realizacji elementarnych celów Vantage Development, którymi są m.in. stały rozwój, szeroka ekspansja na rynek oraz systematyczne zwiększanie wartości akcji Vantage Development.

11. Istotne zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe

1. W dniu 3 lipca 2012 roku spółka VD Invest sp. z o.o. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę kredytu inwestycyjnego oraz umowę kredytu obrotowego odnawialnego z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie realizacji projektu inwestycyjnego Delta 44.
2. W dniu 9 lipca 2012 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg wieczystych wydał postanowienie na mocy, którego ustanowił na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. hipotekę łączną umowną w wysokości 40 026 246,00 złotych na przysługujących spółce Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A., prawach użytkowania wieczystego nieruchomości położonych we Wrocławiu objętych księgą wieczystą numer WR1K/00110996/2 oraz WR1K/00121396/6. Hipoteka została ustanowiona w celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu udzielonego spółce Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. kredytu przeznaczonego na częściowe sfinansowanie realizacji II etapu inwestycji polegającego na budowie osiedla „Centauris" we Wrocławiu.
3. W dniu 10 lipca 2012 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia wydał decyzję numer 1814/2012 w przedmiocie udzielania pozwolenia na użytkowanie budynku biurowo – usługowego Promenady Epsilon z garażem wielostanowiskowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ulicy Rychtalskiej we Wrocławiu.
4. W dniu 17 lipca 2012 roku wpłynęła podpisana przez Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Nr2 Wrobis S.A. umowa przelewu praw i przejęcia obowiązków wynikających z umowy z dnia 7 października 2011 roku o roboty budowlane i generalne wykonawstwo. Wszelkie prawa i obowiązki wynikające ze wskazanej umowy przejmuje jednostka zależna od Emitenta spółka VD Invest sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Jednocześnie spółka VD Invest sp. z o.o. dostarczyła do Wrocławskiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego Nr2 Wrobis S.A. bankowe zaświadczenie o zawarciu umowy o finansowanie inwestycji. Tym samym nie ziścił się warunek rozwiązujący do wskazanej umowy.
5. W dniach 27 – 29 lipca 2012 roku uległa zmianie struktura akcjonariatu Spółki, co zostało opisane w pkt. III.4 niniejszego sprawozdania.

12. Zasady sporządzania skróconego sprawozdania finansowego

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 2011 roku. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do

sprzedaży, nieruchomości inwestycyjnych i wartości niematerialnych 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 zabezpieczane.

Szczegółowe informacje dotyczące zasad sporządzania skróconego sprawozdania finansowego zostały opisane w dziale III pkt 1 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. za I półrocze 2012 roku.

III. WŁADZE SPÓŁKI, AKCJONARIAT

1. Władze Vantage Development S.A.

- **RADA NADZORCZA**

Na dzień 30 czerwca 2012 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	Józef Biegaj
	Bogdan Dzik
	Piotr Nowjalis
	Mirosław Greber
	Jerzy Dobrowolski

W dniu 28 czerwca 2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki powołało do pełnienie funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki Pana Jerzego Dobrowolskiego. Jednocześnie wskazane zgromadzenie powołało dotychczasowych Członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

- **ZARZĄD**

Na dzień 30 czerwca 2012 r. skład Zarządu Vantage Development S.A. przedstawiał się następująco:

Funkcja w Zarządzie	Skład
Prezes Zarządu	Edward Laufer
Członek Zarządu	Roman M. Meysner
Członek Zarządu	Dariusz Pawlukowicz

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Vantage Development za I półrocze 2012 r. skład Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

2. Akcje Spółki oraz akcje i udziały w jednostkach Grupy Kapitałowej Vantage Development posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki wg stanu na dzień 30 czerwca 2012 r. oraz na dzień przekazania raportu.

Na dzień bilansowy następujące osoby spośród Członków Rady Nadzorczej Spółki posiadały akcje Vantage Development S.A.:

1. Grzegorz Dzik pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki posiadał 19 015 975 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości nominalnej 11 789 904,50 złotych.;
2. Józef Biegaj pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki posiadał 13 221 255 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości nominalnej 8 197 178,10 złotych.

