

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Vantage Development



za okres

od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

Wrocław, 30 marca 2012 roku

Spis treści

I.	Informacje ogólne i charakterystyka Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A.....	4
1.	Opis organizacji Grupy Vantage	4
2.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe z innymi podmiotami	4
3.	Zmiany w zakresie powiązań kapitałowych i organizacyjnych w Grupie Vantage w 2011 roku.....	6
4.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania	7
5.	Wszelkie umowy zawarte między emitentem i spółkami z Grupy 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	8
6.	Akcje Vantage Development S.A. oraz akcje i udziały w jednostkach powiązanych, będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	8
7.	Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	8
8.	System kontroli programu akcji pracowniczych	8
9.	Nabycie akcji własnych	8
10.	Zasady sporządzania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego.....	9
II.	Aktualna sytuacja finansowa Grupy.....	11
1.	Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki	11
2.	Wskaźniki finansowe.....	12
III.	Informacja o podstawowych produktach i usługach oraz rynkach zbytu	13
1.	Podstawowe produkty i usługi	13
2.	Główni dostawcy.....	13
3.	Rynki zbytu	14
IV.	Pozostałe informacje finansowe i majątkowe	14
1.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek	14
2.	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym pożyczkach przez Grupę Vantage	15
3.	Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Grupę Vantage w 2011 roku ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku	15
4.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne emitenta i spółek z Grupy Vantage, w tym inwestycje kapitałowe dokonane poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania	15
5.	Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka	15
6.	Czynniki i nietypowych zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.....	17
7.	Istotne transakcje zawarte przez Grupę Vantage z podmiotami powiązanymi, na innych warunkach niż rynkowe	17
8.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.....	17

9. Emisja papierów wartościowych przez Grupę w okresie objętym raportem	17
10. Opis struktury głównych lokat i inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Vantage	18
11. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.....	18
12. 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	18
13. Wartość wynagrodzeń osób zarządzających i nadzorujących Vantage Development S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych	23
V. Perspektywy rozwoju	24
1. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	24
2. Istotne czynniki ryzyka Grupy Vantage Development	25
3. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy	28
4. Perspektywy rozwoju oraz polityka w zakresie kierunków rozwoju Grupy.....	28
VI. Inne informacje, w tym następujące po dniu bilansowym	29
1. Data zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	29
2. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	29
3. Informacja o posiadanych oddziałach.....	29
4. Stan Zatrudnienia.....	29
5. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	29
VII. Pozostałe informacje o Spółce	30
1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent, oraz miejsce gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny	30
2. Zakres, w jakim emitent odstąpił od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego	31
3. Główne cechy stosowanych w Grupie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	31
4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	33
5. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	33
6. Wskazanie wszelkich ograniczeń do wykonywania prawa głosu	33
7. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	33
8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	33
9. Zasady zmiany statutu	34
10. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia	34
11. Skład osobowy i opis działania organów zarządzających i nadzorujących	36
12. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	38

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

1. Opis organizacji Grupy Vantage

Grupa Vantage Development S.A. (Grupa, Grupa Vantage, Grupa Kapitałowa, GK) to grupa spółek związanych z działalnością deweloperską, skupionych wokół Vantage Development S.A. (Spółka) W skład Grupy wchodzi spółki celowe, zależne i współzależne od Spółki w rozumieniu MSR, które podlegają konsolidacji w ramach sprawozdania finansowego Emitenta. Działalność spółek z Grupy skupia się na realizacji i zarządzaniu projektami deweloperskimi. Vantage Development S.A. jest spółką, która bezpośrednio lub pośrednio jest istotnym wspólnikiem lub akcjonariuszem pozostałych spółek z Grupy. Spółki z Grupy Vantage są powiązane z działalnością deweloperską i skupiają się wokół Spółki.

Vantage Development jest spółką o charakterze holdingowym, dominującą wobec całej Grupy Vantage. Do zadań Spółki należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących rozwoju Grupy Vantage, decyzji inwestycyjnych, w tym decyzji dotyczących zaangażowania kapitałowego w nowe przedsięwzięcia, nabywanie lub zbywanie akcji lub udziałów w spółkach. Spółka decyduje o rozwiązaniach w zakresie polityki rachunkowości i controllingu, koordynuje działania marketingowe jednostek zależnych, jest również odpowiedzialna za koordynowanie polityki finansowej oraz organizację finansowania działalności jednostek Grupy Vantage.

2. Powiązania organizacyjne i kapitałowe w Grupie Vantage

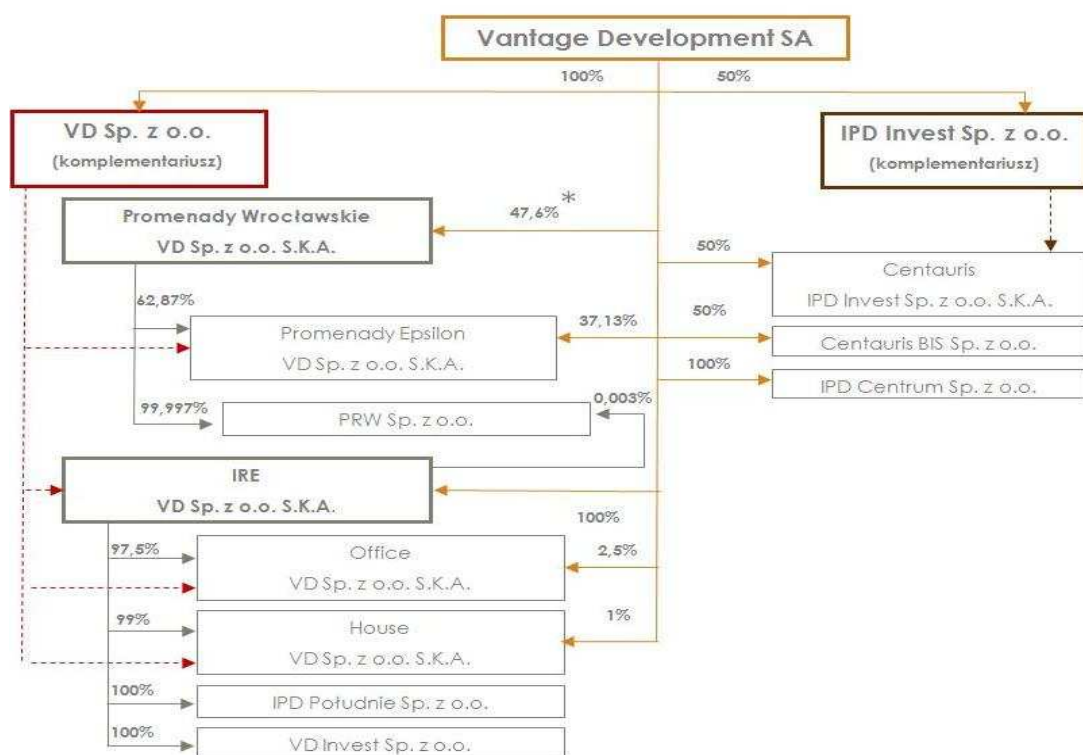
a) Powiązania kapitałowe Vantage Development i Grupy Vantage w roku obrotowym 2011 kształtowały się następująco:

- Grupa była powiązana kapitałowo ze spółką Worldstar Investments S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która na dzień 31 grudnia 2011 roku kontrolowała 12 764 684 akcji Spółki, co w 2011 roku odpowiadało 49,24% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Spółki.
- Grupa była także powiązana bezpośrednio ze spółką Impel S.A., a pośrednio ze spółkami z Grupy Kapitałowej Impel S.A. Spółka Impel S.A. na dzień 31 grudnia 2011 roku kontrolowała 6 724 380 akcji Spółki, co odpowiadało 25,94% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Spółki.

Opis powiązań kapitałowych w Grupie Vantage na dzień 31 grudnia 2011 roku:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Udziałowcy
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	49,24% Worldstar Investments S.A.R.L. 25,94% Impel S.A. 10,95% Grzegorz Dziak 8,26% Józef Biegaj 5,61% akcje własne Vantage Development S.A.
1.	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.
2.	IPD Centrum Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.
3.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.

			bezpośrednio	
4.	IPD Południe Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.
5.	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.
6.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.
7.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	97,5% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. 2,5% Vantage Development S.A.
8.	House VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	99% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. 1% Vantage Development S.A.
9.	Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	47,6% Vantage Development S.A. 52,4% Impel S.A
10.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.
11.	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. 3)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	37,13% Vantage Development S.A. 62,87% PRW Sp. z o.o.
12.	VD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.
13.	PRW Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	99,997% Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. 0,003% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.



- 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 Grupa powiązana jest organizacyjnie z:**
- **BNM 3 sp. z o.o.** – Grupa realizuje projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego Centauris, BNM 3 sp. z o.o. uczestniczy w projekcie jako wspólnik.

- **Parkowa Ostoja sp. z o.o.** – Spółka Vantage Development S.A. realizuje projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego jako zarządzający inwestycją i sprzedażą mieszkań na podstawie umowy z Parkowa Ostoją sp. z o.o. Parkowa Ostoja sp. z o.o. jest spółką celową realizującą projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego Parkowa Ostoja we Wrocławiu. Jedynym wspólnikiem spółki Parkowa Ostoja sp. z o.o. jest Grzegorz Dzik. Prezesem zarządu spółki jest Edward Laufer, który pełni również funkcję Prezesa Zarządu Spółki. Parkowa Ostoja sp. z o.o. nie prowadzi samodzielnej działalności operacyjnej, a projekt deweloperski osiedla mieszkaniowego realizowany jest zasobami Spółki na podstawie umowy o zarządzanie projektem z dnia 18 czerwca 2010 r.

3. Zmiany w zakresie powiązań kapitałowych i organizacyjnych w Grupie Vantage w 2011 roku

a) IRE VD sp. z o.o. S.K.A. i Vantage Development S.A.

W dniu 4 czerwca 2011 roku akcjonariusz Grzegorz Dzik sprzedał na rzecz IRE VD sp. z o.o. S.K.A. 828 372 akcji Vantage Development S.A. Również w dniu 4 czerwca 2011 akcjonariusz Józef Biegaj sprzedał na rzecz IRE VD sp. z o.o. 624 913 akcji Vantage Development S.A. W dniu 6 czerwca 2011 roku Walne Zgromadzenie spółki IRE VD sp. z o.o. S.K.A., w której jedynym akcjonariuszem jest Vantage Development S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy na rzecz jedynego akcjonariusza, tj. Vantage Development S.A. w kwocie 9 759 505,20 złotych z czego część w wysokości 6 859 505,20 złotych została wypłacona w formie rzeczowej, to jest poprzez przeniesienie własności pakietu 1 453 285 akcji Vantage Development S.A. na rzecz Vantage Development S.A. Przeniesienie akcji, w celu wykonania uchwały nastąpiło 6 czerwca 2011 roku. Tym samym spółka IRE VD sp. z o.o. S.K.A. w okresie od 4 czerwca 2011 roku do 6 czerwca 2011 była znaczącym akcjonariuszem, którego udział w kapitale zakładowym wynosił 5,61 % i udział w ogólnej liczbie głosów wynosił 5,61 %. Po transakcji przeniesienia akcji w celu wykonania uchwały Walnego Zgromadzenia IRE VD sp. z o.o. S.K.A. Vantage Development S.A. stał się posiadaczem akcji własnych w ilości 1 453 285 akcji co stanowiło 5,61 % udziału w kapitale zakładowym oraz, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z Kodeksu spółek handlowych 5,61 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Transakcja została dokonana w celu wzajemnych rozliczeń pomiędzy spółkami z Grupy, jak również rozliczenia transakcji podziału Impel S.A.

b) Office VD sp. z o.o. S.K.A., IRE VD sp. z o.o. S.K.A. i Vantage Development S.A.

