VANTAGE DEVELOPMENT

INSPIRUJE NAS PRZESTRZEŃ

SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ **VANTAGE DEVELOPMENT**

ZA OKRES 01.01.2014 – 31.12.2014

01.01.2014 -31.12.2014

Wrocław, 06.03.2015

Spis treści

I. Informacje ogólne i charakterystyka Vantage Development S.A i Grupy Vantage Development . 5

1. Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami 5
2. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania 11
3. Wszelkie umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie 11
4. Akcje Vantage Development S.A. oraz akcje i udziały w jednostkach powiązanych, będące posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących 11
5. Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy 13
6. System kontroli programu akcji pracowniczych 11
7. Nabycie akcji własnych 11
8. Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego 11

II. Informacje o działalności Grupy 14

1. informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta i grupy ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym 14
2. Informacje o prowadzonych i planowanych projektach deweloperskich 16
3. Informacje o rynkach zbytu 23
4. Informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z emitentem.....26

III. Aktualna sytuacja finansowa 27

1. Bilans.....27
2. Wskaźniki zadłużenia 29
3. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów 30
4. Wskaźniki rentowności 31

IV. Pozostałe informacje finansowe i majątkowe 31

1. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek 31
2. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.....33
3. Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Vantage Development w 2014 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku.....35
4. Określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji

kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania 38
5. Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka 38
6. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy 39
7. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę oraz spółki z Grupy z podmiotami powiązanymi, na innych warunkach niż rynkowe 39
8. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.... .39
9. Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem....40
10. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki i spółek z Grupy Vantage w tym znanych umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji 41
11. Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących Vantage Development S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych 43

V. Perspektywy rozwoju 44
1. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotyczącą zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent i spółki z Grypy podjęły lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom; 44
2. Istotne czynniki ryzyka Vantage Development oraz Grupy Vantage 44
3. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Vantage Development S.A. i Grupy Vantage 46
4. Perspektywy rozwoju....46
5. Nieruchomości w posiadaniu Grupy Vantage Development 47

VI. Inne informacje, w tym następujące po dniu bilansowym 48
1. Data zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych....48
2. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych 48
3. Informacja o posiadanych oddziałach 48
4. Stan Zatrudnienia....48
5. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Emitenta i Grupy Vantage, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego 49

VII. Pozostałe informacje – wyodrębniona część sprawozdania 49
1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny 49
2. Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego 49
3. Główne cechy stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta i Grupy Vantage systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych 51
4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji 52
5. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień 52
6. Wskazanie wszelkich ograniczeń do wykonywania prawa głosu 52

7. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta 52
8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji 53
9. Zasady zmiany statutu 53
10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia 53
11. Skład osobowy i opis działania organów zarządzających i nadzorujących 55
12. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej 57

I. Informacje ogólne i charakterystyka Vantage Development S.A. i Grupy Vantage Development

Pełna nazwa (firma) jednostki dominującej:	**VANTAGE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**
Siedziba:	**Wrocław**
Adres:	**50-457 Wrocław, ul. Dąbrowskiego 44**
Numer KRS:	**0000030117**
Numer identyfikacji podatkowej NIP:	**896-000-07-01**
Numer identyfikacyjny REGON:	**930778024**

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", „Emitent" 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.

1. **Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami**

   a) Powiązania Spółki w roku obrotowym 2014 kształtowały się następująco:

   - W okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 grudnia 2014 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką PrajJa Limited z siedzibą w Larnace (Republika Cypryjska).
   - W okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 29 grudnia 2014 roku Spółka była powiązana kapitałowo ze spółką Birmat Limited z siedzibą w Larnace (Republika Cypryjska).
   - Spółka jest również powiązana ze spółkami z Grupy Kapitałowej Vantage Development. Grupa Vantage to zbiór spółek związanych z działalnością deweloperską, skupionych wokół Spółki. W skład Grupy Vantage wchodzą spółki celowe, zależne i współzależne od Spółki w rozumieniu MSR, które podlegają konsolidacji w ramach sprawozdania finansowego Spółki.

Opis powiązań w Grupie Vantage na dzień 31 grudnia 2014 roku:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji/ wyceny	Data objęcia kontroli
Jednostki zależne						
Vantage Development S.A.		Wrocław	jednostka dominująca	47,26% Grzegorz Dzik 24,96 % Józef Biegaj 9,09% ING OFE 5,35% Noble Funds Fundusz 13,34% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	IPD Centrum sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
2.	IPD Południe sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	IRE VD sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
4.	VD sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007

5.	Office VD sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
6.	Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
7.	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
8.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz VD sp. z o.o., komandytariusz IPD Południe sp. z o.o	pełna	17.12.2010
9.	PRW sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A.	pełna	28.11.2011
10.	Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz VD sp. z o.o., komandytariusz Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A	pełna	23.05.2012
11.	Finanse VD sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	80% IPD Centrum sp. z o.o. 20% Vantage Development S.A.	pełna	21.06.2012
12.	VD RETAIL sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.04.2013
13.	Promenady ZITA sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
14.	Promenady II VD sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
15.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
16.	VD Retail II sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	22.07.2013
17.	Promenady Epsilon sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	25.10.2013
18.	Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.01.2014
19.	VD Retail III sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,99% Vantage Development S.A, 0,01% VD sp. z o.o.	pełna	14.01.2014
20.	VD Mieszkania VIII sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,99% Vantage Development S.A, 0,01% VD sp. z o.o.	Pełna	10.06.2014
21.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	Komplementariusz VD sp. z o.o., komandytariusz Vantage Development S.A.	Pełna	01.08.2014
22.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	Komplementariusz VD sp. z o.o., komandytariusz Vantage Development S.A.	Pełna	23.10.2014
23.	VD II sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Finanse VD sp. z o.o.	Pełna	02.10.2014
24.	Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Warszawa	jednostka zależna pośrednio	100% Finanse VD sp. z o.o..	Pełna	02.10.2014
Jednostki współzależne						

25.	Centauris BIS sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o.	praw własności	02.03.2010
26.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o.	praw własności	18.04.2008
27.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o.	praw własności	10.01.2014
28.	Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka współzależna pośrednio	komplementariusz IPD Invest sp. z o.o., komandytariusz Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	praw własności	11.04.2008

b) Spółka jest jednocześnie powiązana organizacyjnie ze spółkami z Grupy Vantage, w szczególności jako zarządzający inwestycją i sprzedażą mieszkań na podstawie umów zawartych ze spółkami z Grupy Vantage.

c) Dodatkowo Spółka powiązana jest organizacyjne z:

- **BNM - 3 sp. z o.o.** – Spółka realizuje projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego Centauris, BNM – 3 sp. z o.o. uczestniczy w projekcie jako podmiot współzarządzający sprzedażą mieszkań.
- **Parkowa Ostoja sp. z o.o.** – Spółka Vantage Development S.A. realizowała projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego jako zarządzający inwestycją i sprzedażą mieszkań na podstawie umowy ze spółką Parkowa Ostoja sp. z o.o. Wspólnikiem spółki Parkowa Ostoja sp. z o.o. jest spółka RE Wrocław sp. z o.o. Parkowa Ostoja sp. z o.o. obecnie nie prowadzi działalności operacyjnej.
- **RE Wrocław sp. z o.o.** – Spółka Vantage Development S.A. zarządzała sprzedażą mieszkań w inwestycji Parkowa Ostoja, którą w roku 2013 przejęła spółka RE Wrocław sp. z o.o. Jedynym wspólnikiem spółki RE Wrocław sp. z o.o. jest Pan Grzegorz Dzik.

d) Poza zawiązaniem nowych spółek opisanych powyżej w tabeli w 2014 roku oraz po dniu bilansowym nastąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy kapitałowej Vantage:

- **Nabycie spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – S.K.A.**
  W dniu 10 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. nabył 1 000 akcji spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 50 zł każda, co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki. Cena zakupu udziałów wyniosła 50 tys. zł i została opłacona gotówką w dniu 7 lutego 2014 roku. W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka VD sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX S.K.A. W dniu 24 lutego 2014 roku postanowieniem sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki funkcjonującej pod nazwą Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Cena zakupu akcji była równa wartości godziwej aktywów netto spółki.
- **Nabycie spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII – S.K.A.**
  W dniu 10 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. nabył 500 akcji spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII – S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 50 zł każda, co stanowi 50% kapitału zakładowego spółki. Cena zakupu udziałów wyniosła 25 tys. zł i została opłacona gotówką w dniu 7 lutego 2014 roku. W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka IPD Invest sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza spółki Cinco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VII S.K.A. W dniu 30 kwietnia 2014 roku postanowieniem sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki funkcjonującej pod nazwą Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Cena zakupu akcji była równa wartości godziwej aktywów netto spółki.

- **Zawiązanie spółki VD RETAIL III sp. z o.o.**
  Zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 14 stycznia 2014 roku zawiązana została spółka VD RETAIL III sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 000 zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce zostało objętych przez Vantage Development S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 11 lutego 2014 roku.

- **Wniesienie aportu do spółki Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.**
  W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Promenady VD sp. z o.o. S.K.A. zostało wniesione do spółki Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Promenady VD sp. z o.o. S.K.A.

- **Wniesienie aportu do spółki Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.**
  W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. zostało wniesione do spółki Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A.

- **Przekształcenie spółki Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**
  W dniu 27 stycznia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki komandytowo akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 5 lutego 2014 roku.

- **Przekształcenie spółki Promenady VD sp. z o.o. S.KA. w spółkę Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**
  W dniu 12 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki komandytowo akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 lutego 2014 roku.

- **Zawiązanie spółki VD Mieszkania VIII sp. z o.o.**
  Zgodnie z aktem założycielskim podpisanym w dniu 10 czerwca 2014 roku zawiązana została spółka VD Mieszkania VIII sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500 000 zł. 100% udziałów w nowoutworzonej spółce zostało objętych przez Vantage Development S.A. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 lipca 2014 roku.

- **Przekształcenie spółki VD Invest sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – INVEST – sp. k.**
  W dniu 9 lipca 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 31 lipca 2014 roku.

- **Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania IX sp. k.**
  W dniu 1 sierpnia 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania IX sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 18 sierpnia 2014 roku.

- **Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania X sp. k.**
  W dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania X sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 23 października 2014 roku.

- **Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania XI sp. k.**
  W dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania XI sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS, po dniu bilansowym, tj. w dniu 16 stycznia 2015 roku.

- **Sprzedaż udziałów spółek VD Mieszkania VIII Sp. z o.o., VD Retail III Sp. z o.o.**
  W dniu 1 października 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia po jednym udziale w spółkach VD Mieszkania VIII sp. z o.o., VD Retail III sp. z o.o. do spółki VD sp. z o.o. Umowa sprzedaży jednego udziału spółki VD Retail II sp. z o.o. do spółki VD sp. z o.o. nie została wykonana. Tym samym spółka VD Retail II sp. z o.o. jest spółką jednoosobową, w której wszystkie udziały posiada Emitent.

- **Nabycie 100% akcji spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.**
  W dniu 2 października 2014 roku spółka Finanse VD sp. z o.o. nabyła 100% akcji spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

- **Nabycie 100% udziałów spółki Tadwil Invest I Sp. z o.o.**
  W dniu 2 października 2014 roku spółka Finanse VD sp. z o.o. nabyła 100% udziałów spółki Tadwil Invest I sp. z o.o. Od dnia 5 listopada 2014 roku spółka działa pod firmą VD II sp. z o.o.

- **Przekształcenie spółki VD Retail III sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp.k.**
  W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców po dniu bilansowym, tj. w dniu 27 stycznia 2015 roku.

- **Przekształcenie spółki VD Mieszkania VIII sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.**
  W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców po dniu bilansowym, tj. w dniu 27 stycznia 2015 roku.

- **Przekształcenie spółki IRE VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**
  W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru pod dniu bilansowym, tj. w dniu 2 lutego 2015 roku.

- **Przekształcenie spółki Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**
  W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru pod dniu bilansowym, tj. w dniu 9 lutego 2015 roku.

- **Sprzedaż udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o.**
  W dniu 23 stycznia 2015 roku spółka BNM – 3 sp. z o.o. dokonała zbycia na rzecz spółki Vantage Development S.A. wszystkich posiadanych przez BNM – 3 sp. z o.o. udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o. Tym samym od dnia 23 stycznia 2015 roku spółka Centauris BIS sp. z o.o. jest jednoosobową spółką, której jedynym wspólnikiem jest spółka Vantage Development S.A.

- **Przekształcenie spółki Promenady III VD sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

  W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru pod dniu bilansowym, tj. w dniu 2 marca 2015 roku.

- **Wniesienie aportu do spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.**
  W dniu 22 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii B. Jednocześnie Zgromadzenie dokonało zmian w statucie spółki, w tym zmiany firmy pod, którą działa spółka. Zmiany zostały wpisane do rejestru po dniu bilansowym, tj. w dniu 16 lutego 2015 roku. Od dnia rejestracji spółka działa pod firmą Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zmianie uległa też struktura akcjonariatu, która obecnie kształtuje się następująco: 50,75% Vantage Development S.A, 45,61% Finanse VD sp. z o.o., 3,64% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.

- **Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu Vantage Development S.A.**
  W 2014 roku nastąpiło kilkanaście zmian w strukturze akcjonariatu Emitenta:
  - Akcjonariusz Józef Biegaj w dniu 15 stycznia 2014 roku dokonał zbycia 600 000 akcji Emitenta. Po transakcji akcjonariusz Józef Biegaj posiadał 12 621 255 akcji Emitenta, co stanowiło 20,21% udziału w kapitale zakładowym emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta.
  - W dniu 21 stycznia 2014 roku Noble Funds Fundusz osiągnął 3 340 346 akcji Emitenta, co stanowi 5,35% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta.
  - W dniu 30 kwietnia 2014 roku akcjonariusz Birmat Limited zbył 672 590 akcji Emitenta (po transakcji akcjonariusz posiadał 4 809 700 akcji Emitenta, co stanowiło 7,70% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta). Kolejnych transakcji sprzedaży akcjonariusz dokonał 3 czerwca 2014 roku (sprzedaż 724 152 akcji, po transakcji akcjonariusz posiadał 4 085 548 akcji Emitenta, co stanowiło 6,54% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta), oraz 24 czerwca 2014 roku (sprzedaż 724 152 akcje, po transakcji akcjonariusz posiadał 3 361 396 akcji Emitenta, co stanowiło 5,38% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta). Wszystkie akcje zbywane przez Birmat Limited nabył Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej. W związku z tym Pan Grzegorz Dzik od dnia 30 kwietnia 2014 roku posiadał bezpośrednio 672 590 akcji Emitenta stanowiących 1,07% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, od dnia 3 czerwca 2014 roku posiadał bezpośrednio 1 396 742 akcje Emitenta stanowiące 2,23% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, a od dnia 24 czerwca 2014 roku posiadał 2 120 894 akcje emitenta stanowiących 3,39% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Dodatkowo w okresie od 1 stycznia 2014 do 24 września 2014 roku Pan Grzegorz Dzik posiadał pośrednio przez spółkę PrajJa Limited 26 298 369 akcji Emitenta stanowiących 42,12% udziału w kapitale zakładowym Emitenta.
  - W dniu 24 lipca 2014 roku akcjonariusz Józef Biegaj oraz inny nie znaczący akcjonariusz, wnieśli wszystkie posiadane akcje Emitenta do spółki Birmat Limited. Tym samym akcjonariusz Józef Biegaj nie posiadał bezpośrednio akcji Emitenta, a udział spółki Birmat Limited wzrósł do 17 106 868 akcji Emitenta stanowiących 27,40% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taką samą liczbę głosów na WZA Emitenta.

- W dniu 24 września 2014 roku spółka Birmat Limited dokonała zbycia na rzecz spółki PrajJa Limited 1 088 460 akcji Emitenta. Tym samym udział PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta zwiększył się do 43,86%, a udział spółki Birmat Limited zmniejszył się do 25,66%.
- W dniu 30 grudnia 2014 roku w wyniku „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności" zawartych pomiędzy PrajJa Limited a jej Wspólnikami, z rachunku papierów wartościowych PrajJa Limited wykreślonych zostało 27.386.829 akcji Emitenta. Tym samym udział spółki PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmieszeniu z 43,86% do 0%. W związku z „Umową przeniesienia własności akcji i wierzytelności" zawartych pomiędzy PrajJa Limited a jej Wspólnikami, na rachunku Pana Grzegorza Dzika – Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta zapisanych zostało 29.507.723 akcje Emitenta, które stanowią 47,26% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 29.507.423 głosów na WZ Spółki i 47,26% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ. Akcje posiadane przez Pana Grzegorza Dzika stanowią sumę akcji uprzednio posiadanych bezpośrednio oraz nabytych w wyniku zawarcia „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności".
- W dniu 29 grudnia 2014 w wyniku „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności" zawartych pomiędzy Birmat Limited a jej Wspólnikami, z rachunku papierów wartościowych Birmat Limited wykreślonych zostało 16 018 408 akcji Emitenta. Tym samym udział spółki Birmat Limited w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmieszeniu z 25,65% do 0%. W związku z „Umową przeniesienia własności akcji i wierzytelności" zawartych pomiędzy Birmat Limited a jej Wspólnikami, na rachunku Pana Józefa Biegaja – Członka Rady Nadzorczej Emitenta zapisanych zostało 15.582.707 akcji Emitenta, które stanowią 24,96% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 15.582.707 głosów i 24,96% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki.
- Po dniu bilansowym, tj. w dniu 7 stycznia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 300 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 24,48%.

2. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany w zasadach zarządzania Spółką.