Na dzień przekazania raportu następująca osoba spośród Członków Rady Nadzorczej Spółki posiadała akcje Vantage Development S.A.:

1. Józef Biegaj pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki posiada 13 221 255 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości nominalnej 8 197 178,10 złotych.

W okresie objętym sprawozdaniem osoby zarządzające nie posiadały akcji Spółki, jak również nie posiadały udziałów w spółkach z Grupy Vantage.

Pan Grzegorz Dzik i Edward Laufer posiadają pośrednio akcje Spółki poprzez spółkę PrajJa Limited.

3. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

Według stanu na 30 czerwca 2012 r. co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu posiadali następujący akcjonariusze:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Grzegorz Dzik	19 015 975	33,50%	19 015 975	33,50%
Józef Biegaj	13 221 255	23,29%	13 221 255	23,29%
Worldstar Investments S.A.R.L.	12 764 684	22,49%	12 764 684	22,49%

Według stanu na dzień przekazania raportu co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu posiadali następujący akcjonariusze:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
PrajJa Limited	19 015 975	33,50%	19 015 975	33,50%
Józef Biegaj	13 221 255	23,29%	13 221 255	23,29%
Worldstar Investments S.A.R.L.	12 764 684	22,49%	12 764 684	22,49%

Akcjonariusz Worldstar Investments S.a r.l jest podmiotem zależnym od PrajJa Limited.
Pan Józef Biegaj jest wspólnikiem Worldstar Investments S.a r.l.
Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki i Pan Edward Laufer – Prezes Zarządu Spółki jako udziałowcy Praja Holding posiadającej udziały w PrajJa Limited posiadają pośrednio akcje Vantage Development S.A. oraz sprawują w PrajJa Limited i PrajJa Holding funkcje kierownicze i posiadają stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój PrajJa Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

4. Zmiany w strukturze i składzie akcjonariatu w I półroczu 2012 r. oraz do przekazania raportu

W związku z rejestracją przez Sąd Rejonowy podziału i podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w pierwszym kwartale 2012 roku poniżej wymienieni akcjonariusze dokonali zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji:

1. Impel S.A. – zmniejszenie udziału w kapitale z 25,94% do 0%;
2. Grzegorz Dzik – zwiększenie udziału w kapitale z 10,95% do 33,50%;
3. Józef Biegaj – zwiększenie udziału w kapitale z 8,26% do 23,62%;
4. Worldstar Investments S.a r.l. – zmniejszenie udziału w kapitale z 49,24% do 22,49%;
5. Vantage Development S.A. – zmniejszenie udziału w kapitale z 5,61% do 0%;

W dniu 11 czerwca 2012 roku Członek Rady Nadzorczej Spółki dokonał transakcji zbycia akcji Vantage Development S.A. Transakcja została przeprowadzona na terytorium Polski, poza rynkiem regulowanym, w

formie umowy cywilnoprawnej – darowizny. Akcje zostały zbyte po cenie 1,13 zł za każdą akcję. Wolumen transakcji wyniósł 185 671 akcji. Przed transakcją Członek Rady Nadzorczej posiadał 13 406 926 akcji Spółki, co stanowiło 23,62% udziału w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy.

W dniu 25 lipca 2012 roku na mocy umowy wniesienia udziałów i akcji zawartej pomiędzy Panem Grzegorzem Dzikiem a PrajJa Holding z siedzibą w Larnace (Republika Cypryjska) na rachunku PrajJa Holding zapisanych zostało 19.015.975 akcji Spółki. Równocześnie w wyniku wskazanej umowy Pan Grzegorz Dzik wniósł do PrajJa Holding wszystkie posiadane udziały w Worldstar Investment S.a r.l, która posiada 12.764.684 akcje Spółki stanowiące 22,49% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, uprawniające do 12.764.684 głosów i stanowiące 22,49% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki. Na skutek przeniesienia własności udziałów Worldstar Investment S.a r.l, PrajJa Holding stała się podmiotem dominującym wobec Worldstar Investment S.a r.l. Pan Grzegorz Dzik po dniu wniesienia akcji Emitenta do PrajJa Holding nie posiadał bezpośrednio akcji Spółki. Natomiast Pan Grzegorz Dzik jest podmiotem dominującym wobec PrajJa Holding. Pan Edward Laufer – Prezes Zarządu Spółki jako wspólnik PrajJa Holding stał się pośrednim posiadaczem akcji Spółki, ponadto Pan Edward Laufer i Pan Grzegorz Dzik sprawują w PrajJa Holding funkcję kierowniczą i posiadają stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój PrajJa Holding i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