W dniu 30 czerwca 2011 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Office VD sp. z o.o. S.K.A. na mocy uchwały nr 5 dokonało podwyższenia kapitału zakładowego o emisję nowych akcji serii B. Kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 950 tys. złotych, w drodze emisji 95 000 akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 10 zł każda. Wszystkie nowoemitowane akcje zostały zaoferowane dotychczasowym akcjonariuszom w trybie subskrypcji zamkniętej. W tym samym dniu akcjonariusz Vantage Development zrzekł się prawa poboru nowoemitowanych akcji na rzecz drugiego akcjonariusza spółki IRE VD sp. z o.o. S.K.A., który objął wszystkie akcji serii B. Transakcja została przeprowadzona w celu dokapitalizowania spółki.

c) Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A., Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A., PRW sp. z o.o.

Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. była posiadaczem przedsiębiorstwa stanowiącego zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej przez Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A., obejmujących wszystko co wchodzi w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55(1) Kodeksu Cywilnego. W skład wskazanego przedsiębiorstwa wchodzi w szczególności prawa z papierów wartościowych, tj. akcje spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A. Zgodnie z oszacowaniem wartości godziwej przedsiębiorstwa spółki Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. SKA według stanu na 31 października 2011, wartość godziwa przedsiębiorstwa Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A., rozumiana jako kwota, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami - stosownie do postanowień Art. 28 ust. 6 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, wyniosła 188 800 000,00 złotych.

PRW sp. z o.o. (w dniu transakcji: FDW Retail Sp. z o.o.) posiadała początkowo kapitał zakładowy w wysokości 5 000,00 złotych, na który składa się 10 udziałów o wartości 500 zł każdy. Spółka Promenady Wrocławskie nabyła 100% udziałów we wskazanej spółce, a następnie odsprzedała 100% udziałów na rzecz IRE VD sp. z o.o. S.K.A., w związku z czym jedynym wspólnikiem spółki PRW Sp. z o.o. była spółka IRE VD sp. z o.o. S.K.A. Tym samym spółka PRW sp. z o.o. stała się spółką z Grupy Vantage.

W dniu 29 listopada 2011 roku spółka Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A. przeniosła aportem na rzecz spółki PRW sp. z o.o. całość prowadzonego przedsiębiorstwa stanowiącego zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, obejmujących wszystko co wchodzi w skład przedsiębiorstwa w rozumienia przepisu art. 55(1) Kodeksu cywilnego. Wartość przenoszonego przedsiębiorstwa wynosiła 188 800 000,00 zł. W skład przedsiębiorstwa weszły m.in. akcje spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A. uprawniające do wykonywania 62,87% głosów na zgromadzeniu wspólników, które wyniku transakcji zostały wydane spółce PRW sp. z o.o. W zamian za przenoszone przedsiębiorstwo spółka otrzymała 377 600 nowoutworzonych udziałów o wartości nominalne 500 zł każdy, w podwyższanym kapitale zakładowym spółki PRW sp. z o.o. S.K.A. Transakcja była uzasadniona przygotowaniem struktury organizacyjnej do realizacji wieloetapowego projektu Promenady Wrocławskie. Po transakcji spółka Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A. posiada 377.600 udziałów w kapitale zakładowym PRW sp. z o.o. Natomiast spółka IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. posiada 10 udziałów w kapitale zakładowym PRW Sp. z o.o.

4. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany w zasadach zarządzania Spółką i Grupą Vantage, poza zmianą składu osobowego Zarządu Vantage Development S.A., która to zmiana została opisana w pkt VII.11 niniejszego sprawozdania.

5. Wszelkie umowy zawarte między emitentem i spółkami z Grupy a osobami zarządzającymi i nadzorującymi, 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 Edward Laufer, Roman M. Meysner, Dariusz Pawlukowicz, Grzegorz Dzik, Józef Biegaj, Bogdan Dzik, Piotr Nowjalis oraz Mirosław Greber nie są stroną żadnej umowy zawartej ze Spółką lub spółką z Grupy Vantage, która określałaby świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem poniżej wymienione osoby nadzorujące posiadały akcje Spółki:

- Grzegorz Dzik pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki posiadał 2 839 760 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości nominalnej 1 760 651,20 złotych.
- Józef Biegaj pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki posiadał 2 142 271 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości nominalnej 1 328 208,02 złotych.

7. 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.

8. System kontroli programu akcji pracowniczych

W okresie objętym sprawozdaniem nie funkcjonowały w Spółce i spółkach z Grupy programy akcji pracowniczych.

9. Nabycie akcji własnych

W dniu 6 czerwca 2011 roku Zgromadzenie Wspólników spółki IRE VD sp. z o.o. S.K.A., (dawniej: Impel Real Estate VD sp. z o.o.), w której jedynym akcjonariuszem jest Vantage Development S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy na rzecz jedynego akcjonariusza, tj. Vantage Development S.A. w kwocie 9 759 505,20 złotych z czego część w wysokości 6 859 505,20 złotych została wypłacona w formie rzeczowej, to jest poprzez przeniesienie własności pakietu 1 453 285 akcji Vantage Development S.A. na rzecz Vantage Development S.A. Przeniesienie posiadania akcji, w celu wykonania uchwały nastąpiło 6 czerwca 2011 roku. W wyniku transakcji Vantage Development S.A. stał się posiadaczem akcji własnych w ilości 1 453 285 akcji, co stanowiło 5,61 % udziału w kapitale zakładowym oraz, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z Kodeksu spółek handlowych, 5,61 % głosów na Walnym Zgromadzeniu

Akcjonariuszy. Łączna wartość nominalna akcji wynosiła 901 036,70 złotych. Cena nabycia liczona jako wartość jednej akcji przyjęta dla wypłaty dywidendy wynosiła 4,72 złote. Spółka nabyła akcje własne w celu wydania ich akcjonariuszom Impel S.A., w chwili rozliczenia transakcji podziału Impel S.A. poprzez przeniesienie wyodrębnionej części majątku w postaci zakładu Ecoimpel na rzecz Spółki. Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka nadal posiadała akcje własne w ilości wskazanej wyżej.