3. Wszelkie umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie

W okresie objętym sprawozdaniem nie były zawierane żadne umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

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

a) Grupa Vantage Development z wyłączeniem Emitenta:

- Osoby zarządzające Emitentem nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Vantage Development;
- Osoby nadzorujące nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Vantage Development;

b) Emitent:

- Osoby zarządzające Emitentem nie posiadały pośrednio oraz bezpośrednio akcji Vantage Development S.A.;

- Członkowie Rady Nadzorczej Pan Bogdan Dzik, Pan Mirosław Greber, Pan Piotr Nowjalis oraz Pan Jerzy Dobrowolski nie posiadały bezpośrednio i pośrednio akcji Emitenta.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Grzegorz Dzik oraz Członek Rady Nadzorczej Pan Józef Biegaj na dzień bilansowy posiadali akcje Emitenta zgodnie z poniższą tabelą.

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Józef Biegaj	15 582 707	24,96%	15 582 707	24,96%

W okresie roku 2014 oraz do dnia przekazania raportu nastąpiły zmiany stanu posiadania akcji przez osoby nadzorujące. Akcjonariusz Józef Biegaj – Członek Rady Nadzorczej w dniu 15 stycznia 2014 roku dokonał zbycia 600 000 akcji Emitenta. Po transakcji akcjonariusz Józef Biegaj posiadał bezpośrednio 12 621 255 akcji emitenta, co stanowiło 20,21% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Zmiana stanu posiadania akcji bezpośrednio przez Pana Józefa Biegaja nie zmieniła się do dnia 24 lipca 2014 roku. W dniu 30 kwietnia 2014 roku akcjonariusz Birmat Limited – podmiot kontrolowany przez akcjonariusza Józefa Biegaja – Członka Rady Nadzorczej zbył 672 590 akcji Emitenta (po transakcji Birmat Limited posiadał 4 809 700 akcji Emitenta, co stanowiło 7,70% udziału w kapitale zakładowym Emitenta), w dniu 3 czerwca 2014 roku 724 152 akcje Emitenta (po transakcji Birmat Limited posiadał 4 085 548 akcji Emitenta, co stanowiło 6,54% udziału w kapitale zakładowym Emitenta), a w dniu 24 czerwca 2014 roku kolejne 724 152 akcje Emitenta (po transakcji Birmat Limited posiadał 3 361 396 akcji Emitenta, co stanowiło 5,38% udziału w kapitale zakładowym Emitenta). Wszystkie akcje zbywane przez Birmat Limited nabył Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej. W związku z tym Pan Grzegorz Dzik od dnia 30 kwietnia 2014 roku posiadał bezpośrednio 672 590 akcji Emitenta stanowiących 1,07% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, od dnia 3 czerwca 2014 roku posiadał bezpośrednio 1 396 742 akcje Emitenta stanowiące 2,23% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, a od dnia 24 czerwca 2014 roku posiadał 2 120 894 akcje emitenta stanowiących 3,39% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Dodatkowo w okresie od 1 stycznia 2014 do 24 września 2014 roku Pan Grzegorz Dzik posiadał pośrednio przez spółkę PrajJa Limited 26 298 369 akcji Emitenta stanowiących 42,12% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. W dniu 24 lipca 2014 roku akcjonariusz Józef Biegaj oraz inny nie znaczący akcjonariusz, wnieśli wszystkie posiadane akcje Emitenta do spółki Birmat Limited. Tym samym akcjonariusz Józef Biegaj nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta, a udział spółki Birmat Limited wzrósł do 17 106 868 akcji Emitenta stanowiących 27,40% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. W dniu 24 września 2014 roku spółka Birmat Limited dokonała zbycia na rzecz spółki PrajJa Limited 1 088 460 akcji Emitenta. Tym samym udział PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta zwiększył się do 43,86%, a udział spółki Birmat Limited zmniejszył się do 25,66%. W dniu 30 grudnia 2014 roku w wyniku „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności" zawartych pomiędzy PrajJa Limited a jej Wspólnikami, z rachunku papierów wartościowych PrajJa Limited wykreślonych zostało 27.386.829 akcji Emitenta. Tym samym udział spółki PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmieszeniu z 43,86% do 0%. W związku z „Umową przeniesienia własności akcji i wierzytelności" zawartych pomiędzy PrajJa Limited a jej Wspólnikami, na rachunku Pana Grzegorza Dzika – Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta zapisanych zostało 29.507.723 akcje Emitenta, które stanowią 47,26% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 29.507.423 głosów na WZ Spółki i 47,26% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ. Akcje posiadane przez Pana Grzegorza Dzika stanowią sumę akcji uprzednio posiadanych bezpośrednio oraz nabytych w wyniku zawarcia „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności". W dniu 29 grudnia 2014 w wyniku „Umów przeniesienia własności akcji i wierzytelności" zawartych pomiędzy Birmat Limited a jej Wspólnikami, z rachunku papierów wartościowych Birmat Limited wykreślonych zostało 16 018 408 akcji Emitenta. Tym samym udział spółki Birmat Limited w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmieszeniu z 25,65% do 0%. W związku z „Umową przeniesienia własności akcji i wierzytelności" zawartych pomiędzy Birmat Limited a jej Wspólnikami, na rachunku Pana Józefa Biegaja – Członka Rady Nadzorczej Emitenta zapisanych zostało 15.582.707 akcji Emitenta, które stanowią 24,96% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 15.582.707 głosów i 24,96% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki. Po dniu bilansowym, tj. w dniu 7 stycznia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 300 000 akcji Emitenta.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Grzegorz Dzik oraz Członek Rady Nadzorczej Pan Józef Biegaj na dzień przekazania raportu posiadali akcje Emitenta zgodnie z poniższą tabelą.

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Józef Biegaj	15 282 707	24,48%	15 282 707	24,48%

5. Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Według wiedzy Zarządu Spółki w okresie objętym sprawozdaniem oraz po dniu bilansowym nie zostały zawarte umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

6. System kontroli programu akcji pracowniczych

W okresie objętym sprawozdaniem nie funkcjonowały w Spółce programy akcji pracowniczych.

7. Nabycie akcji własnych

W okresie objętym sprawozdaniem Vantage nie nabywało akcji własnych.

8. Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego

a) Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR") oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF"),
- Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. 2013, poz. 330, z późniejszymi zmianami), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

b) Format skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z:

- skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów,
- skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym,
- skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- wybranych danych objaśniających.

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

c) Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy tj. od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanych pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

d) Założenie kontynuacji działalności Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej

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

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

f) Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa przyjęła wszystkie nowe i zaktualizowane standardy oraz interpretacje, wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej (UE), mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w rocznych okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2014 roku.

g) Zasady sporządzania sprawozdania jednostkowego

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

II. GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT – Informacje o działalności Grupy

1. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta i Grupy ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym.

Vantage Development jest jedną z wiodących polskich spółek developerskich. Swą działalność koncentruje na budowie i sprzedaży mieszkań oraz budowie i sprzedaży bądź najmie powierzchni komercyjnych (biurowych i usługowych). W ofercie Grupy znajdują się:

- Mieszkania o standardzie popularnym oraz podwyższonym;
- Domy jednorodzinne;
- Powierzchnie usługowe;
- Wynajem powierzchni usługowych;
- Powierzchnie handlowe;

Ponad 90% przychodów Grupy generowanych jest ze sprzedaży mieszkań i lokali usługowych oraz usług najmu i dzierżawy nieruchomości pracujących. Pozostałą część stanowią przychody z zarządzania projektami, a także przychody z wynajmu nieruchomości niepracujących (są to głównie grunty przeznaczone pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe i komercyjne). Szczegółową strukturę sprzedaży Grupy przedstawiają poniższe tabele.

Rodzaje przychodów	2014		2013		dynamika rdr
	Wartość [tys.zł]	Struktura [%]	Wartość [tys.zł]	Struktura [%]	
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	8 206	13,28%	5 993	13,39%	36,93%
Przychody ze sprzedaży lokali	50 733	82,11%	35 434	79,15%	43,18%
Pozostałe przychody	2 846	4,61%	3 341	7,46%	-14,82%
Razem przychody	61 785	100,00%	44 768	100,00%	38,01%

Rodzaje przychodów	2014		2013		dynamika rdr [na podstawie metrżu]
	ilość [szt.]	PU [m2]	ilość [szt.]	PU [m2]	
Przekazania mieszkań	249	11 911,89	210	10 092,00	18,03%
Przekazania domów	2	294,00	4	597,85	-50,82%
Przekazania lokali usługowych	9	641,86	3	422,26	52,01%

Konsekwentna realizacja przyjętej przez zarząd Vantage Development strategii spowodowała, że rok 2014 były rekordowy w historii Grupy – zarówno biorąc pod uwagę poziom wygenerowanych przychodów, jak i liczbę sprzedanych mieszkań.

W segmencie mieszkaniowym wzrost przychodów został osiągnięty dzięki przekazaniu Klientom lokali, których budowa rozpoczęła się w 2013 roku (wrocławskie projekty Centauris etap I i II oraz Promenady Wrocławskie etap I), jak również dzięki rozpoczętemu w IV kwartale 2014 roku oddawaniu do użytku mieszkań z zakończonego przedsięwzięcia Promenady Wrocławskie etap II. Realizowana była także sprzedaż ostatnich mieszkań nie należącego do Grupy projektu Parkowa Ostoja. Na podkreślenie zasługuje fakt, że wygenerowane w 2014 roku przychody nie odzwierciedlają w pełni aktywności Grupy, co wynika ze sposobu prezentacji wpływów ze sprzedaży mieszkań w sprawozdaniu finansowym (księgowanie przychodów następuje dopiero w momencie wydania lokali użytkownikom). Vantage Development prowadził aktywną sprzedaż lokali praktycznie we wszystkich niezamkniętych projektach, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w wynikach Grupy w kolejnych okresach.

Na wzrost przychodów z najmu składały się wyższe wpływy z najmu powierzchni w kompleksie biurowo-usługowym Delta 44 (inwestycja została oddana do użytku w roku ubiegłym i w związku z tym generowała wpływy jedynie przez część roku kalendarzowego 2013), a także przychody z biurowca Promenady Epsilon. Dodatkowo przychody dla Grupy zaczęły generować oddane do użytku pierwszy etap projektu Promenady Zita oraz częściowo oddane do eksploatacji projekty Galaktyka i Grona Park. Warto przy tym zaznaczyć, że wpływy z nowych obiektów miały niewielki udział we wzroście przychodów z najmu Grupy, gdyż generowane były jedynie przez miesiąc i to tylko z części powierzchni. Wyjątkiem był biurowiec Zita, w którym przychód od jednego z najemców został znacząco powiększony o rozliczane w stawce najmu koszty aranżacji. Inwestycje oddane do użytku w 2014 r. w znacznie większym stopniu wpłynął na wyniki finansowe roku obrotowego 2015.

Nazwa i lokalizacja projektu	Ilość sprzedanych mieszkań			całkowita ilość mieszkań	Ilość mieszkań w ofercie na koniec 2014	planowany termin ukończenia	udział w projekcie
	przed 2013	2013	2014				
Centauris etap II Wrocław ul. Ślężna	40	41	29	110	0	ukończono	50%
Centauris etap III Wrocław ul. Ślężna	0	0	37	103	66	4Q 2015	50%
Promenady Wrocławskie etap I Wrocław, ul.Rychtalska	107	119	22	248	0	ukończono	100%
Promenady Wrocławskie etap II Wrocław, ul.Rychtalska	0	13	114	222	95	ukończono	100%
Promenady Wrocławskie etap III Wrocław, ul.Rychtalska	0	0	50	205	155	3Q 2015	100%
Słoneczne Sady Sadków	8	5	2	16	1	ukończono	100%
Razem	155	178	254	904	317		
Parkowa Ostoja Wrocław, ul. Mączna	45	12	6	66	3	ukończono	0%

2. Informacje o prowadzonych i planowanych projektach deweloperskich

Projekty mieszkaniowe

ZREALIZOWANE

Promenady Wrocławskie etap I

Promenady Wrocławskie to wyjątkowa inwestycja na mapie Wrocławia. Na zlokalizowanym wzdłuż głównej odnogi Odry obszarze 15 ha powstaje nowa dzielnica, w ramach której wyodrębnione zostały dwie strefy – mieszkaniowo-usługowa i biurowa.

W pierwszym etapie wybudowanych zostało 248 mieszkań o powierzchni od 30 do 100 m^2 oraz lokale usługowe generujące wartość dodaną dla mieszkańców dzielnicy. Prace budowlane rozpoczęły się w II kwartale 2012 roku, a zakończyły się w IV kwartale 2013 roku.

Centauris etap II

Centauris to kompleks mieszkaniowy zlokalizowany zaledwie 4 km od wrocławskiego rynku, na skraju Parku Skowroniego. W II etapie, ukończonym w IV kwartale 2013 roku, oddano 110 apartamentów o powierzchni od 27 do 97 m^2. Jakość wykończenia oraz świetna lokalizacja zostały docenione nawet przez najbardziej wymagających Klientów. Projekt osiedla Centauris realizowany jest przez spółkę Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

REALIZOWANE

Promenady Wrocławskie etap II i III

Zakończona dużym sukcesem sprzedaż mieszkań wybudowanych w pierwszym etapie zaowocowała realizacją dwóch kolejnych etapów osiedla Promenady Wrocławskie. Po ich zakończeniu powstanie łącznie 427 lokali mieszkalnych (o łącznej powierzchni ponad 20 tys. m^2) oraz 2 tys. m^2 powierzchni przeznaczonej pod usługi.

Budynki zaplanowane w drugim etapie zostały oddane do użytku w październiku 2014 roku. Ponad 50% mieszkań znalazło już nabywców. Atutem przyciągającym Klientów jest fakt, iż Promenady Wrocławskie zlokalizowane są zaledwie 3 km od Rynku, a na ich terenie zaplanowano liczne tereny zielone, w tym trzy parki o łącznej powierzchni 3 hektarów. Dzięki nowoczesnym rozwiązaniom inwestycja staje się idealnym miejscem do zamieszkania, pracy i rekreacji. Zakończenie III etapu spodziewane przełomie II i III kwartału 2015 roku.

Centauris etap III, IV i V

W trzech ostatnich etapach projektu powstanie około 240 mieszkań o całkowitej powierzchni ponad 13 tys. m^2. Tak, jak w przypadku już zrealizowanych wcześniej etapów projektu Centauris, inwestycja realizowana jest przez Vantage Development S.A. i BNM Sp. z o.o (po 50%). Ukończenie budowy III etapu planowane jest na IV kwartał 2015 roku, a cały projekt powinien zostać zakończony w 2016 roku.

W 2014 roku sprzedano ponad 35% mieszkań z III etapu. Atutem inwestycji jest fakt, iż osiedle budowane jest w prestiżowej dzielnicy Wrocławia: Krzyki – Borek. Lokalizacja w kwartale ulic Ślężnej, Działkowej i Brossa umożliwia swobodny dostęp do najważniejszych punktów miasta, a bezpośrednie sąsiedztwo z Parkiem Skowronim gwarantuje bliskość pięknych terenów rekreacyjnych. To wyjątkowe połączenie jest idealnym rozwiązaniem dla osób pragnących w pełni korzystać z możliwości jakie daje miasto, a jednocześnie chcących żyć w otoczeniu zieleni, z dala od wielkomiejskiego zgiełku.

Patio House

Patio House to budynek mieszkalny, który powstanie w zachodniej części Wrocławia, w urokliwym miejscu pomiędzy Parkiem Pilczyckim, a Parkiem Zachodnim i w pobliżu stawu Pilczyckiego. To idealna lokalizacja dla wszystkich ceniących łatwy dostęp do terenów rekreacyjnych przy jednoczesnej bliskości centrum. Zlokalizowany na wrocławskich Pilczycach Patio House to także nietuzinkowa architektura. Będzie to czteropiętrowy budynek atrialny z parkingiem naziemnym. Wewnętrzne patio, od którego wywodzi się nazwa inwestycji, stworzy przyszłym mieszkańcom poczucie spokoju i prywatności. Projekt przewiduje wybudowanie 65 mieszkań o łącznej powierzchni ponad 3 tys. m^2. W październiku 2014 roku uzyskano pozwolenie na budowę oraz rozpoczęto prace budowlane.

Warszawa, ul. Konstruktorska

Pierwszy projekt mieszkaniowy realizowany poza Wrocławiem będący zarazem potwierdzeniem realizacji przez Vantage Development strategii zakładającej ekspansję na inne miasta Polski. Projekt przewiduje budowę ponad 15 tys. m^2 powierzchni mieszkalnej (345 mieszkań) oraz ok. 285 m^2 powierzchni usługowej. Lokalizacja w prestiżowej dzielnicy Mokotów zapewni sukces sprzedażowy.

PLANOWANE

WUWA II – Nowe Żerniki

Projekt, którego realizacja powinna rozpocząć się w 2015 r, zakłada budowę dwóch budynków w których ulokowanych będzie 56 mieszkań.

Inwestycja realizowana będzie w ramach projektu zainicjowanego przez Gminę Wrocław – WUWA II Nowe Żerniki. Inspiracją dla organizatorów przedsięwzięcia była wystawa sprzed ponad osiemdziesięciu lat – Wohnung und Werkraum (WuWA), zorganizowana przez śląski oddział Werkbundu – jedna z ośmiu podobnych inicjatyw w Europie, zrealizowanych na przełomie lat 20. i 30. XX wieku. Zlokalizowane w rejonie ulicy Zielonego Dębu we Wrocławiu modelowe osiedle wzniesione w ramach wystawy WuWA, okazało się jednym z bardziej spektakularnych eksperymentów architektonicznych na świecie. Dziś, po ponad osiemdziesięciu latach, Wrocław ponownie dołącza do architektonicznej awangardy. Obecnie

trwają przygotowania do prowadzenia inwestycji. Projekt WUWA II ma stać się jednym z głównych wydarzeń promujących miasto Wrocław w ramach Miasta Kultury 2016.

Promenady Wrocławskie – IV, V i VI Etap mieszkaniowy,
Kolejne etapy inwestycji przewidują budowę około 800 mieszkań o łącznej powierzchni około 37 000 m^2 oraz ok. 1 600 m^2 powierzchni usługowej. W styczniu 2015 roku uzyskano pozwolenie na budowę wskazanych etapów.