W dniu 27 lipca 2012 roku na mocy umowy wniesienia udziałów i akcji zawartej pomiędzy PrajJa Limited a PrajJa Holding z siedzibą w Larnace (Republika Cypryjska) na rachunku PrajJa Limited zapisanych zostało 19.015.975 akcji Spółki, które uprawniają do 19.015.975 głosów na WZA Spółki i stanowią 33,50% w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki oraz 33,50% w jego kapitale zakładowym. Jednocześnie w wyniku wskazanej umowy zostały wniesione do PrajJa Limited posiadane przez PrajJa Holding udziały w Worldstar Investments S.a r.l, która posiada 12.764.684 akcje Emitenta stanowiące 22,49% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, uprawniające do 12.764.684 głosów i stanowiące 22,49% w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta. Na skutek przeniesienia własności udziałów Worldstar Investment S.a r.l, PrajJa Limited stała się podmiotem dominującym wobec Worldstar Investments S.a r.l. PrajJa Holding po dniu wniesienia akcji Spółki do PrajJa Limited nie posiada bezpośrednio akcji Spółki. Natomiast Pan Grzegorz Dzik jest podmiotem dominującym wobec PrajJa Limited. Pan Edward Laufer – Prezes Zarządu Spółki jako pośredni udziałowiec PrajJa Limited stał się pośrednim posiadaczem akcji Spółki, ponadto Pan Edward Laufer i Pan Grzegorz Dzik sprawują w PrajJa Limited funkcję kierowniczą i posiadają stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój PrajJa Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Podstawowe produkty, towary oraz usługi

W pierwszym półroczu 2012, Grupa Kapitałowa Vantage osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 7 508 tys. zł. W omawianym okresie głównym źródłem przychodów Grupy była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych przedsięwzięcia Centauris etap I. Ponadto Grupa uzyskiwała przychody z najmu oraz przychody za zarządzanie procesem inwestycyjnym przedsięwzięcia Parkowa Ostoja. W omawianym okresie ukończono także realizację przedsięwzięcia Promenady Epsilon, które obejmowało budynek biurowy o powierzchni biurowo-usługowej ponad 6 963 m^2.

2. Główne rynki zbytu

Działalność Grupy Kapitałowej Vantage skoncentrowana jest na rynku krajowym z którego pochodzi 100%. przychodów. Dotychczasowa działalność prowadzona była głównie na terenie Wrocławia.

3. Informacje dotyczące liczby sprzedanych lokali

Liczba sprzedanych mieszkań (umowy końcowe) w pierwszym półroczu 2012 dotyczyła przedsięwzięcia Centauris I etap. W okresie tym rozpoznano przychód ze sprzedaży 16 mieszkań i jednego lokalu usługowego o powierzchni 1.355,46 m^2.
W okresie I półrocza zawarto umowy deweloperskie ogółem na 48 lokali w tym:
- 8 dla przedsięwzięcia Centauris etap I
- 27 dla przedsięwzięcia Centauris etap II
- 13 dla przedsięwzięcia Promenady Wrocławskie

4. Projekty deweloperskie uwzględnione w rachunku zysków i strat

Poniżej przedstawione zostały projekty deweloperskie wraz z liczbą wydanych lokali, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym Grupy za I półrocze 2012 r. (dane nieważone udziałem Vantage Development w projekcie):

Lp	Nazwa i lokalizacja projektu	Pow. użytkowa (m2)	Liczba lokali (szt)	Spółka realizująca projekt	Udział Vantage %	Termin oddania do użytkowania	Lokale wydane, które zostały uwzględnione w wyniku finansowym (szt.)		Lokale sprzedane, do wydania (szt)
							do 31-12-2011	I pół.2012	
1	Centauris etap I	8546	125	Centauris IPD Sp.zoo-SKA	50%	2011-09-30	84	17	6

W I półroczu br. Grupa wydała Klientom 17 lokali, z czego w samym drugim kwartale miały miejsce 4 wydania lokali.