W Grupie Vantage jedynie spółka Vantage Development S.A. jest spółką akcyjną. W zakresie spółek komandytowo – akcyjnych żadna spółka nie nabyła akcji własnych.

10. Zasady sporządzania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego

a) 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. z 2009 r. nr 152 poz. 1223, z późniejszymi zmianami), w zakresie nieuregulowanym Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

b) Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości

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 MSR.

c) Informacje o standardach i interpretacjach, które zostały zastosowane od 1 stycznia 2011 roku:

Od 1 stycznia 2011 roku Grupa zastosowała poniższe standardy i interpretacje:

- Zmiany do MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych,
- Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 - Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności,
- KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych,
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF,
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy,

d) Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym:

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie nastąpiły żadne zmiany polityki rachunkowości mające wpływ na sprawozdanie bieżące i porównywalne sprawozdanie finansowe.

W bieżącym roku Grupa dokonała zmiany prezentacji przychodów i kosztów związanych z wyceną nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych inwestycyjnych. Zgodnie ze zaktualizowaną polityką rachunkowości zyski/straty wynikające z wyceny nieruchomości do wartości godziwej są prezentowane w pozycji w „Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej”.

e) Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdania finansowe jednostki dominującej oraz wszystkich jednostek zależnych, kontrolowanych przez Vantage Development S.A. konsolidowanych metodą pełną, oraz jednostek współkontrolowanych konsolidowanych metodą proporcjonalną.

Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania jednostki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej.

Jednostki współkontrolowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są ujmowane metodą proporcjonalną. Oznacza to, iż skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej uwzględnia udział w aktywach, które wspólnie kontroluje, oraz udziały w zobowiązaniach, za które jest wspólnie odpowiedzialna, a skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów zawiera udział Grupy w przychodach i kosztach podmiotu współkontrolowanego. Grupa przestaje stosować metodę proporcjonalną z chwilą zaprzestania sprawowania współkontroli nad podmiotem współzależnym.

Łączenie jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą jest rozliczane metodą nabycia zgodnie z zasadami MSSF 3. Obszar ten nie jest regulowany przez MSSF, jednak MSSF 3 nie wyklucza stosowania przepisów standardu do rozliczania połączeń pod wspólną kontrolą.

Zyski i straty w jednostkach stowarzyszonych z tytułu rozwodnienia ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

f) Zasady sporządzania sprawozdania jednostkowego

Jednostkowe sprawozdania finansowe jednostek powiązanych objętych konsolidacją zostały sporządzone za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej i z zastosowaniem jednolitych zasad rachunkowości w tym zasad wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów.

W poprzednich okresach Spółka prowadziła swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („UoR”). W związku z tym prezentowane informacje finansowe Vantage Development SA stanowią

jej pierwsze jednostkowe sprawozdanie finansowe przygotowywane z zastosowaniem MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”. Datą przejścia na MSSF dla Spółki był 1 stycznia 2010 roku.

II. GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT S.A. – aktualna sytuacja finansowa grupy

1. Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte wyniki

a) Przychody

Przychody ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów w roku 2011 wyniosły 24.338 tys. zł co oznacza wzrost do roku poprzedniego o 191,9%. Głównie przychody pochodzą ze sprzedaży lokali mieszkaniowych tj.: domów jednorodzinnych realizowanych w projekcie deweloperskim „Słoneczne Sady” w spółce IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. w wysokości 2.919 oraz mieszkań zrealizowanych w projekcie „Centauris” w spółce Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. w wysokości 14.925 tys. zł. Ponadto w 2011 roku uzyskano przychody z pozostałych tytułów głównie usług najmu i dzierżawy w wysokości 5.789 tys. zł. Dynamika sprzedaży lokali mieszkalnych do roku poprzedniego wynosi 755%.

Pozostałe przychody operacyjne w roku 2011 stanowią kwotę 166 tys. zł.

b) Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej w 2011 roku wyniosły 26.202 tys. zł. Wzrost w porównaniu z rokiem 2010 wynosi 197,3%. Główną przyczyną wzrostu kosztów jest rozpoznanie kosztów wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych, które wyniosły 15.402 tys. zł. Pozostała część kosztów operacyjnych w porównaniu z rokiem 2010 wzrosła o 1.988 tys. zł. przede wszystkich z powodu zwiększonych kosztów marketingu i sprzedaży dotyczących realizowanych oraz przygotowywanych projektów deweloperskich.

c) Wyniki

Z tytułu prowadzonej działalności w roku 2011 wygenerowano stratę brutto w wysokości (20.649) tys. zł w porównaniu do wyniku roku poprzedniego w wysokości 133 tys. zł. Istotniejszym elementem wpływającym na wynik Grupy są przeszacowania wartości posiadanych nieruchomości w kwocie 12.534 tys. zł oraz koszty finansowe w kwocie 6.803 tys. zł. Wynik bez ujęcia tych dwóch elementów wyniósł (1.312) tys. zł. Po wyeliminowaniu zdarzeń o charakterze jednorazowym tj. przeszacowania nieruchomości, kosztów finansowych oraz zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w roku 2010 wynik byłby wyższy o 2.813 tys. zł.