Nowe projekty mieszkaniowe poza Wrocławiem
W drugiej połowie 2014 roku Vantage Development prowadziło działania mające na celu rozwój działalności Vantage poza Wrocławiem, w szczególności w segmencie mieszkaniowym. Działania podejmowane były w dwóch obszarach:

1. Poszukiwanie projektów oraz działek możliwych do przejęcia w Warszawie, Poznaniu, jak również we Wrocławiu.
2. Poszukiwanie spółek deweloperskich do akwizycji lub współpracy.

W efekcie prowadzonych działań w listopadzie 2014 roku Grupa dokonała zakupu opisanej wyżej nieruchomości przy ulicy Konstruktorskiej w Warszawie i nadal poszukuje atrakcyjnych lokalizacji pod nowe projekty.

Projekty komercyjne

ZREALIZOWANE

Delta 44
Delta 44 to położony w samym centrum Wrocławia kompleks usługowo-biurowy o powierzchni najmu przekraczającej 4 tys. m^2. Jego atutem jest doskonała lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie dworców PKP oraz PKS, oraz jednej z głównych ulic Wrocławia – ulicy Piłsudskiego. Nowoczesna koncepcja biurowca daje bardzo dużą elastyczność w aranżacji powierzchni – możliwe jest wyodrębnienie od 30 do nawet do 700 m^2 na jednej kondygnacji. Walory funkcjonalne biurowca Delta 44 oraz wyjątkowy projekt architektoniczny znalazły uznanie w oczach kapituły konkursu na najlepszą realizację architektoniczną w roku 2013 - Piękny Wrocław, która przyznała inwestycji wyróżnienie w kategorii budynek użyteczności publicznej.
Według stanu na koniec 2014 roku wynajętych było 88% powierzchni kompleksu. Najemcami są spółki z branży usług, ubezpieczeń oraz klinika medyczna. W Delta 44 mieści się siedziba Vantage Development.

Promenady Epsilon

Promenady Epsilon to pierwszy biurowiec, jaki powstał w ramach projektu Promenady Wrocławskie. Budynek o nowoczesnej bryle i przestronnych wnętrzach stał się wizytówką tej nowopowstającej strefy biznesowej miasta. Jego całkowita powierzchnia biurowa do wynajęcia wynosi 7 132 m^2. Głównymi zaletami budynku są elastyczne moduły (od 150 m^2), nowoczesna bryła obiektu oraz przyjazne i przestronne wnętrza. Biurowiec wyposażony jest w klimatyzację, kontrolę dostępu i ochronę. Dobre skomunikowanie z lotniskiem i autostradą A4 i A8, bezpośrednie sąsiedztwo stacji kolejowej Wrocław Nadodrze oraz węzłem linii tramwajowej i autobusowej uzupełniły wartość doskonałej lokalizacji inwestycji. Najemcy mają do dyspozycji 113 miejsc garażowych i postojowych. Inwestycja została oddana do użytku w III kwartale 2012 roku. Obecnie budynek wynajęty jest w 100 % przez najemców z branży BPO (Business Process Outsourcing). Budynek posiada certyfikat ekologiczny BREEM.

REALIZOWANE

Promenady Zita

Promenady ZITA to drugi biurowiec strefy biznesowej kompleksu Promenady Wrocławskie. Będzie to nowoczesny budynek umożliwiający aranżację powierzchni odpowiednią zarówno dla dużych Najemców, jak i mniejszych biur. Wysokiej jakości instalacje gwarantują komfort pracy oraz ograniczenie kosztów eksploatacyjnych, czego potwierdzeniem będzie certyfikat Platinium w systemie LEED.

Biurowiec Promenady ZITA zlokalizowany jest 2,5 km od wrocławskiego rynku, w sąsiedztwie ulic Trzebnickiej i Jedności Narodowej stanowiących główne arterie komunikacyjne miasta. Komfort komunikacji będzie możliwy dzięki połączeniom tramwajowym, autobusowym oraz kolejowym. Wrocławska Kolej Aglomeracyjna, obsługiwana m.in. przez stację Wrocław Nadodrze, łączy stolicę Dolnego Śląska z gminami i powiatami wchodzącymi w skład Wrocławskiego Obszaru Metropolitalnego. Inwestycja jest realizowana w czterech etapach od A do D. Całkowita powierzchnia użytkowa przekroczy 22 tys. m^2. W październiku 2014 roku zakończono realizację etapu B, który został wynajęty w ponad 75%. We wrześniu rozpoczęto realizację kolejnego etapu C o powierzchni około 6 tys. m^2.

PLANOWANE

Gamma Office

Gamma Office to projekt wysokiej klasy budynku biurowo – usługowo – konferencyjnego, który planowany jest przy ulicy Fabrycznej 6-8 we Wrocławiu, w najdynamiczniej rozwijającej się biznesowo dzielnicy miasta. Plany budowy zakładają realizację obiektu w terminie sześciu kwartałów. Projekt ma pozwolenie na budowę, a jego realizacja będzie kontynuowana przy sprzyjających warunkach rynkowych.

Projekty handlowe

REALIZOWANE

Grona Park

Grona Park w Zielonej Górze to kompleks handlowo-usługowy uzupełniający bogatą listę realizowanych przez spółkę Vantage Development inwestycji. Nowoczesna architektura, możliwość elastycznego dostosowania powierzchni oraz dogodna lokalizacja to najważniejsze atuty Parku Handlowego. Całkowita powierzchnia kompleksu wynosi 4 tys. m^2, z czego 1 tys. przeznaczono pod wynajem biur. Realizacji inwestycji towarzyszyła budowa niezbędnej dla Klientów infrastruktury z drogami dojazdowymi i parkingiem oraz swobodnym dostępem do przystanków komunikacji miejskiej. Niemal 90 miejsc parkingowych zapewnia komfort wszystkim zmotoryzowanym Klientom Grona Park.

Centrum Handlowe Grona Park w Zielonej Górze zlokalizowane jest przy ulicy Wiejskiej. W listopadzie 2014 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Obecnie trwają prace wykończeniowe w części biurowej, których planowe zakończenie jest w maju 2015 r. Na obecną chwilę obiekt handlowy jest wynajęty w 31%.

Galaktyka

Centrum handlowe Galaktyka to obiekt o powierzchni 5 200 m^2 zlokalizowany w południowej części Wrocławia, w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych i uczelni. W obiekcie znajdzie się market spożywczy, drogeria oraz usługi dla mieszkańców. Realizacja obiektu podzielona jest na dwa etapy A i B. Otwarcie

etapu A nastąpiło w grudniu 2014 roku, natomiast pozwolenie na użytkowanie etapu B nastąpiło w styczniu 2015 roku.

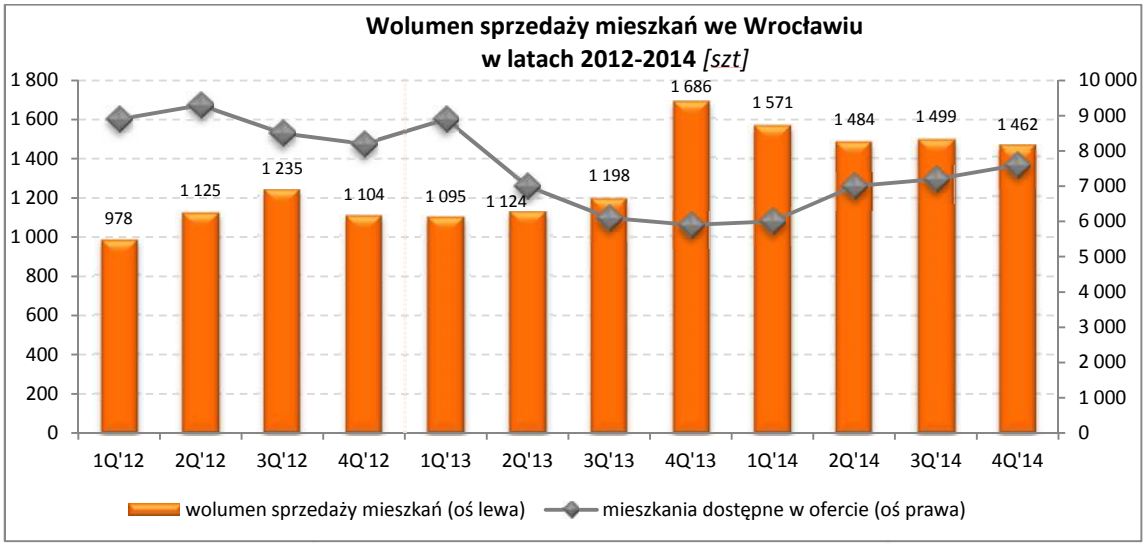
3. Informacje o rynkach zbytu

W 2014 roku Grupa Vantage Development koncentrowała swą aktywność na rynku wrocławskim, znajdującym się w ścisłej czołówce rynków mieszkaniowych w Polsce. Dodatkowo działalność prowadzona była w leżącej na obrzeżach Warszawy gminie Serock (sprzedaż działek budowlanych), a także w Zielnej Górze (za sprawą nowego projektu handlowego – Grona Park).

Zgodnie z przyjętą strategią, w roku ubiegłym Vantage Development podjęło działania zmierzające do wejścia na największy w kraju rynek warszawski. Grupa sfinalizowała umowę kupna nieruchomość pod projekt mieszkaniowy w Stolicy i rozpoczęła przygotowania do jego realizacji.

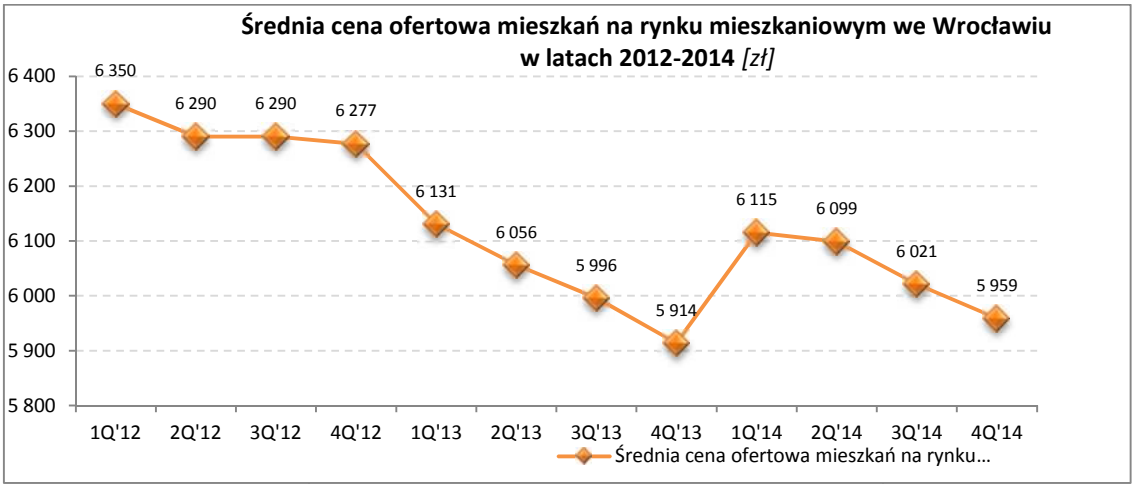
PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY WE WROCŁAWIU

W 2014 roku na wrocławskim rynku mieszkaniowym utrzymała się wysoka sprzedaż mieszkań widoczna rok wcześniej. Czynnikami pozytywnie oddziaływującymi na popyt były spadek cen oraz niskie stopy procentowe zwiększające atrakcyjność i dostępność kredytów mieszkaniowych. Z drugiej strony istotny wpływ na rynek miał fakt, iż rok ubiegły był pierwszym, w którym nie obowiązywał już rządowy program „Rodzina na Swoim", a regulacje bankowe uniemożliwiały zaciąganie kredytu hipotecznego bez wkładu własnego. Perspektywa wygaśnięcia rządowego programu i zmiany regulacji bankowych znacząco zwiększyły sprzedaż w ostatnim kwartale 2013 roku. Jak jednak widać na poniższym wykresie, średnia kwartalna sprzedaż mieszkań w 2014 r była zdecydowanie wyższa niż rok wcześniej. Od roku 2014 działa rządowy program MDM (Mieszkanie dla Młodych). Jednak póki co nie ma on istotnego wpływu na wrocławski rynek deweloperski.



źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – IV kwartał 2014, Emmerson

Istotnym czynnikiem wpływającym na wielkość sprzedaży mieszkań jest cena, która podlegała nieznacznej korekcie. W I kwartale 2014 roku średnia cena metra kwadratowego wynosiła 6 115 zł, podczas gdy w ostatnich trzech miesiącach minionego roku było to 5 959 zł (spadek o 2,3%). Na spadek ceny w IV kwartale miała również wpływ wyprzedaż tańszych mieszkań popularnych głównie dla klientów zdeterminowanych do zakupu mieszkania w roku 2014, w którym obowiązywał 5% wkład własny (począwszy od 2015 r. minimalny wkład własny podwyższony został do 10%).



źródło: Pierwotny rynek mieszkaniowy Wrocławia – IV kwartał 2014, Emmerson

W opinii Zarządu w perspektywie kolejnych kwartałów średnie ceny ofertowe powinny co najmniej utrzymać się na poziomie z czwartego kwartału 2014.

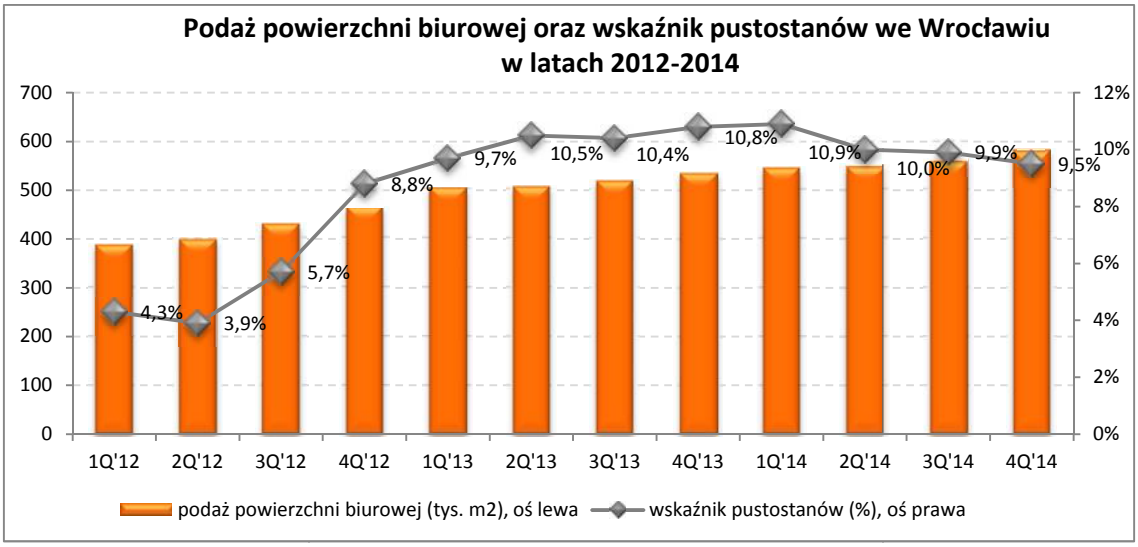
RYNEK KOMERCYJNY WE WROCŁAWIU

Podobnie, jak na rynku mieszkaniowym, tak i na wrocławskim rynku powierzchni komercyjnych w 2014 roku widać było znaczące ożywienie. Jego przejawem był z jednej strony dalszy wzrost oferowanej powierzchni, a z drugiej – spadek udziału powierzchni niewynajętej. Rok 2014 okazał się rekordowy pod względem popytu na rynkach regionalnych (poza Warszawą). Łącznie wynajęto ponad 445 000 m^2 biur, co stanowi 23% wzrostu w porównaniu do 2013 roku. Wolumen wynajętej powierzchni we Wrocławiu

wynosił 97 000 m^2 i był najlepszy w historii. Do największych transakcji we Wrocławiu należały: przednajem HP GBC 16 400 m^2 w biurowcu Dominikański oraz odnowienie umowy na 10 700 m^2 w Renomie, a także przednajem 14 000 m^2 Nokia Siemens Networks w budynku West Gate.

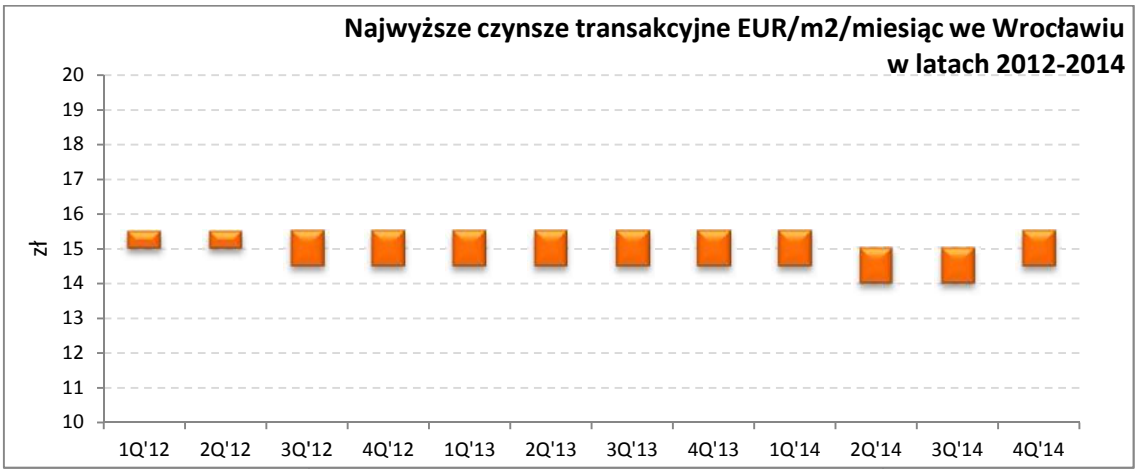
Ważnym elementem kształtującym rynki biurowe jest budowa nowych obiektów. W minionym roku w miastach regionalnych wybudowano ponad 323 000 m^2 nowej powierzchni biurowej. Zarówno w roku 2014 jak i 2015 powierzchnia nowych biurowców oddanych do użytku poza Warszawą znacznie przekroczy powierzchnię udostępnioną w stolicy, co wcześniej się nie zdarzało. Największym obiektem zrealizowanym w 2014 roku we Wrocławiu był Green Day o powierzchni 15 500 m^2 i należał do trzech największych zrealizowanych obiektów biurowych w Polsce.