5. Istotne wydarzenia w Grupie Kapitałowej

W I półroczu 2012 r. działalność Grupy Kapitałowej koncentrowała się przede wszystkim w obszarach:
1) prac przygotowawczych zmierzających do uruchomienia nowych projektów deweloperskich.
2) prac przygotowawczych zmierzających do uruchomienia nowych projektów komercyjnych.
3) kontynuowania wcześniej rozpoczętych projektów deweloperskich oraz komercyjnych.

W pierwszym półroczu 2012, Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację projektów:

- mieszkaniowych: Centauris etap II – 110 mieszkań i Promenady Wrocławskie etap I – 248 mieszkań oraz 7 lokali usługowych,
- komercyjnych: kompleksu handlowo-usługowo-biurowego Delta 44 o powierzchni użytkowej ponad 3700 m^2.

Ponadto w Grupie Kapitałowej miały miejsce inne następujące wydarzenia związane z przedmiotem prowadzonej działalności:

- w dniu 26 kwietnia 2012 roku spółka Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. przekazała do generalnego wykonawcy spółki Kajima Poland Sp. z o.o. nakaz rozpoczęcia robót budowlanych, w tym budowy obiektu budowlanego, dróg dojazdowych, sieci i przyłączy, do utylizacji ziemi i odpadów, obsługi geodezyjnej i geologicznej, a także do uzyskania wszelkich pozwoleń i zgód związanych z przedmiotem umowy (w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie) w celu realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi oraz zagospodarowaniem terenu w zespole zabudowy wielorodzinnej „CENTAURIS" Etap II, przy ul. Ślężnej 112 we Wrocławiu.
- w dniu 27 kwietnia 2012 roku spółka IPD Południe sp. z o.o. . przekazała do generalnego wykonawcy spółki Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Nr2 Wrobis S.A. nakaz rozpoczęcia robót budowlanych, w tym do całkowitego i kompletnego wykonania budynku biurowo – usługowo – handlowego o nazwie Delta 44 wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na nieruchomości położonej przy ul. Dąbrowskiego 44 we Wrocławiu.

- Spółka PRW sp. z o.o. w dniu 28 maja 2012 roku zawarła z ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo I Etapu inwestycji Promenady Wrocławskie w podziale - umowa pierwsza dla Fazy 1, druga umowa dla Fazy 2. Na podstawie tych umów Erbud S.A., jako wykonawca, został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego w inwestycji Promenady Wrocławskie Etap 1 Mieszkaniowy wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na nieruchomości położonej przy ul. Rychtalskiej we Wrocławiu.
- w dniu 22 czerwca 2012 roku spółka PRW sp. z o.o. przekazała do generalnego wykonawcy spółki Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie nakaz rozpoczęcia robót budowlanych w inwestycji Promenady Wrocławski Etap 1 Faza 1.
- Inne istotne zdarzenia, które nastąpiły po dniu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały opisane w pkt II.11.

6. Poręczenia kredytu lub pożyczki lub gwarancje udzielone przez Vantage Development S.A. i spółki zależne - jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji wynosi co najmniej 10% kapitału własnego Vantage Development S.A.