d) Charakterystyka struktury aktywów i pasywów

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej według stanu na 31.12.2011r wynosi 380.871 tys. zł i jest wyższa w porównaniu z rokiem 2010 o 88.849 tys. zł tj.: 30,4%. Zwiększeniu uległy aktywa trwałe tj. głównie: nieruchomości inwestycyjne, wartości niematerialne inwestycyjne na skutek transakcji związanych z wniesieniem aportu gruntu ze spółki Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. (konsolidowana metodą proporcjonalną) do spółek Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. oraz PRW Sp. z o.o. (konsolidowane metodą pełną). Zmniejszeniu natomiast uległy aktywa obrotowe głównie na skutek spadku wartości zapasów spowodowany reklasyfikacją części nieruchomości. Udział aktywów trwałych w 2011 wyniósł 82,5%, aktywów obrotowych 17,5% wobec 59,1% i 40,9% w roku 2010. W strukturze

pasywów istotnemu zwiększeniu uległy zobowiązania krótkoterminowe, których wartość wynosi 100.079 tys. zł wobec 40.883 tys. zł w roku 2010. Przyczyną zmiany jest reklasyfikacja części zobowiązań z uwagi na zbliżające się terminy wymagalności. Udział zobowiązań krótkoterminowych w pasywach wzrósł w roku 2011 o 144,8%. Zobowiązania długoterminowe uległy zmniejszeniu do kwoty 54.481 tys. zł do roku poprzedniego w wysokości 113.016 tys. zł. Udział zobowiązań długoterminowych wynosi 14,3%, krótkoterminowych 26,3% w odniesieniu do roku 2010 w wysokości 38,7% i 14,0%.

Bilans GK Vantage Development		31.12.2011 [tys. zł]	31.12.2010 [tys. zł]	Zmiana [tys. zł]	Dynamika [%]	Struktura [%]
I.	Aktywa trwałe	314 383	172 617	141 766	82,1 %	82,5 %
II.	Aktywa Obrotowe	66 488	119 405	(52 917)	(44,3) %	17,5 %
<u>Aktywa razem</u>		<u>380 871</u>	<u>292 022</u>	<u>88 849</u>	<u>30,4 %</u>	<u>100,0 %</u>
I.	Kapitał własny	226 311	138 123	88188	63,8 %	59,4 %
II.	Zobowiązania długoterminowe	54 481	113 016	(58 535)	(51,8) %	14,3 %
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	100 079	40 883	59 196	144,8 %	26,3 %
<u>Pasywa razem</u>		<u>380 871</u>	<u>292 022</u>	<u>88 489</u>	<u>30,4 %</u>	<u>100,0 %</u>

e) Kapitały

W roku 2011 kapitały własne uległy zwiększeniu z kwoty 138.123 tys. zł do wartości 226.311 tys. zł. tj. o 63,8%. Kapitał podstawowy pozostaje na niezmiennym poziomie tj. 16.073 tys. zł. Zmiana kapitałów własnych nastąpiła w zakresie wykazania w roku 2011 kapitału udziałowców nie sprawujących kontroli co jest związane z wydzieleniem części aktywów ze spółki współkontrolowanej do spółek kontrolowanych co zostało opisane w ppkt d.

2. Wskaźniki finansowe

Wskaźnik	2011	2010
Zysk netto (tys. zł)	(995)	538
Zysk brutto (tys. zł)	(20 649)	133
Zysk operacyjny (tys. zł)	(14 440)	4 882
Rentowność netto ¹⁾	(4,1) %	6,5 %
Rentowność brutto ²⁾	(84,8) %	1,6 %
Rentowność działalności operacyjnej ³⁾	(59,3) %	(58,6) %
Stopa zwrotu z kapitałów własnych ROE ⁴⁾	(0,4) %	0,4 %
Stopa zwrotu z aktywów ROA ⁵⁾	(0,3) %	0,2 %
Płynność bieżąca ⁶⁾	0,43	0,78
Płynność szybka ⁷⁾	0,08	0,14
Rotacja należności w dniach ⁸⁾	85	150
Rotacja zobowiązań w dniach ⁹⁾	1 480	1 766
Kapitał pracujący ¹⁰⁾	(33 591)	78 522
Zadłużenie ogółem ¹¹⁾	0,41	0,53
Zadłużenie kapitałów własnych ¹²⁾	0,68	0,11

1) wynik netto/przychody łącznie

2) wynik brutto/ przychody łącznie

3) EBIT/ przychody łącznie

4) wynik netto/ wartość kapitału własnego

5) wynik netto/wartość aktywów

6) aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące

7) (aktywa obrotowe - zapasy)/zobowiązania bieżące

8) (należności/ przychody łącznie)*360

9) (zobowiązania krótkoterminowe/przychody łącznie)*360

10) aktywa obrotowe - zobowiązania krótkoterminowe

11) zobowiązania ogółem/aktywa

12) zobowiązania ogółem/kapitał własny

Z tytułu prowadzonej działalności Grupa Kapitałowa w roku 2011 wygenerowała wynik netto w wysokości (995) tys. zł w porównaniu z rokiem 2010 na poziomie 538 tys. zł. W roku 2011 prowadzona działalność charakteryzuje się niewielką ujemną rentownością netto na poziomie (4,1%). Na poziomie sprzedaży występuje niska ujemna rentowność. Istotne pogorszenie rentowności brutto oraz operacyjnej wynika z przeszacowania wartości nieruchomości do wartości godziwych. W 2011 roku odnotowuje się niewielki spadek rentowności kapitałów własnych z 0,4% w 2010 roku do (0,4%) w roku 2011. Posiadane przez Grupę Vantage aktywa charakteryzują się w roku 2011 niską ujemną rentownością w wysokości (0,3%) w odniesieniu do roku 2010 w wysokości 0,2%. Grupa zarówno w okresie roku 2011 oraz 2010 charakteryzuje się nieco zaniżoną płynnością finansową. Majątek Grupy Vantage w około 40% jest finansowany kapitałami obcymi. Wskaźnik długu w roku 2011 jest nieco niższy niż w roku 2010 gdzie wynosił 53% co oznacza spadek udziału kapitałów obcych w finansowaniu majątku.

Perspektywy rozwoju działalności Grupy Vantage w najbliższym roku obrotowym zostały opisane w pkt V sprawozdania.

III. GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT S.A. - informacja o podstawowych produktach i usługach oraz rynkach zbytu

Zgodnie z założeniami statutowymi Grupa prowadzi działalności związaną z budową i sprzedażą powierzchni mieszkalnych oraz usługowych.

1. Podstawowe produkty i usługi

Grupa uzyskuje przychody głównie ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, usług najmu i dzierżawy oraz zarządzania projektami zgodnie z poniższym zestawieniem.

Przychody	Wartość 2010 [tys. zł]	Wartość 2011 [tys. zł]	Udział 2011 [%]
– przychody z usług zarządzania projektem	385	606	2,5%
– przychody za sprzedaży lokali mieszkalnych	2085	17 844	73,3%
– przychody z usług najmu i dzierżawy	5639	5 875	24,1%
– przychody z pozostałych usług	227	13	0,1%
RAZEM	8336	24 338	100%

Udział sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w sprzedaży ogółem stanowi 73,3%, usług najmu i dzierżawy oraz pozostałych 24,2%, sprzedaży usług zarządzania projektami 2,5%.

2. Główni dostawcy

W związku z prowadzoną podstawową działalnością Grupy Kapitałowej, która w najistotniejszym obszarze jest związana z realizowanymi projektami deweloperskimi w roku 2011 głównymi dostawcami w zakresie usług obcych były TRASKO INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrzeszowie oraz CFE Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Koszty operacyjne Grupy ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów związane z wymienionymi dostawcami wynoszą 19.180 tys. zł i 1.757 tys. zł, co stanowi udział odpowiednio 73,2% i 6,7% kosztów operacyjnych ogółem. Z w/w podmiotami nie występują powiązania inne niż handlowe.

3. Rynki Zbytu

Głównym rynkiem zbytu dla Grupy Kapitałowej w roku 2011 pozostaje rynek wrocławski oraz w niewielkim zakresie gmina Serock w województwie Mazowieckim. Na rynku wrocławskim Grupa prowadzi działalność w zakresie prowadzonych projektów deweloperskich i związanej z nimi sprzedaży lokali mieszkaniowych oraz zarządzania nieruchomościami. Natomiast w gminie Serock Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne gdzie aktualnie jest prowadzona sprzedaż pojedynczych działek budowlanych.

IV. GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT S.A. - Pozostałe informacje finansowe i majątkowe

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

- a) W prezentowanym okresie Vantage Development S.A. nie zaciągał umów dotyczących kredytów i pożyczek.

W dniu 17 marca 2011 roku Spółka zmieniła warunki zawartej umowy, dot. kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na uwolnienie kapitału z gruntu dla Spółki Vantage Development S.A., w zakresie terminu spłaty. Termin ten został przedłużony do dnia 31 maja 2013 roku.

W 2011 roku nie doszło do wypowiedzenia umów kredytowych przez żadną ze stron.

- b) Spółki z Grupy Vantage zawarły w 2011 roku następujące umowy kredytowe:

Kredytodawca	Rodzaj kredytu	Kredytobiorca	Kwota kredytu	Termin ostatecznej spłaty kredytu	Waluta	Oprocentowanie
BZ WBK SA.	inwestycyjny	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA	29 400	31.03.2016	PLN	WIBOR 1M + marża banku
BZ WBK SA	obrotowy w rachunku kredytowym	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA	3 500	31.03.2013	PLN	WIBOR 1M + marża banku
PKO BP SA	inwestycyjny	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA	4 592	30.04.2012	PLN	WIBOR 3M + marża banku
PKO BP SA	inwestycyjny	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA	16 006	30.09.2013	PLN	WIBOR 3M + marża banku
PKO BP SA	inwestycyjny	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA	26 684	30.11.2013	PLN	WIBOR 3M + marża banku
PKO BP SA	obrotowy w rachunku kredytowym	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA	5 925	31.03.2012	PLN	WIBOR 1M + marża banku

W omawianym okresie nie doszło do wypowiedzenia umów kredytowych.

2. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym pożyczkach przez Grupę Vantage

Pożyczki udzielone i otrzymane przez spółki Grupy Vantage w 2011 roku ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanych wg stanu na dzień 31.12.2011 roku.

Udzielający	Spółka	Kwota nominalna	Wysokość oprocentowania	Waluta	Termin wymagalności
CFE Sp. z o.o.	IRE VD Sp. z o.o. SKA	4 000	WIBOR 1M + marża	PLN	31.08.2012
Impeł SA	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA	6 000	WIBOR 1M + marża	PLN	01.04.2016
BNM-3 Sp. z o.o.	Centauris BIS Sp. z o.o.	250	WIBOR 1M + marża	PLN	31.03.2012
BNM-3 Sp. z o.o.	Centauris BIS Sp. z o.o.	40	WIBOR 1M + marża	PLN	31.03.2012

W 2011 roku nie doszło do wypowiedzenia umów pożyczki przez żadną ze stron.

3. Aktywne poręczenia i gwarancje udzielone i otrzymane przez Grupę Vantage w 2011 roku.

a) Aktywne poręczenia i gwarancje otrzymane przez Grupę Vantage

W omawianym okresie nie wystąpiły

b) Aktywne gwarancje i poręczenia udzielone przez Grupę Vantage

W omawianym okresie nie wystąpiły

4. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne emitenta i spółek z Grupy Vantage, w tym inwestycje kapitałowe dokonane poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania

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

Spółka Vantage Development S.A. w prezentowanym okresie dokonała wydatków inwestycyjnych na wartości niematerialne i prawne w wysokości 185 tys. złotych przeznaczonych na zakup i wdrożenie oprogramowania komputerowego. Spółka finansuje inwestycję z bieżących przychodów.

Spółki z Grupy Vantage nie dokonały istotnych inwestycji w wartości niematerialne i prawne.

5. Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa Vantage, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego i operacyjnego oraz udzielane i otrzymane w spółkach z Grupy Vantage i pożyczki udzielane w spółkach Grupy Vantage. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa Vantage posiada 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 Grupie Vantage obejmują ryzyko stopy procentowej przepływów pieniężnych, ryzyko płynności oraz ryzyko kredytowe.