O wysokiej aktywności deweloperskiej na wrocławskim rynku biurowym świadczy największy po Warszawie wolumen biur pozostających w aktywnej budowie na koniec 2014 roku wynoszący około 160 000 m^2. Wrocławskie największe obiekty w trakcie budowy to Business Garden faza I (37 700m^2) oraz Dominikański (35 600m^2). Współczynnik wynajęcia powierzchni dla wrocławskich biurowców będących jeszcze w realizacji wynosi 38% i jest najwyższy w kraju. Warto też zwrócić uwagę na spadek współczynnika powierzchni niewynajętej, co w połączeniu z dużą aktywnością deweloperów oraz towarzyszącym jej wysokim popytem pozwala przyjąć pozytywny scenariusz rozwoju rynku.



źródło: na bazie raportów Jones Lang LaSalle i Knight Frank

Systematyczny wzrost podaży powierzchni biurowej spowodował spadek cen najmu w II i III kwartale 2014 roku. Ostatnie miesiące ubiegłego roku przyniosły jednak powrót cen z początku 2014 roku. Poniższy wykres obrazuje kształtowanie się ceny wynajmu powierzchni biurowej we Wrocławiu.



źródło: na bazie raportów Jones Lang LaSalle

4. **Informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z emitentem.**

W związku z prowadzoną podstawową działalnością Grupy Kapitałowej, która w najistotniejszym obszarze jest związana z realizowanymi projektami deweloperskimi w roku 2014 głównymi dostawcami Grupy były firmy budowlane realizujące w formie generalnego wykonawstwa budowy poszczególnych obiektów. Udział kosztów w 2014 roku dwóch firm budowlanych w całości kosztów Grupy przedstawia poniższa tabela.

Główni dostawcy	2014	
	Wartość [tys. zł]	Struktura [%]
Erbud (projekty: Promenady Mieszkaniowe, Zita, Galaktyka, Grona Park)	93 019	87%
Karmar (projekt: Centauris etap III-V)	2 919	3%
Pozostali	10 712	10%
Razem koszty operacyjne	**106 650**	**100%**

Większość kosztów związana jest z jednym generalnym wykonawcą - spółką Erbud S.A. Firma ta, na bazie dotychczasowej wysoko ocenianej przez Zarząd współpracy, realizowała dla Grupy wieloetapowe przedsięwzięcia. W opinii Zarządu specyfika rynku budowlanego w Polsce (rozdrobnienie i duża konkurencja pomiędzy firmami) powoduje, że występujące w 2014 silne powiązanie Grupy z jednym kontrahentem nie stwarza ryzyka uzależnienia się od tego dostawcy.

Intencją Grupy jest zwiększenie dywersyfikacji dostawców. W dniu 12 lutego 2015 roku zawarta została umowa na realizację projektu mieszkaniowego w Warszawie z firmą Karmar o wartości 59 500 tys. zł, co w roku 2015 spowoduje wyraźną zmianę struktury kosztów współpracy z dostawcami.

Po stronie przychodów z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności mamy do czynienia z dużą dywersyfikacja klientów i nie ma ryzyka uzależnienia Grupy od poszczególnych odbiorców.

III. GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT - Aktualna sytuacja finansowa

Bilans

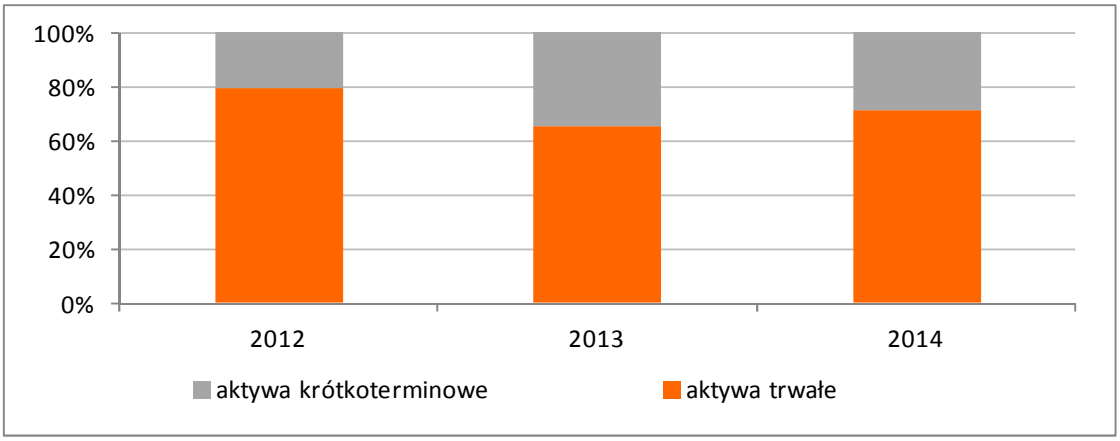
Bilans na 31-12-2014

AKTYWA			31.12.2014	Udział w aktywach	31.12.2013	Udział w aktywach
I.		**Aktywa trwałe (suma 1-9)**	**390 982**	**71,2%**	**330 404**	**69,9%**
	1.	Wartość firmy	120	0,0%	-	0,0%
	2.	Wartości niematerialne	292	0,1%	294	0,1%
	3.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 493	0,3%	232	0,0%
	4.	Nieruchomości inwestycyjne pracujące	180 841	32,9%	121 931	25,8%
	5.	Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	182 010	33,1%	182 849	38,7%
	6.	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	16 671	3,0%	17 027	3,6%
	7.	Pożyczki długoterminowe	-	0,0%	128	0,0%
	8.	Pozostałe aktywa	1 567	0,3%	1 329	0,3%
	9.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 988	1,5%	6 614	1,4%
II.		**Aktywa obrotowe (suma 1-6)**	**158 242**	**28,8%**	**142 271**	**30,1%**
	1.	Zapasy	101 007	18,4%	66 405	14,0%
	2.	Pożyczki krótkoterminowe	-	0,0%	2 451	0,5%
	3.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	22	0,0%	28	0,0%
	4.	Należności krótkoterminowe	21 544	3,9%	21 538	4,6%
	5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 171	6,4%	51 364	10,9%
	6.	Rozliczenia międzyokresowe	498	0,1%	485	0,1%
Aktywa razem – suma I+II			**549 224**	**100,0%**	**472 675**	**100,0%**

Systematyczny rozwój Vantage Development znajduje odzwierciedlenie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki. W 2014 Grupa zanotowała ponad 16-procentowy wzrost sumy bilansowej, na co wpływ miało zarówno zwiększenie aktywów trwałych (o 18,3%), jak i obrotowych (o 11,2%).

Wzrost wartości aktywów trwałych był przede wszystkim efektem zwiększenia wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących związanego z oddaniem do eksploatacji budynku biurowego Zita B oraz zwiększenia wartości nieruchomości inwestycyjnych Grona Park, Galaktyka i kolejnego etapu obiektu Zita. Z kolei najważniejsze czynniki wpływające na zmianę aktywów obrotowych to z jednej strony zwiększenie wartości zapasów w związku z realizacją projektów mieszkaniowych Promenady, Patio House, a z drugiej - zmniejszenie środków pieniężnych będące efektem podejmowanych zakupów inwestycyjnych.

Poniższy wykres przedstawia zmiany w strukturze aktywów trwałych i obrotowych w latach 2012-2014



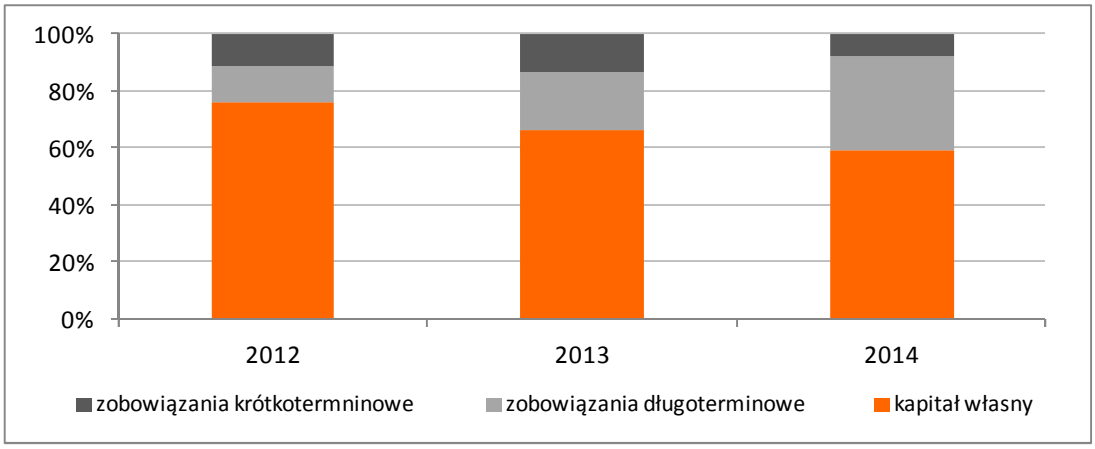
Grupa Vantage Development w 2014 roku nie zanotowała znaczących zmian w strukturze aktywów.

.

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA			31.12.2014	Udział w pasywach	31.12.2013	Udział w pasywach
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		323 425	58,9%	315 958	66,8%
	1.	Kapitał własny jednostki dominującej:	323 425	58,9%	315 958	66,8%
		1.1 Kapitał podstawowy	38 713	7,0%	38 713	8,2%
		1.2 Zyski zatrzymane	277 251	50,5%	272 600	57,7%
		1.3 Inne skumulowane całkowite dochody	(2 499)	-0,5%	(6)	0,0%
		1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy	9 960	1,8%	4 651	1,0%
	2.	Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym	-	0,0%	-	0,0%
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)		180 726	32,9%	95 842	20,3%
	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	304	0,1%	3 439	0,7%
	2.	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	80 140	14,6%	57 625	12,2%
	3.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowe	40 561	7,4%	-	0,0%
	4.	Rezerwy długoterminowe	36	0,0%	1 008	0,2%
	5.	Obligacje długoterminowe	55 738	10,1%	32 976	7,0%
	6.	Przedpłaty na zakup lokali	-	0,0%	-	0,0%
	7.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	3 947	0,7%	794	0,2%
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		45 073	8,2%	60 875	12,9%
	1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	3 132	0,6%	2 592	0,5%
	2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	1 751	0,3%	-	0,0%
	3.	Rezerwy krótkoterminowe	1 498	0,3%	844	0,2%
	4.	Obligacje krótkoterminowe	10 257	1,9%	8 093	1,7%
	5.	Przedpłaty na zakup lokali	8 380	1,5%	14 463	3,1%
	6.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20 055	3,7%	34 883	7,4%
Pasywa razem – suma I+II+III			549 224	100,0%	472 675	100,0%

Po stronie pasywów rok 2014 przyniósł znaczącą zmianę w strukturze źródeł finansowania Grupy. Pomimo nieznacznego wzrostu wartości kapitałów własnych ich udział w sumie bilansowej spadł z 67% na 31 grudnia 2013 roku do 59% na 31 grudnia 2014 roku. Zmiana ta odzwierciedla rozwój Grupy. Systematyczny wzrost skali działalności, rosnąca wiarygodność Grupy jak również sprzyjające otoczenie makroekonomiczne (niskie stopy procentowe) spowodowały, że Vantage Development w 2014 roku w większym stopniu korzystał z zewnętrznych źródeł finansowania. Co jednak istotne, pozytywnie zmienia się struktura finansowania, Grupa zanotowała wzrost zobowiązań długoterminowych, podczas gdy zobowiązania krótkoterminowe spadły.

Poniżej wykres pokazujący zmianę w strukturze źródeł finansowania w latach 2012-2014



Na wzrost zadłużenia długoterminowego składały się:

– powstanie zobowiązań z tytułu leasingu finansowego budynku biurowego Epsilon,
– zwiększenie wartości kredytów związanych z realizowanymi obiektami biurowymi,

– zwiększenie zobowiązań w związku z emisją dwóch serii obligacji na łączną kwotę 36 760 tys. zł; (seria E – 13 260 tys. zł, seria F – 23 500 tys. zł) z terminem wykupu odpowiednio na czerwiec 2017 i czerwiec 2018.

Natomiast stan zobowiązań krótkoterminowych zmniejszył się o 15 802 tys. zł, co było spowodowane głównie spadkiem zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz zmniejszeniem salda przedpłat na zakup lokali.

Na bieżące zobowiązania, związane z realizacją zadań deweloperskich, składają się głównie zobowiązania wobec generalnych wykonawców budów. Są to:

– dla przedsięwzięcia Promenady Wrocławskie etap II i III zobowiązanie na 31 grudnia 2014 roku wobec Erbud S.A. w wysokości 6 018 tys. zł. brutto przy obrotach za rok 2014 w wysokości 50 981 tys. zł.
– dla przedsięwzięcia Centauris etap II zobowiązanie na 31 grudnia 2014 roku wobec Karmar S.A. w wysokości 1 540 tys. zł. brutto przy obrotach za rok 2014 w wysokości 1 540 tys. zł.
– dla przedsięwzięcia Zita zobowiązanie na 31 grudnia 2014 roku wobec Erbud S.A. w wysokości 2 935 tys. zł. brutto przy obrotach za rok 2014 w wysokości 27 104 tys. zł.
– dla przedsięwzięcia Grona Park zobowiązanie na 31 grudnia 2014 roku wobec Erbud S.A. w wysokości 1 085 tys. zł. brutto przy obrotach za rok 2014 w wysokości 9 493 tys. zł.
– dla przedsięwzięcia Galaktyka zobowiązanie na 31 grudnia 2014 roku wobec Erbud S.A. w wysokości 2 992 tys. zł. brutto przy obrotach za rok 2014 w wysokości 12 071 tys. zł.

Kwoty zobowiązań wynikają z uzgodnionych terminów płatności za realizację robót oraz kwot zatrzymanych na poczet należytego wykonania kontraktów.

Wskaźniki zadłużenia

Pomimo zauważalnej zmiany struktury finansowania Grupy Vantage Development, wszystkie wskaźniki zadłużenia pozostają na bardzo bezpiecznym poziomie. W roku 2014 Grupa Kapitałowa odnotowała wysoki poziom wskaźnika płynności bieżącej, co związane było z większym spadkiem zobowiązań krótkoterminowych w stosunku do wartości aktywów obrotowych. Wzrost wskaźnika płynności szybkiej jest mniejszy niż w przypadku wskaźnika płynności bieżącej za sprawą wyłączenia zapasów, które analizując strukturę aktywów możemy określić jako najmniej płynną i zarazem największą część majątku obrotowego. Poziom zadłużenia ogólnego nieznacznie wzrósł do 41% głównie za sprawą zadłużenia związanego z pozyskaniem środków z emisji obligacji przeznaczonych na realizację nowych projektów deweloperskich. Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym zmalał adekwatnie do wzrostu wskaźnika ogólnego zadłużenia.

WSKAŹNIK	WZÓR	2014 r.	2013 r.
Płynności - bieżący	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	3,51	2,34
Płynności - szybki	Aktywa obrotowe - Zapasy / Zobowiązania krótkoterminowe	1,27	1,25
Ogólnego poziomu zadłużenia	Zobowiazania razem / Aktywa ogółem x100%	41,11%	33,16%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym	Kapitał własny / Aktywa ogółem x100%	58,89%	66,84%
Wskaźnik zadłużenia netto	zobow.-należn.-pożyczki-sr.pieniężne-wpł.klient. / Aktywa ogółem x100	29,26%	14,13%

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW				01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013	zmiana [%]
A.	**Przychody ze sprzedaży (suma I-III)**			**61 785**	**44 768**	**38,0%**
	I.	Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących		8 206	5 993	**36,9%**
	II.	Przychody ze sprzedaży lokali		50 733	35 434	**43,2%**
	III.	Pozostałe przychody		2 846	3 341	**-14,8%**
B.	**Koszt własny sprzedaży (suma I-III)**			**(47 758)**	**(37 563)**	**27,1%**
	I.	Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących		(2 719)	(2 027)	**34,1%**
	II.	Koszty wytworzenia sprzedanych lokali		(42 350)	(32 236)	**31,4%**
	III.	Pozostałe koszty		(2 689)	(3 300)	**-18,5%**
C.	**Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)**			**14 027**	**7 205**	**94,7%**
	I.	Koszty sprzedaży		(5 024)	(2 132)	**135,6%**
	II.	Koszty ogólnego zarządu		(5 055)	(4 818)	**4,9%**
D.	**Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)**			**3 948**	**255**	**1448,2%**
	I.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej		**6 326**	**4 482**	**41,1%**
E.	**Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)**			**10 274**	**4 737**	**116,9%**
	I.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(199)		**---**
	II.	Pozostałe przychody operacyjne		4 542	728	**523,9%**
		1.	Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	1 680	371	**352,8%**
		2.	Inne przychody operacyjne	2 862	357	**701,7%**
	III.	Pozostałe koszty operacyjne		(3 296)	(1 784)	**84,8%**
		1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	(34)	**-100,0%**
		2.	Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(736)	(419)	**75,7%**
		3.	Odpisy aktualizujące aktywa	(696)	(818)	**-14,9%**
		4.	Inne koszty opercyjne	(1 864)	(513)	**263,4%**
F.	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)**			**11 321**	**3 681**	**207,6%**
	I.	Przychody finansowe		555	754	**-26,4%**
		1.	Odsetki	555	745	**-25,5%**
		2.	Inne	-	9	**-100,0%**
	II.	Koszty finansowe		(5 536)	(4 683)	**18,2%**
		1.	Odsetki	(3 494)	(3 026)	**15,5%**
		2.	Aktualizacja wartości inwestycji	(6)	(6)	**0,0%**
		3.	Inne	(2 036)	(1 651)	**23,3%**
	III.	Udział w zysku / stracie jednostek wycenianych metodą praw		(131)	(165)	**-20,6%**
G.	**Zysk (strata) brutto (F+I+II+III)**			**6 209**	**(413)**	**---**
	I.	Podatek dochodowy (suma 1-2)		3 751	5 064	**-25,9%**
		1.	Część bieżąca	(177)	(2)	**8750,0%**
		2.	Część odroczona	3 928	5 066	**-22,5%**
H.	**Zysk (strata) netto (G+I)**			**9 960**	**4 651**	**114,1%**

Rok 2014 Grupa Kapitałowa Vantage Development zamknęła najwyższymi w swej historii przychodami ze sprzedaży. Ich wartość osiągnęła 61 785 tys. zł, co oznacza blisko 40-procentowy wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim. Tak znaczący wzrost przychodów był możliwy dzięki zwiększeniu wpływów zarówno ze sprzedaży mieszkań, jak i z najmu powierzchni komercyjnych. Szczegółowy opis struktury sprzedaży w 2014 roku przedstawiony został w Punkcie II niniejszego Sprawozdania.