W I półroczu 2012 r. Vantage Development S.A. nie udzielił poręczenia, którego wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Na dzień 30.06.2012 r. istniały następujące poręczenia udzielone przez Vantage Development S.A. na rzecz spółek zależnych:

Gwarancje udzielone przez Vantage Development S.A.			
Lp.	**Data zawarcia**	**Rodzaj gwarancji**	**Kwota w tyś. zł**
1	30.06.2011r.	Umowa o udzielenie gwarancji wniesienia wkładów własnych pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz Promenadami Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. jako Kredytobiorcą	4 200
2	30.06.2011r.	Umowa o udzielenie gwarancji na pokrycie przekroczonych kosztów projektu pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. jako Kredytodawcą, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz Promenadami Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. jako Kredytobiorcą	1 400
Razem			**5 600**

7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w I pierwszym półroczu 2012 roku przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań ani wierzytelności Vantage Development S.A. lub spółek zależnych z jakimkolwiek kontrahentem lub jego grupą kapitałową, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Vantage Development S.A.

8. Informacje o zawarciu przez Vantage Development S.A. lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Nie dotyczy.

9. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę Kapitałową

Wszelkie informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej zostały wskazane w pozostałych podpunktach punktu IV oraz w punkcie V niniejszego sprawozdania.

10. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej

Grupa prowadzi działalność deweloperską, polegającą na budowie mieszkań oraz powierzchni biurowych, która charakteryzuje się długim okresem realizacji projektów inwestycyjnych. Z drugiej strony, zgodnie z MSR 18 Przychody, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych w momencie przeniesienia większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości, 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.

Drugim składnikiem sezonowości wyników Grupy są przeszacowania nieruchomości, na które składają się dwa elementy:

- przeszacowania posiadanych gruntów ewidencjonowanych jako nieruchomości inwestycyjne – przeszacowania dokonywane na podstawie rynkowych wycen nieruchomości nie rzadziej niż raz w roku,
- przeszacowania posiadanych budynków komercyjnych ewidencjonowanych jako nieruchomości inwestycyjne – przeszacowania dokonywane na podstawie rynkowych wycen budynków po raz pierwszy w momencie oddania budynków do eksploatacji a następnie nie rzadziej niż raz w roku.

11. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

- **Emisje akcji**

W I półroczu 2012 wyemitowano 30.839.464 nowych akcji które zostały przydzielone dotychczasowym akcjonariuszom Impel S.A. w ramach transakcji podziału spółki Impel S.A. i przejęcia zakładu Ecoimpel przez Vantage Development S.A.

- **Emisje obligacji**

W I półroczu 2012 r. tj. w dniu 18 maja 2012 r. Vantage Development wyemitował zwykłe obligacje o łącznej wartości nominalnej 9.900.000 zł, których termin wykupu przypada na dzień 17 maja 2015 r. Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów.

12. Zadłużenie Grupy Kapitałowej

Na dzień 30.06.2012 r. stan zobowiązań Grupy Kapitałowej przedstawiał się następująco:

- z tytułu wszystkich wyemitowanych obligacji (bez odsetek) wraz z harmonogramem spłat:

		Zadłużenie na	Harmonogram spłaty kapitału			
Data emisji	Rodzaj	30.06.2012 r. w min zł	2012	2013	2014	2015
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela	9,9				9,9
		9,9				9,9

Pozyskane środki z obligacji Emitent przeznaczył na wkład własny w realizację projektów deweloperskich mieszkaniowych.

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) wraz z harmonogramem spłat kapitału:

					Harmonogram spłaty kapitału		
Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Kwota kredytu w mln zł	Zadłużenie na 30.06.2012 r. w mln zł (bez odsetek)	3Q2012	4Q2012	po 2012
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA	BZ WBK SA	inwestycyjny	29,4	22,5			29,4
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA	BZ WBK SA	oborotowy VAT	3,5	1,7			3,5
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA	PKO BP SA	realizacyjny (na zakup gruntu)	16,0	15,1	1,5	1,5	13,0
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA	PKO BP SA	realizacyjny	26,7	-			26,7
Vantage Development SA	BZ WBK	realizacyjny (na uwolnienie kapitału)	17,30	17,30			17,30
			Zadłużenie nie ważone udziałem Vantage	56,6	1,5	1,5	89,9
			Zadłużenie ważone udziałem Vantage	49,0	0,7	0,7	70,1

- z tytułu zaciągniętych pożyczek:

				Harmonogram spłaty kapitału		
Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Kwota pożyczki w mln zł	Zadłużenie na 30.06.2012 r. w mln zł (bez odsetek)	3Q2012	4Q2012	po 2012
IRE VD Sp. z o.o. SKA	CFE Sp. z o.o.	4,0	4,0	4,0		-

- z tytułu zobowiązań wekslowych (bez odsetek):

				Harmonogram spłaty kapitału		
Emitent	Beneficjent	Kwota pożyczki w mln zł	Zadłużenie na 30.06.2012 r. w mln zł (bez odsetek)	3Q2012	4Q2012	po 2012
IRE VD Sp. z o.o. SKA	House VD Sp. z o.o. Ska	0,8	0,8		0,8	

Obsługa zadłużenia z tytułu kredytów, pożyczek i pozostałych zobowiązań przebiegała terminowo. Vantage Development S.A. posiada kredyt realizacyjny na uwolnienie kapitału, jego spłata nastąpi z uzyskanych nadwyżek z realizowanych projektów mieszkaniowych i biurowych.

V. PERSPEKTYWY ROZWOJU

1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Vantage Development należy zaliczyć:

- politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich;

Skala kredytowania firm deweloperskich w istotny sposób wpływa na liczbę uruchamianych projektów. Grupa Kapitałowa poprzez wykorzystanie alternatywnych form finansowania jak emisja akcji czy obligacji, skutecznie zmniejsza ryzyko, co pozwala skutecznie realizować przyjętą strategię Grupy poprzez uruchamianie kolejnych projektów deweloperskich.

- politykę sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych:

Obserwowane w ostatnim okresie podwyższenie wymagań w zakresie zdolności kredytowej kredytobiorców oraz poziomu zabezpieczeń przez regulatora rynku a w konsekwencji banki a także wzrost kosztu kredytów za sprawą podwyższania stóp bazowych przez Radę Polityki Pieniężnej oraz wzrostu bankowych marż powodują obniżenie siły nabywczej potencjalnych nabywców mieszkań.

- poziom cen mieszkań:

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) przy utrzymaniu zakładanej ceny, zapewniającej deweloperowi oczekiwaną marżę. Istnieje ryzyko, iż Grupa nie sprzeda wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po planowanych cenach.

- nadpodaż mieszkań, wynikającą z wybudowanych przez deweloperów i niesprzedanych w latach poprzednich oraz będących w trakcie realizacji projektów deweloperskich:

Nasycenie oferty staje się ostatnio jednym z większych problemów branży. W I półroczu 2012 roku problem zwiększyło jeszcze wejście w życie ustawy o ochronie praw nabywcy oraz działania części deweloperów, którzy dla uniknięcia obowiązku stosowania niektórych zabezpieczeń wprowadzonych ustawą wprowadzali do oferty nowe projekty, których termin realizacji jest jednak odległy. Kolejne miesiące pokażą, które z projektów będących w ofercie faktycznie zostaną uruchomione co powinno wpłynąć na urealnienie stanu oferowanych produktów.

- możliwość utraty wykwalifikowanych firm podwykonawczych, w wyniku ich upadku na skutek złej kondycji finansowej:

W ostatnim czasie na rynku pojawiło się sporo niepokojących sygnałów o problemach finansowanych firm budowlanych. Grupa wybierając wykonawców inwestycji korzysta z renomowanych firm oraz bada ich sytuację majątkową. Nie można jednak wykluczyć, iż pomimo podjętych działań kondycja finansowa wykonawców może ulec pogorszeniu co uniemożliwi im dalszą realizację prac.

- pozyskiwanie terenów pod przyszłe projekty deweloperskie:

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje, pomimo przeprowadzenia wcześniejszych analiz, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji oraz znacznie obniżające atrakcyjność gruntów. Może to mieć znaczący wpływ na zyskowność realizowanych projektów.

- niestabilność systemu podatkowego:

Jedną z cech polskiego systemu podatkowego jest brak jego stabilności. Przepisy podatkowe zmieniają się niezwykle często. Dodatkowo, organy podatkowe opierają się nie tylko na przepisach prawa podatkowego, ale również na interpretacjach podatkowych wydawanych przez inne organy lub na orzeczeniach sądów.