Spółki Grupy weryfikują i uzgadniają zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka.

a) 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 spółki GK nie dokonywały zabezpieczenia planowanych transakcji przy zastosowaniu pochodnych instrumentów zabezpieczających.

b) Ryzyko kredytowe

Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu Jednostki dominującej. 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.

c) Ryzyko walutowe

W związku z planowaną na koniec listopada 2012 r. transakcją przewalutowania kredytu w BZ WBK z PLN na EUR w dniu 2 sierpnia 2011 r. Grupa zawarła transakcję terminową na zakup EUR z terminem wykonania 30 listopada 2012 r. Zgodnie z wyceną instrumentu przedstawioną przez bank na 31 grudnia 2011 r., Grupa poniosła stratę na kontrakcie w wysokości 3 565 tys. zł. Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu zaprezentowana została jako pozostałe zobowiązania i po uwzględnieniu wpływu podatku odroczonego została wykazana w innych całkowitych dochodach pomniejszając skumulowane całkowite dochody w stopniu części przypadającej na Grupę oraz kapitały mniejszości w części przypadającej udziałowcom nie sprawującym kontroli.

d) Ryzyko związane z płynnością

Grupa Vantage 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, leasing. Na dzień 31 grudnia 2011 r. 100% zaangażowania kredytowego Grupy stanowi zadłużenie wobec BZ WBK S.A. Na skutek prowadzonych przez zarząd Grupy działań zmierzających do dywersyfikacji źródeł finansowania w dniu 16 stycznia 2012 roku udział zadłużenia wobec BZ WBK S.A. spadł do poziomu 62%. Pozostałe 38% stanowi zadłużenie wobec PKO BP S.A. 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 spółki są na bezpiecznym poziomie. Na dzień 31 grudnia 2011 r. w terminie do 1 roku do spłaty przypada 32 % wartości nominalnej zaciągniętych przez Grupę kredytów.

e) 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 2011 roku nie wystąpiły nietypowe zdarzenia, które miały wpływ na wynik z działalności.

7. Istotne transakcje zawarte przez Grupę Vantage z podmiotami powiązanymi, na innych warunkach niż rynkowe

W okresie sprawozdawczym Grupa nie zawierała 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. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Spółka i żadna spółka z Grupy Vantage nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2011 rok.

9. Emisja papierów wartościowych przez Grupę w okresie objętym raportem oraz wykorzystania środków z emisji

W opisywanym okresie Grupa nie emitowała papierów wartościowych.

10. Opis struktury głównych lokat i inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Vantage

Grupa nie dokonywała w omawianym okresie lokat i inwestycji kapitałowych..

11. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

W sprawozdaniu Grupy Vantage za 2011 rok nie występują istotne pozycje pozabilansowe.

12. 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) W roku 2011 Vantage Development S.A. nie zawarła znaczących umów, poza umowami ubezpieczenia wykazanymi poniżej.
- b) Spółki z Grupy Vantage w roku 2011 zawarły następujące znaczące umowy:
- Umowa kredytu inwestorskiego, zawarta w dniu 30.11.2011 r. pomiędzy PKO BP S.A. a Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A., w której PKO BP S.A. zobowiązuje się postawić do dyspozycji kredyt w kwocie 16 005 622 zł z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie kosztów netto zakupu nieruchomości o łącznej powierzchni 14 507 m², dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach KW: WR1K/00121396/6, WR1K/00093120/5, WR1K/00184361/1. Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. angażuje udział własny w wysokości 4 203 603 zł. W umowie określono warunki wypłaty kredytu. Stopa procentowa dla kredytu określana jest przez bank jako suma stałej marży oraz WIBOR 3M. Ustalono, że zabezpieczeniem kredytu będzie: hipoteka umowna łączna w kwocie 24 008 433 zł na użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej; klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A.; weksel własny in blanco wystawiony przez Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego. Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. zobowiązała się do rozpoczęcia spłaty ratalnej zadłużenia od dnia 31.05.2012 r. Spłata kredytu powinna nastąpić do dnia 30 września 2013 r. Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. jest zobowiązana m.in. do dostarczania do banku okresowych sprawozdań finansowych, a także do niedokonywania wypłat dywidend ani udzielania pożyczek bez zgody banku.
 - Umowa kredytu inwestorskiego, zawarta w dniu 30.11.2011 r. pomiędzy PKO BP S.A. a Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A., w której PKO BP S.A. zobowiązuje się postawić do dyspozycji kredyt w kwocie 26 684 164 zł z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie kosztów brutto realizacji II etapu inwestycji polegającego na budowie osiedla „Centauris” we Wrocławiu. Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. angażuje udział własny w wysokości 6 959 314 zł. W umowie określono warunki wypłaty kredytu. Kredyt będzie wypłacony w transzach, a całkowita wypłata kwoty kredytu nastąpi w terminie do dnia 30.06.2013 r. Stopa procentowa dla kredytu określana jest przez bank jako suma stałej marży oraz WIBOR 3M. Zabezpieczeniem kredytu są: hipoteka umowna łączna w kwocie 40 026 246 zł na użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej; klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A.; weksel własny in blanco wystawiony przez Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego, przelew wierzytelności na rzecz PKO BP S.A. z dotychczasowych i nowo zawieranych umów przez Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. z nabywcami lokali mieszkaniowych, usługowych oraz miejsc postojowych; przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy i nieruchomości. Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. zobowiązała się do rozpoczęcia spłaty ratalnej zadłużenia w dniu 31.07.2013 r. Spłata kredytu powinna nastąpić do dnia 30 listopada 2013 r. Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. jest zobowiązany m.in. do dostarczania do banku okresowych sprawozdań finansowych, a także do informowania banku o zamiarze wypłat dywidend i udzielania pożyczek.