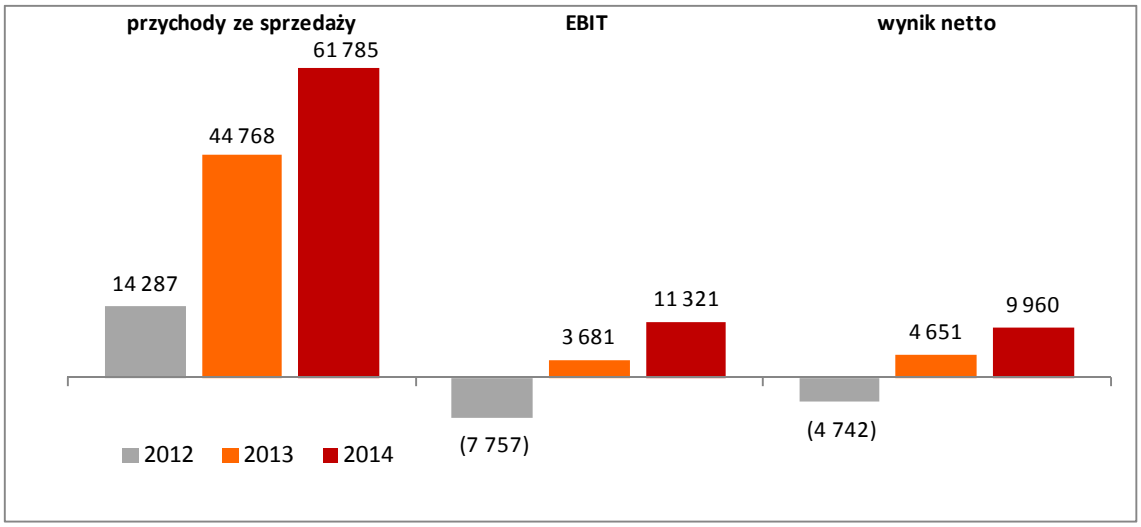
Wzrostowi przychodów towarzyszył zdecydowanie wolniejszy (27-proc.) przyrost kosztów własnych sprzedaży spowodowany wzrostem skali działalności (niższe koszty jednostkowe). W efekcie skonsolidowany zysk ze sprzedaży zamknął się kwotą 3 948 tys. zł, wobec 255 tys zł osiągniętych rok wcześniej. Zysk ze sprzedaży z uwzględnieniem ujawnienia wartości przeszacowań budynków biurowych Zita, Epsilon i Delta wyniósł 10 274 tys. zł. co stanowi odzwierciedlenie efektów działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej w 2014 roku.

Na kolejnym poziomie w rachunku wyników ujęto przeszacowania wartości posiadanych nieruchomości gruntowych w związku ze zmianami sytuacji na rynku. Rozpoznano 1 680 tys. zł przychodów związanych ze wzrostem wartości niektórych gruntów oraz 1 432 tys. zł kosztów z tytułu spadku wartości

pozostałych nieruchomości gruntowych (z czego 736 tys. zł dotyczyło nieruchomości inwestycyjnych niepracujących oraz 696 tys. zł gruntów wykazanych w zapasach).

Po uwzględnieniu odsetek i podatków Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk netto w wysokości 9 960 tys. zł, co stanowi ponad dwukrotny wzrost w porównaniu z rokiem 2013, a zarazem jest najwyższym wynikiem w historii Grupy Vantage Development .

Wykres zmian przychodów oraz różnych poziomów wyniku Grupy w latach 2012-2014



Wskaźniki rentowności

Bardzo dobre wyniki roku 2014 znalazły odzwierciedlenie w wyraźnej poprawie wskaźników rentowności. Rentowność marży zysku brutto na sprzedaży wzrosła o 6,6 p.p, a rentowność zysku brutto z działalności operacyjnej zwiększyła się aż o ponad 10 p.p. Grupa Vantage Development 2014 rok zakończyła rentownością netto na poziomie 16,1%, co oznacza wzrost o 5,73p.p. w porównaniu z rokiem poprzednim.

WSKAŹNIK	WZÓR	2014 r.	2013 r.
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży x100%	22,70%	16,09%
Marża zysku brutto z działalności operacyjnej (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży x100%	18,32%	8,22%
Marza zysku netto (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży x100%	16,12%	10,39%

GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT - Pozostałe informacje finansowe i majątkowe

1. **Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek**

   W okresie objętym sprawozdaniem w Grupie Kapitałowej nie nastąpiło żadne wypowiedzenie umów dotyczących kredytów i pożyczek udzielonych w latach poprzednich oraz w 2014 roku.

   W okresie objętym sprawozdaniem w Grupie Kapitałowej na skutek całkowitej spłaty zadłużenia rozwiązano następujące umowy kredytowe:

   - Umowa o kredyt z dnia 30.12.2013r. pomiędzy Promenady Epsilon Sp. z o.o. a BZ WBK SA

- Umowa o kredyt z dnia 03.10.2013r. pomiędzy VD ER Sp. o.o. a BZ WBK SA
- Umowa kredytu Obrotowego Odnawialnego z dnia 03.07.2012r. pomiędzy VD Invest Sp. o.o. a PKO BP SA,

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku w Grupie zawarto następujące umowy kredytowe z podmiotami zewnętrznymi:

UMOWY ZAWARTE W OKRESIE OD 01.2014R. DO 12.2014R.				
Opis	Kwota wynikająca z umowy w tys. złotych	Oprocentowanie		Termin spłaty
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014r pomiędzy Promenady Epsilon Sp.zo.o a mLeasing Sp.zo.o.	51 595	Marża +	EURIBOR 1M	2019-10-25
Umowa nr 58 1020 5226 0000 6296 0127 8027 z dnia 29.05.2014 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	12 224	Marża +	WIBOR 3M - do dnia przewalutowania EURIBOR 3M - po dniu przewalutowania	2031-05-28
Umowa nr 59 1020 5226 0000 6902 0462 1886 z dnia 29.05.2014 kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	1 000	Marża +	WIBOR 1M	2015-06-30
Umowa kredytu nr 14/0051 z dnia 30.06.2014r., pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	20 600	Marża +	WIBOR 6M - dla Fazy Developerskiej EURIBOR 6M- dla Fazy Inwestycyjnej	2030-12-20
Umowa kredytowa nr 09/067/14/Z/LI o kredyt odnawialny w PLN z dnia 31.07.2014r. pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	1 500	Marża +	WIBOR 1M	2016-01-21
Umowa ramowa nr 10209/14 z dnia 25.07.2014r. . pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	7 110	-	-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 30.06.2014r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	24 564	Marża +	WIBOR 3M	2016-12-29
Umowa kredytowa nr U0002589997270B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 30.06.2014r., pomiędzy pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	1 500	Marża +	WIBOR 3M	2016-03-29
Umowa kredytowa nr U0002589997270C Limit Wierzytelności z dnia 30.06.2014r., pomiędzy pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	1 100	-	-	2016-12-29

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku w Grupie zawarto następujące umowy pożyczki z podmiotami zewnętrznymi.

- umowa pożyczki z dnia 22.07.2014 r. zawarta pomiędzy spółkami BNM – 3 Sp. z o.o. a Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SK na kwotę 650.000,00 zł,
- umowa pożyczki z dnia 01.09.2014 r. zawarta pomiędzy spółkami BNM – 3 Sp. z o.o. a Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SK na kwotę 850.000,00 zł,
- umowa pożyczki z dnia 18.11.2014 r. zawarta pomiędzy spółkami BNM – 3 Sp. z o.o. a Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SK na kwotę 1.500.000,00 zł,

2. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku w Grupie zawarto następujące umowy pożyczek:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data zawarcia umowy	Wartość pożyczki	Stan na dzień 31.12.2014	Termin Spłaty	Zabezpieczenie	Spłata odsetek i pożyczki	%
FINANSE VD	OFFICE VD SP. Z O.O. SKA	29.08.2014	500 000,00	500 000,00	31.12.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	Odsetki naliczane miesięcznie od kwoty pożyczki wg zmiennej stawki procentowej ustalonej na bazie WIBOR 3M z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który zostaną naliczone, powiększonej o marżę.
		Razem	***500 000,00***	***500 000,00***				
	IPD CENTRUM SP. Z O.O.	25.04.2014	300 000,00	300 000,00	31.01.2018	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	
		24.07.2014	50 000,00	50 000,00	31.01.2018	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	
		Razem	***350 000,00***	***350 000,00***				
	IPD POŁUDNIE SP. Z O.O.	04.07.2014	400 000,00	400 000,00	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	
		29.12.2014	8 300 000,00	8 300 000,00	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	
		Razem	***8 700 000,00***	***8 700 000,00***	-	-	-	
	PROMENADY WROCŁAWSKIE VD SP. Z O.O. SKA	24.07.2014	50 000,00	50 000,00	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	
		27.11.2014	50 000,00	25 000,00	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	
		Razem	***100 000,00***	***75 000,00***				
	VD INVEST SP. Z O.O.	04.07.2014	1 500 000,00	1 300 000,00	01.12.2033	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	
		Razem	***1 500 000,00***	***1 300 000,00***				
	PROMENADY ZITA SP. ZO.O.	17.02.2014	10 000 000,00	4 700 000,00	31.01.2018			
		Razem	***10 000 000,00***	***4 700 000,00***				
	PROMENADY II VD SP. Z O.O.	16.01.2014	15 000 000,00	1 000 000,00	31.12.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	
		08.08.2014	8 000 000,00	1 000 000,00	31.12.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	
		Razem	***23 000 000,00***	***2 000 000,00***				
	VD ER SP. Z O.O.	05.12.2014	7 800 000,00	7 800 000,00	01.06.2018	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	

		08.12.2014	500 000,00	500 000,00	01.06.2018	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki
		Razem	***8 300 000,00***	***8 300 000,00***			
	VD RETAIL SP. Z O.O.	04.02.2014	1 000 000,00	1 000 000,00	31.12.2018	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki
		03.07.2014	9 900 000,00	8 800 000,00	30.06.2031	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki
		Razem	***10 900 000,00***	***9 800 000,00***			
	VD RETAIL II SP. Z O.O.	08.08.2014	5 600 000,00	0,00	31.12.2018	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki
		18.11.2014	7 000 000,00	1 300 000,00	31.12.2020	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki
		Razem	***12 600 000,00***	***1 300 000,00***			
	PROMENADY EPSILON SP. Z O.O.	08.01.2014	35 000 000,00	10 700 000,00	31.12.2018	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki
		30.12.2014	1 325 000,00	1 325 000,00	31.12.2018	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki
		Razem	***36 325 000,00***	***12 025 000,00***			
	VD SP. Z O.O.	04.06.2014	50 000,00	50 000,00	31.01.2018	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki
		Razem	***50 000,00***	***50 000,00***			
	VD Mieszkania VIII SP. Z O.O.	27.06.2014	5 000 000,00	3 500 000,00	31.01.2018	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki
		Razem	***5 000 000,00***	***3 500 000,00***			
	PRW SP. Z O.O.	29.12.2014	1 500 000,00	1 200 000,00	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki
		Razem	***1 500 000,00***	***1 200 000,00***			
	VD Sp. z o.o. Mieszkania IX SK	31.10.2014	21 500 000,00	21 500 000,00	31.12.2020	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki
		Razem	***21 500 000,00***	***21 500 000,00***			
	VD II Sp. z o.o.	22.12.2014	50 000,00	20 000,00	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki
		Razem	***50 000,00***	***20 000,00***			

	VD Sp. z o.o. Mieszkania X SK	22.12.2014	700 000,00	20 000,00	31.01.2016	weksel własny in blanco z deklaracją wekslową	Jednorazowa spłata pożyczki. Spłata miesięcznie naliczanych odsetek nastąpi w dniu zwrotu pożyczki	
		Razem	***700 000,00***	***20 000,00***				
RAZEM			**141 075 000,00**	**75 340 000,00**				

3. Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Vantage Development w 2014 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku

a) Aktywne poręczenia i gwarancje otrzymane przez spółki z Grupy Vantage

ZABEZPIECZENIE KONTRAKTÓW Z GW								
lp.	**Spółka GK VANTAGE**	**Kontrahent**	**Gwarant**	**Data gwarancji**	**Nr gwarancji**	**Kwota**	**Dotyczy**	**Data ważności**
1	VD Retail Sp. z o.o.	Erbud S.A.	Bank Zachodni WBK S.A.	2014-04-18	dok1468g wb14mz	985 000,00	należytego wykonania kontraktu / umowy	2015-01-15
2	VD Retail II Sp. z o.o.	Erbud S.A.	Bank Zachodni WBK S.A.	2014-04-30	dok1642g wb14dm	1 235 000,00	należytego wykonania kontraktu / umowy	2015-01-31
3	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	CFE Polska Sp. z o.o.	Societe Generale S.A.	2012-03-05	259/2012/ fin	102 250,00	należytego wykonania kontraktu / umowy	2015-02-02
4	Promenady II VD Sp. z o.o.	Erbud S.A.	BNP Paribas S.A.	2013-11-18	2699/13/ war	3 160 000,00	należytego wykonania kontraktu / umowy	2015-02-02
5	Promenady Zita Sp. z o.o.	Erbud S.A.	BNP Paribas S.A.	2013-11-18	2700/13/ war	2 470 000,00	należytego wykonania kontraktu / umowy	2015-02-16
6	Promenady II VD Sp. z o.o.	Erbud S.A.	BNP Paribas S.A.	2014-06-17	1239/14/ WAR	3 060 082,00	należytego wykonania kontraktu / umowy	2015-08-31
7	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	CFE Polska Sp. z o.o.	Societe Generale S.A.	2012-11-05	1413/2012 /fin	1 289 398,90	usunięcia wad i usterek	2015-10-06
8	Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Karmar S.A.	Credit Agricole SA	2014-10-02	CRD/01/9 437	2 083 335,00	należytego wykonania kontraktu / umowy	2015-12-02
9	Promenady Zita Sp. z o.o.	Erbud S.A.	BNP Paribas S.A.	2014-10-20	GW/00072 8/14	1 356 426,98	należytego wykonania kontraktu / umowy	2016-01-29
10	VD Retail II Sp. z o.o.	Erbud S.A.	Ergo Hestia S.A.	2014-04-17	43600003 2362	12 350 000,00	ubezpieczenie ryzyk budowlanych	2016-01-31
11	VD Mieszkania VIII Sp. z o.o.	Firma Budowlana Antczak Marek Sp. z o.o.	Bank Zachodni WBK S.A.	2014-12-12	DOK6435g wb14dm	372 525,00	należytego wykonania kontraktu / umowy	2016-01-31
12	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	CFE Polska Sp. z o.o.	Societe Generale S.A.	2013-11-21	1647/2013 /fin	50 269,28	usunięcia wad i usterek	2016-05-30
13	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	CFE Polska Sp. z o.o.	Societe Generale S.A.	2014-04-11	287/2013/ fin	57 224,85	usunięcia wad i usterek	2016-05-31
14	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	BEL-POL Sp. z o.o.	Ergo Hestia S.A.	2013-10-29	28000008 2068	3 245,25	Demontaż, montaż dzwi + dostawa	2016-09-29

15	VD Invest Sp. z o.o.	ESC Sp.J.	Uniqa TU S.A.	2014-01-09	998a 343179	1 408,29	usunięcia wad i usterek	2017-01-15
16	VD Invest Sp. z o.o.	Womar Sp. z o.o.	City Handlowy S.A.	2014-07-14	GK14-1950003	7 000,00	usunięcia wad i usterek	2017-06-18
17	VD Invest Sp. z o.o.	Womar Sp. z o.o.	City Handlowy S.A.	2014-08-06	GK14-2180015/1	13 275,00	usunięcia wad i usterek	2017-06-30
18	Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	Erbud S.A.	ING Bank Śląski S.A.	2014-04-25	slg22100in 14	911 257,89	usunięcia wad i usterek	2019-01-28
19	Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	Erbud S.A.	ING Bank Śląski S.A.	2014-04-25	slg22099in 14	818 742,11	usunięcia wad i usterek	2019-01-28
20	PRW Sp. z o.o.	Erbud S.A.	BNP Paribas S.A.	2014-07-17	1515/14/ war	345 099,05	należytego wykonania kontraktu / umowy	2019-07-16
21	Promenady II VD Sp. z o.o.	Erbud S.A.	BNP Paribas S.A.	2014-12-31	GW/00133 2/14	1 647 236,32	usunięcia wad i usterek	2019-12-30
22	VD Retail II Sp. z o.o.	Erbud S.A.	Bank Zachodni WBK S.A.	2015-01-30	DOK0134 GWB15AR	230 732,49	należytego wykonania kontraktu / umowy	2015-07-06
23	Promenady Zita Sp. z o.o.	Erbud S.A.	BNP Paribas S.A.	2015-02-13	GW/00032 8/15	1 193 457,42	usunięcia wad i usterek	2020-02-12