Interpretacje takie, orzeczenia innych organów skarbowych lub sądów są często niespójne w zakresie linii rozstrzygnięć oraz podlegają zmianom w zależności od czasu i miejsca wydawania interpretacji lub orzeczeń. W związku z tym, wartości podane w sprawozdaniach finansowych mogą zmienić się po przeprowadzeniu kontroli przez organy podatkowe.

- uzyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych:

Aby efektywnie działać w branży deweloperskiej, niezbędne jest pozyskiwanie pozwoleń, zezwoleń lub zgód administracyjnych wymaganych dla celów realizacji projektów budowlanych. Istnieje ryzyko, iż brak możliwości pozyskania odpowiednich decyzji administracyjnych bądź też ich cofnięcie w trakcie trwania projektów może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskich.

- czynniki makroekonomiczne:

Obserwowany ogólnoświatowy kryzys gospodarczy, którego skutki są znacznie dotkliwiej odczuwalne dla Polski niż w roku 2008 i 2009, powoduje spowolnienie wzrostu gospodarczego i wzrost bezrobocia. Konsekwencją tej sytuacji jest duża niepewność przy podejmowaniu decyzji zarówno przez indywidualnych klientów (mieszkania, domy) jak i przez firmy (powierzchnie biurowe). Mimo zawirowań na rynkach światowych Polska nadal postrzegana jest jako rynek stabilny i bezpieczny jednak nie można wykluczyć, ze w kolejnych okresach będziemy mieli doczynienia ze spadkiem popytu na produkty oferowane przez Grupę.

2. Wskazanie czynników, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Wpływ na dalszą działalność i wyniki Grupy Kapitałowej będzie miała realizacja zdarzeń przedstawionych w pkt. IV oraz sytuacja na rynku nieruchomości.

Do najważniejszych czynników, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową Grupy należy zaliczyć:
- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym,
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich,
- dostępność kredytów hipotecznych dla osób fizycznych,
- poziom cen mieszkań,
- terminową, zgodną z harmonogramem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania,
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- zyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych,
- czynniki makroekonomiczne.

W 2012 r. priorytetem dla Spółki oraz Grupy Kapitałowej jest maksymalizacja potencjału Grupy, a w szczególności:
- zwiększenie sprzedaży mieszkań poprzez uruchamianie nowych projektów dostosowanych do aktualnych oczekiwań klientów,
- rozwijanie wysoko marżowych projektów komercyjnych,
- maksymalizacja wykorzystania posiadanego banku ziemi.

Strategia Spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development zakłada dalszy dynamiczny rozwój działalności deweloperskiej. Spółka, poprzez spółki celowe, aktualnie realizuje oraz zamierza rozpocząć realizację nowych projektów deweloperskich, zarówno mieszkaniowych jak i komercyjnych, wykorzystując w pierwszej kolejności posiadane już grunty. Dzięki uruchamianiu kolejnych projektów deweloperskich, planowane jest ciągłe zwiększanie oferty, pozwalające na istotny wzrost przychodów i zysków z działalności operacyjnej.

Celem Grupy Kapitałowej Vantage Development jest realizacja nowych projektów deweloperskich głównie w oparciu o posiadany bank ziemi, położony w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach. Dzięki temu, zwiększeniu

przychodów z działalności operacyjnej w latach następnych będą towarzyszyły wysokie dodatnie przepływy operacyjne z działalności podstawowej, co pozwoli na obsługę obecnego zadłużenia, przy jednoczesnym zachowaniu potencjału inwestycyjnego umożliwiającego odbudowę banku ziemi.

Prowadzone są również działania operacyjne jak i finansowe, które pozwoliłyby Grupie na dywersyfikację geograficzną poprzez pozyskanie lub uruchomienie nowych projektów deweloperskich w innych miastach Polski.

Wrocław, dnia 24.08.2012 r.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
Edward Laufer	Prezes Zarządu	
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	