ZABEZPIECZENIE UMÓW NAJMU								
lp.	Spółka GK VANTAGE	Kontrahent	Gwarant	Data gwarancji	Nr gwarancji	Kwota	Dotyczy	Data ważności
6	VD Invest Sp. z o.o.	Vaco Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	2013-03-18	klg15248i n13	163 775,34	dot. umowy najmu	2015-02-28
7	VD Invest Sp. z o.o.	NOVAMEDIA INNOVISION Sp. z o.o.	Raiffeisen Bank Polska S.A.	2014-06-23	CRD/G/00 54140	68 856,80	dot. umowy najmu	2015-06-23
8	VD Retail II Sp. z o.o.	Piotr i Paweł SA	Raiffeisen Bank Polska S.A.	2014-09-11	crd/g/005 5730	80 073,00	dot. umowy najmu	2015-07-30
9	VD Retail Sp. z o.o.	Piotr i Paweł SA	Raiffeisen Bank Polska S.A.	2014-08-07	CRD/G/00 55114	37 295,00	dot. umowy najmu	2015-07-30
10	Promenady Epsilon Sp. z o.o.	Transition Technologies S.A.	BRE Bank S.A.	2012-06-05	02192kpa 12	140 000,00	dot. umowy najmu	2015-07-31
13	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	QATAR AIRWAYS SP. Z O.O.	QATAR-TRADE SERV CENTRE	2014-10-16	40402012 5082-AMD001-02302-BNE_2015	74 831,76	dot. umowy najmu	2015-10-09
14	VD Invest Sp. z o.o.	Pramerica Życie TUIR S.A.	City Handlowy S.A.	2013-12-11	gk13-3450016	149 201,08	dot. umowy najmu	2015-11-22
15	Promenady Zita Sp. z o.o.	Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	2014-12-01	SLG26452I N14	550 000,00	dot. umowy najmu	2015-11-30
17	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	Impel S.A.	Bank Zachodni WBK S.A.	2013-12-11	044gwko1 33450008	193 805,37	dot. umowy najmu	2015-12-31
18	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	Impel Catering Sp. z o.o. S.K.	Bank Zachodni WBK S.A.	2013-04-24	044gwko1 31140002	30 000,00	dot. umowy najmu	2015-12-31
22	VD Invest Sp. z o.o.	Invimed - Europejskie Centrum Macieżyństwa Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	2014-07-04	SLG22898I N14	54 010,09	dot. umowy najmu	2016-05-13
23	VD Invest Sp. z o.o.	Invimed - Europejskie Centrum	ING Bank Śląski S.A.	2014-07-04	SLG23212I N14	170 697,57	dot. umowy najmu	2016-05-13

		Macieżyństwa Sp. z o.o.						
30	VD Retail Sp. z o.o.	Hydromax Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	2014-09-30	64424082/ 7983/14	62 671,59	dot. umowy najmu	2017-09-03
31	VD Retail Sp. z o.o.	Hydromax Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	2014-09-30	44436948/ 7986/14	58 493,40	dot. umowy najmu	2017-09-03
32	Promenady Zita Sp. z o.o.	Impel Cleaning Sp. z o.o.	DNB BP SA	2014-11-17	4898/14	111 579,97	dot. umowy najmu	2017-09-30
33	Promenady Zita Sp. z o.o.	Impel security Polska Sp. z o.o.	DNB BP SA	2014-11-17	4897/14	88 383,58	dot. umowy najmu	2017-09-30
37	VD Invest Sp. z o.o.	Metlife TU na Życie i Reasekuracji S.A.	City Handlowy S.A.	2013-08-08	GK13-2200028	75 193,50	dot. umowy najmu	2015-07-27
38	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	Impel S.A.	Bank Zachodni WBK S.A.	2015-01-07	DOK6614 GWB14JG	193 805,37	dot. umowy najmu	2015-12-31

b) Aktywne poręczenie i gwarancje udzielone przez spółki z Grupy Vantage

W 2014 roku spółki GK Vantage nie udzielały poręczeń i gwarancji.

c) Aktywne poręczenia i gwarancje otrzymane przez Vantage Development S.A.

W 2014 roku Vantage Development S.A. nie otrzymał poręczeń i gwarancji.

d) Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone przez Vantage Development S.A.

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	17.08.2012	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się do wsparcia VD Invest Sp. z o.o. w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w przypadku przekroczenia kosztów budowy ujętych w budżecie projektu
2	20.11.2013	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków finansowych do wysokości raty odsetkowej w danym miesiącu w sytuacji, gdy kwota środków z kredytu przeznaczonych na kapitalizację odsetek stanie się niewystarczająca, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
3	05.08.2014r.	Umowa wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym SA jako Bankiem, Vantage Development SA jako Udziałowcem oraz VD Retail II Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą.	Vantage Development S.A. zobowiązał się do: a) dokonywania w trakcie Fazy Deweloperskiej dopłat do Inwestycji do wysokości 5% kontraktu z Generalnym Wykonawcą w przypadku gdy zabraknie środków na realizację Inwestycji przewidzianych w Budżecie Projektu, b) zapewnienia w trakcie Fazy Deweloperskiej środków finansowych do wysokości raty odsetkowej w danym miesiącu, w sytuacji gdy kwota środków przeznaczonych na kapitalizację określona w Umowie Kredytu okaże się niewystarczająca, c) utrzymania dodatnich kapitałów własnych w spółce Kredytobiorcy w Fazie Inwestycyjnej, d) nieprzenoszenia bez zgody Banku praw i obowiązków przysługujących mu w spółce Kredytobiorcy oraz niedokonywania bez zgody Banku zmian w Zarządzie spółki,

			e) podporządkowania wszelkich płatności i zobowiązań Kredytobiorcy na rzecz Wspólnika w stosunku do płatności wynikających z Kredytu (o ile takie płatności wystąpią), f) uzupełniania Rezerwy Obsługi Długu w przypadku gdy spłata Kredytu nastąpi ze środków zgromadzonych na Rachunku Rezerwy Obsługi Długu, a Kredytobiorca nie uzupełni Rezerwy Obsługi Długu do kwoty pierwotnie ustalonej,

4. Określenie głównych lokat kapitałowych i inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania

Spółka i spółki z Grupy Vantage w prezentowanym okresie nie dokonały istotnych lokat kapitałowych ani inwestycji krajowych i zagranicznych w papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą jednostek powiązanych.

5. Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka

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

Ryzyko stopy procentowej

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

W okresie sprawozdawczym w celu zabezpieczenia płatności odsetek z tytułu kredytów spółki Grupy stosowały między innymi instrumenty pochodne (IRS).

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

	Wpływ na wynik finansowy
31 grudnia 2014 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	357
Pasywa zmiennoprocentowe	(1 406)
31 grudnia 2013 roku	
Aktywa zmiennoprocentowe	390
Pasywa zmiennoprocentowe	(920)

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko walutowe

W związku z planowanym uruchomieniem kredytu inwestycyjnego w EUR na realizację biurowca Promenady ZITA, w dniu 20 grudnia 2013 roku Grupa zawarła walutową transakcję terminową zabezpieczającą 70% wysokości kolejnych transz kredytu z ostatecznym terminem wykonania 19 grudnia

2014 roku. W dniu 17 grudnia 2014 r. została zawarta transakcja pochodna zabezpieczająca ryzyko kursowe związane z przewalutowaniem 85% wartości kredytu z PLN na EUR dla kredytu inwestycyjnego udzielonego na budowę parku handlowego Galaktyka. Szczegóły dotyczące posiadanych instrumentów pochodnych zamieszczono w nocie 18 informacji dodatkowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, pożyczki, obligacje, leasing. Na dzień 31 grudnia 2014 roku faktycznego zaangażowania kredytowego Grupy rozdzielone jest pomiędzy:

- Alior Bank SA – 45%,
- mBank Hipoteczny SA – 40%,
- PKO BP SA – 14%,
- mBank SA – 1%.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w terminie do 1 roku do spłaty przypada 1,0 % wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów.

Ryzyka finansowe w podziale na kategorie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe z wyjątkiem należności i zobowiązań pozostałych narażone są na ryzyko stopy procentowej.

Należności są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Zobowiązania pozostałe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności i zobowiązań, w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny. W związku z powyższym należności i zobowiązania pozostałe nie są narażone na ryzyko stopy procentowej. Pożyczki i należności narażone są na ryzyko kredytowe.

6. Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy

W 2014 roku nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miały wpływ na wynik z działalności.

7. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę oraz spółki z Grupy z podmiotami powiązanymi, na innych warunkach niż rynkowe

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

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

8. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2014 rok.

9. Emisja papierów wartościowych w okresie objętym raportem

a) Emisja Obligacji

W dniu 10 czerwca 2014 roku Spółka wyemitowała 16.500 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą E, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami"), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 16 500 000,00 zł (szesnaście i pół miliona), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 48 (czterdziestu ośmiu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 16 czerwca 2014 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 13 260 000,00 zł (trzynaście milionów dwieście sześćdziesiąt tysięcy). Obligacje są notowane na Catalyst. Emitent środki z emisji przeznacza na zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie, Poznaniu i Wrocławiu. Część środków została przeznaczona na przedterminowy wykup obligacji serii Bi C.

W dniu 10 czerwca 2014 roku Spółka wyemitowała 23.500 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą F, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami"), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 23 500 000,00 zł (dwadzieścia trzy i pół miliona), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 16 czerwca 2014 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 23 500 000,00 zł (dwadzieścia trzy i pół miliona). Obligacje są notowane na Catalyst. Emitent środki z emisji przeznacza na zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie, Poznaniu i Wrocławiu. Część środków została przeznaczona na przedterminowy wykup obligacji serii Bi C.

W dniu 13 czerwca 2014 roku spółka dokonała przedterminowego wykupu Obligacji serii C, poprzez zapłatę na rzecz każdego Obligatariusza Kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza oraz 101% wartości nominalnej Obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi Odsetkami naliczonymi od dnia Przedterminowego Wykupu. Wykup dotyczył wszystkich Obligacji serii C.

W dniu 24 lipca 2014 roku spółka dokonała przedterminowego wykupu Obligacji serii B, poprzez zapłatę na rzecz każdego Obligatariusza Kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza oraz 101% wartości nominalnej Obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi Odsetkami naliczonymi od dnia Przedterminowego Wykupu. Wykup dotyczył wszystkich Obligacji serii B.

Wszystkie emisje Obligacji miały charakter emisji prywatnych. Emisje obligacji, ze względu na ich wartość nie uzasadniały przekazania przez Spółkę raportów bieżących oraz w ocenie Spółki emisje obligacji nie były istotne dla prowadzenia dalszej działalności przez Spółkę i jej Grupę.

Poza wskazanymi powyżej w IV kwartale 2014 roku nastąpiło kilka emisji obligacji wewnątrz Grupy Kapitałowej, które nie mają wpływu na sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

EMITENT	OBLIGATORIUSZ	data nabycia	data wykupu	cena nabycia w PLN	wartość nominalna 1 Obligacji	cena emisyjna 1 Obligacji	seria, nr, oprocentowanie Obligacji			
							seria	od	do	%
FINANSE VD SP. Z O.O.	VANTAGE DEVELOPMENT SA	2014-01-10	2020-12-31	10 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	Y	1	10	średni WIBOR 3M pomiędzy datą nabycia a datą wykupu + marża
		2014-07-24	2020-12-31	5 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	AD	1	5	
		2014-08-05	2020-12-31	10 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	AE	1	10	
		2014-09-19	2020-12-31	5 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	AF	1	5	
		2014-10-31	2020-12-31	5 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	AJ	1	5	
	suma			**35 000 000,00 zł**						
	PRW SP. Z O.O.	2014-12-05	2020-12-31	3 000 000,00 zł	500 000,00	500 000,00	AK	1	6	

		2014-12-08	2020-12-31	3 000 000,00 zł	500 000,00	500 000,00	AK	7	12	
	suma			**6 000 000,00 zł**						
	IRE VD SP. Z O.O.S.K.A.	2014-03-24	2020-12-31	2 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	AC	1	2	
		2014-12-29	2020-12-31	8 000 000,00 zł	500 000,00	500 000,00	AL.	1	16	
	suma			**10 000 000,00 zł**						
	EpSKA	2014-01-10	2020-12-31	10 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	Z	1	10	
		2014-01-13	2020-12-31	6 500 000,00 zł	500 000,00	500 000,00	AA	1	13	
		2014-01-14	2020-12-31	10 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	AB	1	10	
		2014-10-24	2020-12-31	7 000 000,00 zł	1 000 000,00	1 000 000,00	AG	1	7	
		2014-10-31	2020-12-31	11 200 000,00 zł	800 000,00	800 000,00	AH	1	14	
	suma			**44 700 000,00 zł**						
	RAZEM			**95 700 000,00 zł**						

10. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki i spółek z Grupy Vantage w tym znanych umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

a) jednostka zależna od Emitenta - spółka Finanse VD sp. z o.o. zawierając w dniu 8 stycznia 2014 roku kolejną umowę pożyczki ze spółką wchodzącą do Grupy Kapitałowej Vantage Development, zawarła od dnia 13 listopada 2013 roku, tj. od dnia przekazanie raportu bieżącego numer 30/2013, ze spółkami należącymi do Grupy Kapitałowej Vantage Development umowy pożyczek o łącznej wartości 55 250 tys. złotych.

b) jednostka zależna od Emitenta - spółka Finanse VD sp. z o.o. („Spółka"), zawierając w dniu 14 lutego 2014 roku kolejną umowę pożyczki ze spółką wchodzącą do Grupy Kapitałowej Vantage Development, zawarła od dnia 9 stycznia 2014 roku, tj. od dnia przekazanie raportu bieżącego numer 2/2014, ze spółkami należącymi do Grupy Kapitałowej Vantage Development umowy pożyczek o łącznej wartości 36 500 tys. złotych.

c) jednostka zależna od Emitenta, Spółka Promenady II VD sp. z .o.o. realizująca inwestycję deweloperskо-mieszkaniową Promenady Wrocławskie III w dniu 21 lutego 2014 roku, zawarła z firmą ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo. Wartość zawartej umowy wynosi 30 600 816,84 złotych netto.

d) jednostka zależna od Emitenta - spółka Finanse VD sp. z o.o. zawierając w dniu 29 lipca 2014 roku kolejną umowę pożyczki ze spółką wchodzącą do Grupy Kapitałowej Vantage Development, zawarła od dnia 18 lutego 2014 roku, tj. od dnia przekazanie raportu bieżącego numer 7/2014, ze spółkami należącymi do Grupy Kapitałowej Vantage Development umowy pożyczek o łącznej wartości 34 170 tys. złotych.

e) jednostka zależna od Emitenta Spółka Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. realizująca inwestycje deweloperskо- mieszkaniową Centauris III - V w dniu 4 sierpnia 2014 roku, zawarła z firmą KARMAR S.A. z siedzibą w Warszawie dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo (umowa dotycząca realizacji inwestycji Centauris III oraz umowa dotycząca realizacji inwestycji Centauris IV – V) o łącznej wartości 47 863 350,00 złotych netto.

f) jednostka zależna od Emitenta Spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – INVEST – spółka komandytowa (dawniej: VD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) w dniu 12 sierpnia 2014 roku, zawarła Przedwstępną Warunkową Umowę Sprzedaży Prawa Użytkowania Wieczystego Gruntu oraz Prawa Własności Budynków Stanowiących Odrębny Przedmiot Własności, obejmującą sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego księga wieczystą KW WR1K/00098876/4, prawa własności budynku biurowego DELTA 44 o powierzchni wynajmowanej 4 213 m2 wraz z innymi budowlami posadowionymi na gruncie. Ustalona w umowie wartość

przedmiotu transakcji wynosi 25 500 000 zł. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło na skutek nie dopełnienia przez Kupującego warunków uzgodnionych w umowie przedwstępnej.

g) jednostka zależna od Emitenta - spółka Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa zawierając w dniu 24 września 2014 roku kolejną umowę pożyczki ze spółką wchodzącą do Grupy Kapitałowej Vantage Development, zawarła w okresie ostatnich 12 miesięcy, ze spółkami należącymi do Grupy Kapitałowej Vantage Development umowy pożyczek o łącznej wartości 32 000 tys. złotych.

h) w związku z zawarciem przez spółkę zależną od Emitenta w dniu 25 września 2014 roku umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo ze spółką ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie („Erbud"), spółki zależne od Emitenta zawarły w okresie od dnia 24 lutego 2014 roku, tj. od dnia przekazania RB 8/2014 z Erbud umowy o łącznej wartości 93 298 200,88 złotych. Umową o największej wartości jest umowa zawarta w dniu 25 września 2014 przez spółkę Promenady ZITA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka"). Wartość umowy wynosi 70.272.383,00 zł.

i) jednostka zależna od Emitenta - spółka Finanse VD sp. z o.o. („Spółka"), zawierając w dniu 31 października 2014 roku kolejną umowę pożyczki ze spółką wchodzącą do Grupy Kapitałowej Vantage Development, zawarła od dnia 30 lipca 2014 roku, tj. od dnia przekazanie raportu bieżącego numer 25/2014, ze spółkami należącymi do Grupy Kapitałowej Vantage Development umowy pożyczek o łącznej wartości 39 500 tys. złotych.

j) Umowy ubezpieczenia:
   - Ubezpieczony – spółka Promenady VD sp. z o.o. S.K.A. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 27.09.2012 roku - 28.02.2014 roku,
   - Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 24.02.2014 roku - 23.02.2015 roku,
   - Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage OC Członków Zarządu w okresie od dnia 01.08.2014 roku - 31.07.2015 roku,
   - Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej w okresie od dnia 01.01.2014 roku - 31.12.2014 roku,
   - Ubezpieczony – spółka Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. mienie w okresie od dnia 11.10.2013 roku – 10.10.2014 roku,
   - Ubezpieczony – spółka Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. mienie w okresie od dnia 12.11.2013 roku - 12.11.2014 roku,
   - Ubezpieczony – spółka VD Invest Sp. z o.o. mienie w okresie 12.06.2013 roku – 11.06.2014 roku.
   - Ubezpieczony – spółka VD Invest Sp. z o.o. mienie w okresie 12.06.2014 roku – 11.06.2015 roku.
   - Ubezpieczony – spółka Promenady Epsilon Sp. z o.o. mienie w okresie 26.07.2014 roku – 25.07.2015 roku.
   - Ubezpieczony – spółka Promenady II VD Sp. z o.o. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 09.10.2013 roku – 25.02.2015 roku.
   - Ubezpieczony – spółka Promenady II VD Sp. z o.o. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 07.04.2014 roku – 01.09.2015 roku.
   - Ubezpieczony – spółka Promenady ZITA Sp. z o.o. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 09.10 2013 roku – 08.03.2015 roku.
   - Ubezpieczony – spółka Promenady ZITA Sp. z o.o. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 06.10.2014 roku – 31.10.2015 roku.
   - Ubezpieczony – Emitent oraz spółki z Grupy Vantage mienie w okresie od 01.08.2014 roku – 31.07.2015 roku.
   - Ubezpieczony – spółka VD Retail Sp. z o.o. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 01.04.2014 roku – 31.05.2015 roku.

- Ubezpieczony – spółka VD Retail II Sp. z o.o. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 17.04.2014 roku – 31.03.2015 roku.
- Ubezpieczony – spółka Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 04.08.2014 roku – 31.10.2015 roku.
- Ubezpieczony – spółka Promenady II VD Sp. z o.o. mienie w okresie od dnia 01.12.2014 roku – 30.11.2015 roku.
- Ubezpieczony – spółka VD Mieszkania VIII Sp. z o.o. od ryzyk budowlanych w okresie od dnia 02.12.2014 roku – 30.11.2015 roku.
- Ubezpieczony – spółka VD Retail Sp. z o.o. mienie w okresie od dnia 28.11.2014 roku – 27.11.2015 roku.
- Ubezpieczony – spółka Promenady Zita Sp. z o.o. mienie w okresie od dnia 04.12.2014 roku – 27.11.2015 roku.
- Ubezpieczony – spółka VD Retail II Sp. z o.o. mienie w okresie od dnia 16.12.2014 roku – 27.11.2015 roku.

11. Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących Vantage Development S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki w 2014 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2014 r. [tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe*
Edward Laufer	Prezes Zarządu	693	26
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	474	3
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	581	12

** Świadczenia rzeczowe obejmują dwa świadczenia opłacane przez Emitenta – dodatkowej opieki medycznej oraz składek na polisy ubezpieczenia na życie.*

W okresie objętym sprawozdaniem wszyscy członkowie Zarządu Spółki otrzymywali wynagrodzenie stałe z tytułu umów o pracę zawartych ze Spółką Vantage oraz z tytułu pełnienia funkcji w organach spółek z Grupy Vantage, a także odpowiednie świadczenia rzeczowe.

Ponadto Rada Nadzorcza w oparciu o „Zasady premiowania kierownictwa GK Vantage Development", ustala nagrody przyznawane Członkom Zarządu w ramach systemu motywacyjnego.

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki z tytułu pełnienia funkcji w organach spółek zależnych w 2014 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2014 r. [tys. zł]	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe**
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	15	-
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	7	

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki w 2014 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2014 r. [tys. zł]
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	10
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	8
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	8
Piotr Nowjalis	Członek Rady Nadzorczej	12
Mirosław Greber	Członek Rady Nadzorczej	12
Jerzy Dobrowolski	Członek Rady Nadzorczej	12

IV. VANTAGE DEVELOPMENT S.A. i GRUPA VANTAGE – Perspektywy rozwoju

1. **Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotyczącą zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie emitent i spółki z Grupy podjęły lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom**

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

   W roku 2014 w Spółce i w spółkach z Grupy nie wystąpiły zdarzenia istotne dla oceny sytuacji finansowej, które mogłyby negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych w kolejnych okresach.

2. **Istotne czynniki ryzyka Vantage Development oraz Grupy Vantage**

   a) **Ryzyko związane z koncentracją świadczenia usług jedynie na rzecz spółek z Grupy Vantage**

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

   b) **Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju**

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

   c) **Ryzyko związane z nieterminowymi zapłatami**

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

   d) **Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki**

   Spółka stanowiła na rzecz banków kredytujących projekty deweloperskie zabezpieczenia, między innymi w postaci zastawów rejestrowych na udziałach i akcjach w spółkach z Grupy Vantage oraz hipotek na nieruchomościach będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym Spółki. Spółka zwraca uwagę na fakt, iż pomimo że w chwili obecnej zobowiązania spłacane są terminowo, Spółka nie może zagwarantować, iż w przyszłości spłaty będą realizowane przez Spółkę w terminie. W konsekwencji banki mogą być uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami na obciążonych składnikach majątkowych. Stan taki mógłby utrudnić Spółce możliwość prowadzenia działalności na zakładanym poziomie, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

e) Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej działalności Spółka i inne podmioty z Grupy Vantage zawierają wiele transakcji z podmiotami powiązanymi, w tym podmiotami powiązanymi ze Spółką kapitałowo oraz podmiotami zależnymi od głównych akcjonariuszy. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy Vantage i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, przenoszenie aktywów, kompensatę wzajemnych należności oraz inne transakcje, w tym mające na celu optymalizację podatkową działalności Grupy Vantage. Z uwagi na przepisy podatkowe dotyczące warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen (ceny transferowe) oraz wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji, nie można wykluczyć, iż Grupa może być przedmiotem kontroli i innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ryzyko, jakie się w związku z tym pojawia dla Spółki oraz podmiotów z Grupy Vantage, związane jest z brakiem rozróżnienia w polskim prawie podatkowym, a także w praktyce działania organów podatkowych i sądów administracyjnych, koncepcji „planowania podatkowego" rozumianego jako podejmowanie działań mieszczących się w granicach prawa, mających na celu zmniejszenie obciążeń podatkowych, od działania na granicy prawa bądź to wykraczającego poza ramy prawne mającego na celu tylko i wyłącznie omijanie przepisów podatkowych. Ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych warunków takich transakcji, włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Spółki, może mieć negatywny wpływ na sytuacją finansową Spółki.

f) Ryzyko cen nieruchomości mieszkaniowych oraz cen gruntów

Wyniki finansowe oraz poziom marż realizowanych przez Grupę zależy w dużym stopniu od cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, a przede wszystkim we Wrocławiu. W przypadku znaczącego spadku cen Grupa może zanotować obniżenie wyniku finansowego na skutek przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz spadek marży na działalności deweloperskiej. W celu zabezpieczenia odpowiedniej ilości gruntu pod przyszłe mieszkaniowe projekty deweloperskie Grupa posiada tzw. bank ziemi. Załamanie się cen gruntów wpłynęłoby na obniżenie się wartości gruntów już posiadanych przez Spółkę i konieczność realizacji projektów przy uwzględnieniu wyższych kosztów gruntu w stosunku do firm konkurencyjnych realizujących projekty na gruntach nabywanych na bieżąco w cenach rynkowych. Tym samym Grupa realizowałaby relatywnie niższe marże na projektach prowadzonych z wykorzystaniem gruntu nabytego po wyższych cenach.

g) Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich, komercyjnych i handlowych

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

h) Ryzyko związane z cyklicznością na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje cykliczność. W związku z tym liczba corocznie oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności, między innymi, od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących i nowych. Zazwyczaj skutkiem

zwiększonego popytu jest wzrost marży deweloperów oraz wzrost liczby nowych projektów. Ze względu na czas trwania procesu inwestycyjnego, istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu rynek będzie nasycony i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia marży zysku. Cykliczność rynku może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, płynność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy.

3. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Vantage Development S.A. i Grupy Vantage

Czynniki istotne dla rozwoju Spółki jak i Grupy są tożsame i dotyczą całej Grupy. Vantage Development S.A. koordynuje i nadzoruje działania całej Grupy Vantage i w ramach istotnych czynników rozwoju zwraca uwagę na:

Czynniki zewnętrzne:

a) Dynamika popytu i podaży produktów mieszkaniowych w Polsce,
b) Dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
c) Dynamika w pozyskiwaniu nowych atrakcyjnych nieruchomości,

Czynniki wewnętrzne:

a) bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych 5 lat. – Doskonałe i zróżnicowane lokalizacje na terenie Wrocławia, kształtowanie i budowanie publicznej przestrzeni.
b) bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
c) doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy,
d) innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne.

4. Perspektywy rozwoju

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Vantage Development, jak i należący niej bank ziemi, w skład którego wchodzą nieruchomości w doskonałych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w 2015 roku będą prognozowane niskie stopy procentowe. Zapewniają one niższe koszty finansowania zarówno dla Grupy, jak i jej potencjalnych klientów, co powinno pozytywnie przełożyć się na działalność Vantage Development w 2015 r.

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. Intencją Zarządu jest zakup atrakcyjnych gruntów we Wrocławiu oraz w innych miastach, co pozwoli na dywersyfikację geograficzną prowadzonej działalności. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

Do celów strategicznych Grupy Vantage na rok 2015 zalicza się:

- dywersyfikację geograficzną działalności poprzez rozpoczęcie realizacji kolejnych projektów poza Wrocławiem,
- realizacja nowych projektów deweloperskich we Wrocławiu,
- pozyskanie dodatkowych środków pieniężnych umożliwiających szybsze pozyskanie nowych projektów, a tym samym dynamiczny rozwój Grupy,

– Optymalizowanie zarządzanie kapitałem niepracującym oraz stałe optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy,
– Utrzymanie wysokiej dynamiki sprzedaży i komercjalizacji i w rezultacie dynamiki wzrostu wyników finansowych,

W roku 2015 Grupa Kapitałowa zakłada kontynuację bądź rozpoczęcie następujących inwestycji:
a) Centauris etap III – zakończenie budowy i sprzedaż lokali,
b) Centauris etap IV – V – realizacja budowy i sprzedaż lokali
c) Promenady Wrocławskie Etap II mieszkaniowy – sprzedaż lokali,
d) Promenady Wrocławskie Etap III mieszkaniowy – zakończenie budowy i sprzedaż lokali,
e) Promenady Wrocławskie Etap IV – V – rozpoczęcie budowy i sprzedaż lokali,
f) Patio House – zakończenie budowy i sprzedaż lokali,
g) Warszawa ul. Konstruktorska – realizacja budowy i sprzedaż lokali,
h) WUWA – realizacja budowy i sprzedaż lokali,
i) Delta 44 (projekt biurowy), Wrocław ul. Dąbrowskiego – zakończenie komercjalizacji,
j) Grona Park (obiekt handlowy w Zielonej Górze) – komercjalizacja,
k) Galaktyka (obiekt handlowy we Wrocławiu) – komercjalizacja,

Szczegółowy opis inwestycji realizowanych przez Grupę Vantage został zamieszczony w rozdziale II pkt 2 Skonsolidowanego Sprawozdania z Działalności Grupy Vantage Development.

5. Nieruchomości w posiadaniu Grupy Vantage Development

W posiadaniu Grupy znajdują się grunty zlokalizowane na terenie Wrocławia i okolic, o przeznaczeniu inwestycyjnym oraz działka w Serocku pod Warszawą , przeznaczona do sprzedaży. Z uwagi na wysoką wartość posiadanych nieruchomości, przeszacowanie ich wyceny do wartości rynkowych, dokonywane w rocznym sprawozdaniu finansowym, znacznie wpływa na wyniki finansowe Grupy. Działania te mają charakter niegotówkowy i nie wpływają na działalność operacyjną spółki. Poniższa tabela zawiera spis gruntów będących w posiadaniu Grupy na 31.12.2014, na których nie są prowadzone inwestycje.

Spółka i lokalizacja gruntu	powierzchnia [m^2]	przeznaczenie działki	planowany rodzaj zabudowy	planowana powierzchnia użytkowa [m^2]	planowana liczba mieszkań	wartość z wyceny [tys. zł]
VD ER Sp. z o.o. Wrocław, ul. Rychtalska	4 897	inwestycyjne	mieszkaniowa biurowa usługi	mieszkaniowa 90 000 biurowa 40 000	około 1 600	146 450
PRW Sp. z o.o. Wrocław, ul. Rychtalska	99 852					
Office VD Sp. z o.o. S.K.A. Wrocław, ul. Fabryczna	4 731	inwestycyjne	biurowa usługi	15 000		9 610
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. Wrocław, ul. Ślężna	5 130	inwestycyjne	biurowa usługi	10 000		6 314
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. Sadków	43 724	inwestycyjne	jednorodzinna sprzedaż działek	20 000	110	11 562
IPD Południe Sp. z o.o. Sadków	54 880					
IPD Południe Sp. z o.o. Wrocław, ul. Dąbrowskiego 40	2 596	inwestycyjne	biurowa usługi	6 500		6 220
IPD Centrum Sp. z o.o. Serock	20 684	sprzedaż				1 530
VD Sp. z o.o. Mieszkania VIII Sp.k. Wrocław, ul. Rękodzielnicza	3 583	inwestycyjne	mieszkaniowa wielorodzinna	3 385	65	3 507

VD Sp. z o.o. Mieszkania IX Sp.k. Warszawa, ul. Konstruktorska	7 609	inwestycyjne	mieszkaniowa wielorodzinna usługi	15 274	345	21 527
Vantage S.A. Wrocław, Nowe Żerniki	3 316	inwestycyjne	mieszkaniowa wielorodzinna	2 635	60	1 152
Razem	**249 119**			**202 794**	**2 180**	**207 872**

V. VANTAGE DEVELOPMENT S.A. i GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT – inne informacje, w tym następujące po dniu bilansowym

1. Data zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Umowa została zawarta 28 sierpnia 2013 roku na okres niezbędny do wykonania badania sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za lata 2013 i 2014 oraz przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za I półrocze 2013 i 2014 roku. Umowa została zawarta z PKF Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (obecnie PKF Consult sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie).

2. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Usługi	2013	2014
badanie jednostkowego sprawozdania finansowego	21 000 zł	21 000 zł
badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	28 000 zł	28 000 zł
inne usługi związane z przygotowaniem prospektu emisyjnego	-	
Inne usługi	-	

3. Informacja o posiadanych oddziałach

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadała oddziałów.

4. Stan Zatrudnienia

Stan zatrudnienia, podział według kryterium formy prawnej zatrudnienia

Data	Umowa o pracę		Umowa zlecenia/ umowa o dzieło	Ogółem
	na czas określony	na czas nieokreślony		
31 grudnia 2014 r.	11	15	8	34

Ze względu na przyjęty model biznesowy prowadzonej działalności, spółki z Grupy Vantage polegają w swojej działalności na wykonawcach i podwykonawcach. Z tego powodu nie zatrudniają pracowników operacyjnych ani fizycznych, a jedynie administracyjnych i koordynujących pracę wykonawców i podwykonawców, z wyłączeniem spółki VD sp. z o.o., która na dzień 31 grudnia 2014 roku zatrudniała siedmiu pracowników.

5. **Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Emitenta i Grupy Vantage, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego**

O wszystkich istotnych zdarzeniach, które nastąpiły w roku obrotowym Emitent informował w raportach bieżących oraz okresowych.

Po dniu bilansowym wystąpiły następujące istotne wydarzenia:

a) Jednostka zależna od Emitenta Spółka Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. realizująca inwestycje deweloperskо- mieszkaniową Centauris III – V we Wrocławiu, w dniu 5 lutego 2015 roku, przekazała spółce KARMAR S.A. z siedzibą w Warszawie nakaz rozpoczęcia robót dla IV i V etapu inwestycji. Tym samym nastąpiło rozpoczęcie robót budowlanych IV i V etapu inwestycji oraz nie ziścił się warunek rozwiązujący do umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo, z dnia 4 sierpnia 2014 roku, o której to umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 30/2014 z dnia 6 sierpnia 2014 roku.

b) jednostka zależna od Emitenta Spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX spółka komandytowa, realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową w Warszawie przy ulicy Konstruktorskiej 9, w dniu 12 lutego 2015 roku, zawarła z firmą KARMAR S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę o zaprojektowanie oraz roboty budowlane i generalne wykonawstwo inwestycji deweloperskiej, której wartość wynosi 59.500.000,00 złotych netto.

c) jednostka zależna od Emitenta - spółka Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w dniu 19 lutego 2015 roku zawarła z bankiem ALIOR BANK S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) kolejne umowy kredytu, w okresie ostatnich 12 miesięcy. Łączna wartość umów zawartych przez Spółkę z Bankiem w okresie ostatnich 12 miesięcy wynosi 64 069 tys. złotych.

d) jednostka zależna od Emitenta - spółka Finanse VD sp. z o.o., zawierając w dniu 23 lutego 2015 roku kolejną umowę pożyczki ze spółką wchodzącą do Grupy Kapitałowej Vantage Development, zawarła ze spółkami należącymi do Grupy Kapitałowej Vantage Development w okresie od dnia 5 listopada 2014 roku, tj. od dnia przekazanie raportu bieżącego numer 38/2014 do dnia publikacji niniejszego raportu, umowy pożyczek o łącznej wartości 31 425 tys. złotych.

e) Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, które nastąpiły po dniu bilansowym zostały opisane w części I pkt 1 ppkt d.

VI. VANTAGE DEVELOPMENT S.A. – Pozostałe informacje

1. **Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny**

Emitent w 2014 roku podlegał zasadom ładu korporacyjnego określonym w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" w brzmieniu określonym uchwała nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012. Zbiór zasad jest dostępny na stronie http://www.corp-gov.gpw.pl/. Natomiast zbiór zasad przestrzeganych przez Emitenta dostępny jest na stronie http://vantage-sa.pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-biezace.html.

2. **Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego**

Zarząd Vantage Development S.A. doceniając rangę zasad ładu korporacyjnego dla zapewnienia przejrzystości stosunków wewnętrznych oraz relacji Emitenta z jego otoczeniem zewnętrznym, a w szczególności z obecnymi i przyszłymi akcjonariuszami Emitenta, wykonując obowiązek nałożony §29 pkt 3 Regulaminu Giełdy, informuje, że przyjął do stosowania wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" z wyłączeniem:

a) Zasady oznaczonej numerem 1 w części I, w zakresie dotyczącym umożliwienia transmitowania obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na korporacyjnej stronie Emitenta. Emitent nie przewiduje transmitowania obrad

walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet i upublicznienia go na swojej stronie internetowej. Emitent uznaje nowoczesne metody komunikacji, przy czym wykorzystuje je w pełni adekwatnie do istniejącego zapotrzebowania, wymagań rynku oraz istniejącej struktury akcjonariatu Emitenta. W ocenie Emitenta dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń w sposób pełny i wystarczający zapewnia akcjonariuszom udział w tych zgromadzeniach, jak również ochronę praw przysługujących akcjonariuszom w tym zakresie.

b) Zasady oznaczonej numerem 5 w części I, dotyczącej posiadania polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania. Emitent nie planuje wprowadzić polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania, dotyczących wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Jednakże mając na uwadze umacnianie transparentności Emitenta oraz wzmocnienie ochrony praw akcjonariuszy, w przypadku znaczącej zmiany w składzie organów zarządzających i nadzorujących lub znacznym poszerzeniem składów tych organów Emitent podejmie działania zmierzające do przyjęcia odpowiedniej polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania.

c) Zasady oznaczonej numerem 12 w części I, dotyczącej zapewnienia możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Emitent nie przewiduje możliwości zapewnienia akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającym na transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, albo wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia. Wyłączenie wymienionej zasady związane jest to w znacznym stopniu z zagrożenia bezpieczeństwa przepływu informacji podczas takiej komunikacji. Ponadto istnieje realne ryzyko zaistnienia nieprawidłowości w poprawnej i właściwej identyfikacji uczestników walnego zgromadzenia. Emitent zgodnie z aktami korporacyjnymi zapewnia akcjonariuszom transparentną i łatwo dostępną informację dotyczącą walnych zgromadzeń. Jednakże Emitent nie wyklucza możliwości stosowania powyższej zasady w przyszłości, w przypadku znacznej zmiany struktury akcjonariatu oraz wprowadzeniu odpowiednich środków ochrony.

d) Zasady oznaczonej numerem 1 w części II, dotyczącej zamieszczania na korporacyjnej stronie internetowej Emitenta pytań akcjonariuszy dotyczących spraw objętych porządkiem obrad walnego zgromadzenia, zadawanych przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania. Emitent nie będzie zamieszczać na stronie internetowej pytań akcjonariuszy dotyczących spraw objętych porządkiem obrad, zadawanych przed i w trakcie walnego zgromadzenia i odpowiedzi na nie. Przebieg obrad zgromadzeń Spółki jest protokołowany wedle ścisłych zasad przez notariusza, stąd Emitent wyklucza potrzebę prowadzenia takiego zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzeń, który zawierałby wszystkie wypowiedzi i pytania akcjonariuszy. Emitent zgodnie z obowiązującymi zasadami informacyjnymi umieszcza na korporacyjnej stronie internetowej informacje dotyczące walnego zgromadzenia.

e) Zasady oznaczonej numerem 2 w części II, dotyczącej zapewnienia funkcjonowania swojej strony internetowej w języku angielskim w pełnym zakresie określonym w zasadzie numer 1 pkt 1 w części II. Emitent będzie prowadził korporacyjną stronę internetowa w języku angielskim, jednakże rezygnuje z zamieszczania na niej wszystkich informacji w języku angielskim. Biorąc pod uwagę zakres terytorialny i specyfikę działalności Emitenta oraz strukturę akcjonariatu w ocenie Emitenta nie istnieje potrzeba realizacji wskazanej zasady, w szczególności w zakresie dokonywania tłumaczeń raportów bieżących i okresowych. Emitent zakłada, że w przypadku zmiany struktury akcjonariatu oraz zmiany zakresu i specyfiki działalności podejmie wszelkie działania w celu stosowania wskazanej zasady.

f) Stosowania w pełnym zakresie zasady oznaczonej numerem 8 w części III. Wymieniona zasada dotyczy stosowania w Spółce Załącznika nr 1 do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., w zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej. W radzie nadzorczej działa Komitet Audytu w rozumieniu przepisu art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Komitet Audytu spełnia Cechy Wspólne opisane w Załączniku nr 1 do wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej, z wyjątkiem Cechy oznaczonej 1.2. zatytułowanej "Skład". Powodem wyłączenia wskazanej Cechy jest fakt, że rada nadzorcza składa się jedynie z sześciu członków, a tylko jeden spośród tych członków spełnia równocześnie warunki niezależności i posiadania kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. Poza wskazanym Komitetem Audytu w radzie nadzorczej Emitenta nie został powołany żaden inny komitet. Jeżeli w przyszłości powstaną inne komitety w ramach rady nadzorczej, Emitent podejmie działania w celu stosowania Załącznika nr 1 do wskazanego Zalecenia Komisji Europejskiej.

g) Zasady oznaczonej numerem 10 w części IV, dotyczącej zapewnienia akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Emitent po dniu 1 stycznia 2015r. nie przewiduje możliwości zapewnienia akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającym na transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, albo wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia. Wyłączenie wymienionej zasady związane jest to w znacznym stopniu z zagrożenia bezpieczeństwa przepływu informacji podczas takiej komunikacji. Ponadto istnieje realne ryzyko zaistnienia nieprawidłowości w poprawnej i właściwej identyfikacji uczestników walnego zgromadzenia. Emitent zgodnie z aktami korporacyjnymi zapewnia akcjonariuszom transparentną i łatwo dostępną informację dotyczącą walnych zgromadzeń. Jednakże Emitent nie wyklucza możliwości stosowania powyższej zasady w przyszłości, w przypadku znacznej zmiany struktury akcjonariatu oraz wprowadzeniu odpowiednich środków ochrony.

3. Główne cechy stosowanych w Spółce i w Grupie Vantage systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

W roku obrotowym 2014 spółka Vantage Development S.A. stosowała zasady systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, zgodnych i w zakresie przewidzianym dla spółek, których akcje są notowane na GPW.

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych odpowiedzialny jest pion ekonomiczno - administracyjny kierowany przez Dyrektora Ekonomiczno Administracyjnego – Członka Zarządu Spółki.

Księgi rachunkowe poszczególnych spółek Grupy Vantage prowadzone są przez Centrum Księgowe w ramach spółki Impel Business Solutions sp. z o.o., która świadczy usługi rachunkowo-księgowe oraz kadrowo-płacowe na rzecz Vantage Development i pozostałych spółek Grupy.

Sprawozdania finansowe Vantage Development S.A. i spółek Grupy zatwierdzane są przez ich głównych księgowych, skonsolidowane sprawozdania Vantage Development S.A. zatwierdzane są przez głównego księgowego Emitenta.

Przy sporządzaniu sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych obowiązuje jednolity format narzędzia, który obowiązuje również dla wyliczania podatków (podatek dochodowy od osób prawnych i podatek VAT).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa sprawozdania finansowe poddawane są odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Przeglądowi podlega w szczególności

adekwatność danych finansowych oraz zakres koniecznych ujawnień. Wyniki przeglądu lub badania prezentowane są przez audytora Zarządowi Spółki oraz Radzie Nadzorczej.

Spółka stosuje system kontroli wewnętrznej oparty o procesy sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Raportowanie odbywać się będzie w oparciu o Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR). Sprawozdania finansowe i raporty okresowe po zakończeniu przeglądu lub badania biegłego rewidenta przekazywane będą Zarządowi Spółki do ich zatwierdzenia. Zatwierdzone dokumenty podlegają publikacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 grudnia 2014 roku byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Józef Biegaj	15 582 707	24,96%	15 582 707	24,96%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego znaczącymi akcjonariuszami są:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Józef Biegaj	15 282 707	24,48%	15 282 707	24,48%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

Zmiany w zakresie akcjonariuszy posiadających znaczne pakiety akcji opisane zostały w części I pkt 1 ppkt d.

5. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Akcje Vantage Development nie przyznają szczególnych uprawnień kontrolnych akcjonariuszom.

6. Wskazanie wszelkich ograniczeń do wykonywania prawa głosu

Nie występują jakiekolwiek ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Vantage Development S.A.

7. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

Nie istnieją ograniczenia w zbywalności akcji Vantage Development S.A.

8. **Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji**

Zasady powoływania i odwoływania organów zarządzających są zgodne z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych oraz ze Statutem. Zgodnie z obowiązującymi postanowieniami Statutu (§ 11 i następne) Zarząd Spółki jest wieloosobowy i składa się z od jednej do sześciu osób powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu, których liczbę sama określa. Zawieszenie w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu może nastąpić z ważnych powodów na mocy uchwały Rady Nadzorczej. Mandat członków Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełen rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu. Mandat Członka Zarządu, powołanego przed upływem danej kadencji Zarządu, wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu, powołanych przed upływem danej kadencji Zarządu, w miejsce wszystkich dotychczasowych członków Zarządu, wygasają z upływem danej kadencji Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają w razie rezygnacji członka z pełnionej funkcji, w razie odwołania członka przez Radę Nadzorczą oraz w przypadku śmierci członka. Zgodnie z art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych, każdy z członków Zarządu Spółki może być odwołany lub zawieszony w czynnościach także uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki. Zarząd nie posiada uprawnień do emisji i wykupu akcji Emitenta.

9. **Zasady zmiany statutu**

Statut Spółki nie przewiduje postanowień, które w sposób bardziej znaczący określają działania niezbędne do zmiany Statutu Spółki. Wszelkie zmiany postanowień Statutu, podlegają więc ogólnym wymogom przepisów prawa. W szczególności uchwała Walnego Zgromadzenia dotycząca takiej zmiany zapada kwalifikowaną większością trzech czwartych głosów (art. 415 KSH).

Zgodnie z § 24 Statutu Spółki zmiana Statutu należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.

Zmiana Statutu staje się skuteczna z chwilą wpisu zmian do KRS. Obowiązek zgłoszenia zmian Statutu spoczywa na Zarządzie Spółki. Zarząd zobowiązany jest zgłosić zmianę Statutu w ciągu 3 miesięcy od powzięcia odpowiedniej uchwały. W przypadku kiedy zmiana Statutu polega na podwyższeniu kapitału zakładowego spółki akcyjnej, może ona być zgłoszona w ciągu 6 miesięcy od uchwalenia podwyższenia kapitału zakładowego, a jeżeli udzielona została zgoda na wprowadzenie akcji nowej emisji do publicznego obrotu - od dnia udzielenia tej zgody, o ile wniosek o udzielenie zgody albo zawiadomienie o emisji zostanie złożone przed upływem czterech miesięcy od dnia powzięcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego. Natomiast uchwała o obniżeniu kapitału zakładowego zgłaszana jest do KRS nie później niż z upływem 6 miesięcy od dnia jej powzięcia.

10. **Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia**

Walne Zgromadzenie Vantage Development S.A. działa w oparciu o przepisy KSH, Statut Spółki oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia Vantage Development S.A.

Zgodnie z postanowieniami KSH oraz Statutu Spółki Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariusza bądź akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego, w ciągu dwóch tygodni od dnia złożenia żądania Zarządowi. W przypadku niezwołania przez Zarząd Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od zgłoszenia żądania przez Radę Nadzorczą Spółki, Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia przez akcjonariuszy żądania zarządowi nadzwyczajne walne zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego zgromadzenia. Zgodnie ze Statutem Spółki prawo zwołania Nadzwyczajnego

Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszowi bądź akcjonariuszom reprezentującym łączenie jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki.
Zarząd obowiązany jest zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie jeden raz w roku, najpóźniej w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Rada Nadzorcza zwołuje Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w przypadku, w którym Zarząd nie zrobi tego w powyższym terminie. Statut Spółki przyznaje również prawo do zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy akcjonariuszowi bądź akcjonariuszom reprezentującym łącznie jedną dwudziestą kapitału zakładowego Emitenta, w przypadku gdy Zarząd nie zwoła go w terminie określonym przepisami KSH i postanowieniami Statutu.
Zgodnie z postanowieniami art. 401 KSH, akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia, jak również zgłaszać spółce, na piśmie lub w formie elektronicznej, projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Ponadto każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.
Od dnia, w którym akcje Spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, Walne Zgromadzenie zwołuje się poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami ustawy o ofercie publicznej.
Akcjonariusze mogą uczestniczyć w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocników. Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy mogą się odbywać w siedzibie Emitenta lub w Warszawie. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia również Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz inne osoby o ile wynika to z przepisów prawa. Ponadto Zarząd może zapraszać na Walne Zgromadzenie w charakterze obserwatorów gości i ekspertów.
Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi co do podjęcia danej uchwały. Zgromadzenie Akcjonariuszy jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi. Głosowania nad uchwałami są jawne, z wyjątkiem sytuacji określonych w art. 420 KSH tj. przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, nad wnioskami o pociągnięcie członków organów Spółki lub likwidatorów do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych, oraz na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym.
Zgodnie ze Statutem Spółki do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności, rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu strat, udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, zmiana statutu Spółki połączenie Spółki i przekształcenie Spółki, rozwiązanie i likwidacja Spółki, emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, umorzenie akcji, tworzenie funduszy celowych, wyrażenie zgody na zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich użytkowania lub innego ograniczonego prawa rzeczowego, wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej. Zgodnie ze Statutem nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Zgodę wydaje Rada Nadzorcza w przypadkach wskazanych w niniejszym Statucie.

11. Skład osobowy i opis działania organów zarządzających i nadzorujących

a) ZARZĄD – Opis działania

Zarząd Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statut i Regulamin Zarządu Vantage Development S.A. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Przez prowadzenie spraw Spółki rozumie się podejmowanie decyzji w sprawach wchodzących w zakres kompetencji Zarządu do bieżącego administrowania i zarządzania Spółką. Wszystkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki niezastrzeżone ustawą albo Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Tryb działania Zarządu szczegółowo określa regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd, a zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z reprezentacją, w przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie. W przypadku zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie lub wspólnie dwóch członków Zarządu lub członek Zarządu z Prokurentem. W umowie między Spółką a Członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z regulaminem Zarządu członkowie Zarządu są uprawnieni i obowiązani do samodzielnego działania zgodnie z przyjętym podziałem kompetencji oraz ponoszą odpowiedzialność wobec Emitenta. Członkowie Zarządu nadzorują działalność komórek merytorycznych w zakresie, jaki wynika z podziału kompetencji pomiędzy członkami Zarządu. Każdy Członek Zarządu odpowiada za optymalizację organizacyjno – ekonomiczną powierzonego zakresu spraw, w tym za planowanie i wykonanie związanego z nim budżetu. Członek Zarządu jest obowiązany do informowania pozostałych członków Zarządu o podejmowanych istotnych decyzjach i wynikach sprawowanego nadzoru.

Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu. Ponadto zgodnie z postanowieniami regulaminu Zarządu, podstawową formą pracy Zarządu jest odbywanie posiedzeń i podejmowanie uchwał. W sprawach innych niż wymagające uchwały, rozstrzygnięcia zapadają przy zachowaniu następujących zasad:

- rozstrzygnięcia w sprawach, w których nie jest wymagane kolegialne działanie Zarządu, a które zostały przekazane do kompetencji poszczególnych członków Zarządu zapadają w formie decyzji Członka Zarządu,
- rozstrzygnięcia w sprawach, niezastrzeżonych do kompetencji Zarządu ani Członka Zarządu zapadają w formie decyzji dyrektora odpowiedniego szczebla lub innego wyznaczonego pracownika, w zakresie powierzonych mu kompetencji.

Dodatkowo Regulamin Zarządu ustalił podział odpowiedzialności poszczególnych członków Zarządu.

b) ZARZĄD – skład osobowy i zmiany

Skład osobowy i kadencje Zarządu według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Edward Laufer	Prezes Zarządu	22.05.2013	22.05.2016
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	22.05.2013	22.05.2016
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	22.05.2013	22.05.2016

c) RADA NADZORCZA – Opis działania

Rada Nadzorcza działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statut oraz Regulamin Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. Zgodnie z postanowieniami (§ 15 i następne Statutu Spółki Rada Nadzorcza składa się z od trzech do ośmiu członków, z zastrzeżeniem, że od dnia dematerializacji Akcji Emitenta Rada Nadzorcza składa się od pięciu do ośmiu członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej w tych granicach określa Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady

Nadzorczej są powoływani (na okres wspólnej, trzyletniej kadencji) i odwoływani przez Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie, dokonując wyboru członków Rady Nadzorczej, wyznacza także przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza działa kolegialnie. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Członek Rady Nadzorczej wskazany przez Przewodniczącego, Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał. Dla ważności uchwały Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich członków, doręczone co najmniej na siedem dni przed wyznaczoną datą posiedzenia oraz obecność na posiedzeniu co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego Członka Rady Nadzorczej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jego działania.

d) RADA NADZORCZA – skład osobowy i zmiany

Skład osobowy i kadencje Rady Nadzorczej według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Piotr Nowjalis	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Mirosław Greber	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015
Jerzy Dobrowolski	Członek Rady Nadzorczej	28.06.2012	28.06.2015

e) KOMITETY ORGANÓW

W ramach Rady Nadzorczej Emitenta działa Komitet Audytu Rady Nadzorczej. Komitet audytu został powołany, zgodnie z przepisem art. 86 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem, monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Komitet audytu rekomenduje radzie nadzorczej podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej jednostki. Komitet audytu działa na podstawie przepisów prawa oraz przyjętego przez Radę Nadzorczą Regulaminu Funkcjonowania Komitetu Audytu. Komitet Audytu spełnia Cechy Wspólne opisane w Zaleceniu Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., w zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej, z wyjątkiem Cechy oznaczonej 1.2. zatytułowanej "Skład". Powodem wyłączenia wskazanej Cechy jest fakt, że rada nadzorcza składa się jedynie z sześciu członków, a tylko jeden spośród tych członków spełnia równocześnie warunki niezależności i posiadania kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Skład osobowy komitetu audytu według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Imię i nazwisko	Funkcja
Piotr Nowjalis	Przewodniczący Komitetu Audytu
Józef Biegaj	Członek Komitetu Audytu
Mirosław Greber	Członek Komitetu Audytu

Poza wskazanym Komitetem Audytu w radzie nadzorczej Emitenta nie został powołany żaden inny komitet.

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

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku nie toczyły się, ani nie toczą, żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku nie toczą się dwa lub więcej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Spółki.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
06-03-2015	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
06-03-2015	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
06-03-2015	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	