- Umowa kredytów A i B zawarta w dniu 15 marca 2011 r. pomiędzy Bank Zachodni WBK S.A. a Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A. na kwotę 29 400 tys. zł (kredyt A) i 3 500 tys. zł (kredyt B) z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów projektu Promenady Epsilon (kredyt A) oraz na zapłatę podatku VAT od kosztów projektu (kredyt B). Stopa procentowa dla kredytu określana jest przez bank jako suma marży oraz wartość WIBOR lub EURIBOR, w zależności od tego jaka jest waluta kredytu. Walutą kredytu jest polski złoty, aczkolwiek kredytobiorca może, po spełnieniu określonych warunków, wystąpić o konwersję kredytu A na walutę euro. Zabezpieczeniem kredytu są: hipoteka łączna umowna zwykła w kwocie 44 100 tys. zł ustanowionych na nieruchomości o nr. KW WR1K/00163728/9, WR1K/00053490/7 oraz WR1K/00104373/4 (kredyt A); hipoteka łączna umowna zwykła w kwocie 5 250 tys. zł ustanowionych na nieruchomości o nr. KW WR1K/00163728/9, WR1K/00053490/7 oraz WR1K/00104373/4 (kredyt B); kaucja w kwocie 1 200 tys. zł; podporządkowanie pożyczek udzielonych Emitentowi przez akcjonariuszy Emitenta; pełnomocnictwo do dysponowania środkami Emitenta zgromadzonymi na rachunku bieżącym oraz zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych dłużnika określone w umowie zastawów rejestrowych i finansowych z dnia 29 czerwca 2011 r.; cesja istniejących praw z dokumentów projektu oraz zabezpieczenia finansowego na podstawie umowy z dnia 29 czerwca 2011 r.; zastawy zwykłe i rejestrowe na udziale komplementariusza VD sp. z o.o. w Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A. na podstawie umowy z dnia 29 czerwca 2011 r.; zastawy rejestrowe i finansowe na akcjach imiennych serii B w posiadaniu Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A. na podstawie umowy z dnia 29 czerwca 2011 r., zastawy rejestrowe i finansowe na akcjach imiennych serii B w posiadaniu Emitenta na podstawie umowy z dnia 30 czerwca 2011 r. oraz gwarancja udzielona przez Emitenta na pokrycie przekroczonych kosztów projektu Promenady Epsilon oraz gwarancja wniesienia wkładów własnych. Spłata kredytu powinna nastąpić w terminie trzech lat od daty konwersji albo do dnia 31 marca 2016 r. (kredyt A) i w terminie 18 miesięcy po wypłacie pierwszej transzy kredytu albo do 31 marca 2013 r. (kredyt B). Emitent jest zobowiązany m.in. do dostarczania do banku okresowych sprawozdań finansowych, informacji na temat postępów projektu, informacji na temat nieruchomości, utrzymywania odpowiednich wskaźników finansowych; nieobciążania i niesprzedawania nieruchomości bez zgody banku, a także do niezaciągania nowych zobowiązań, nieudzielania gwarancji i nieudzielania pożyczek bez zgody banku; niezmienniania żadnych dokumentów korporacyjnych kredytobiorcy, nieumarzania akcji i niewypłacania dywidendy; informowania o istotnych wydarzeniach w działalności Emitenta. Umowa ramowa o trybie zawierania oraz rozliczania transakcji terminowych i walutowych zawarta w dniu 19 maja 2011 r. pomiędzy Bank Zachodni WBK S.A. a Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A., jako umowa związana z powyższą umową kredytów A i B z 15 marca 2011 r. W związku bowiem z możliwością konwersji kredytu A. na walutę euro, Emitent będzie zabezpieczał swoje zadłużenie w euro zgodnie z postanowieniami umowy ramowej o trybie zawierania oraz rozliczania transakcji terminowych i walutowych. Przedmiot umowy obejmuje transakcje depozytowe terminowe i bieżące, transakcje na papierach wierzycielskich i innych papierach wartościowych, transakcje walutowe, w tym terminowe transakcje walutowe oraz transakcje na instrumentach pochodnych. Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A. jest uprawniony do zawierania umów szczegółowych w ramach limitu ustalonego przez Bank Zachodni WBK S.A. Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A. zobowiązany jest przedkładać na żądanie Bank Zachodni WBK S.A. właściwe roczne sprawozdania finansowe. Zabezpieczeniem roszczeń Bank Zachodni WBK S.A. są: pełnomocnictwo do dysponowania środkami pieniężnymi Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A. zgromadzonymi na rachunku bieżącym oraz na

innych rachunkach prowadzonych w Bank Zachodni WBK S.A. oraz weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową.

- Umowa ubezpieczenia zawarta z Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. dotycząca kompleksowego ubezpieczenia przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk, sprzętu elektronicznego, rzeczy w krajowym przewozie (cargo) Spółki i spółek z Grupy Vantage, gdzie łączna kwota sumy ubezpieczenia wynosi 8 204 150 zł. Polisa wygasa w dniu 31 lipca 2012 r.
- Umowa ubezpieczenia zawarta z Chartis Europe S.A. oddział w Polsce dotycząca odpowiedzialności cywilnej Spółki z tytułu prowadzonej działalności lub posiadanego mienia, odpowiedzialności najemcy, odpowiedzialności za dzieło, odpowiedzialności pracodawcy z tytułu wypadków przy pracy oraz zanieczyszczenia środowiska. Dodatkowo ubezpieczonymi są IRE VD sp. z o.o. S.K.A., Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A., IPD Południe sp. z o.o., IPD Centrum sp. z o.o., IPD Invest sp. z o.o., Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A., House VD sp. z o.o. S.K.A., VD sp. z o.o., Office VD sp. z o.o. S.K.A., VD Invest sp. z o.o., Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A., Centauris Bis sp. z o.o., FDW Retail sp. z o.o. (obecnie PRW sp. z o.o.). Limit odpowiedzialności wynosi 15 mln zł. Polisa wygasa 31 grudnia 2012 r.
- Umowa ubezpieczenia zawarta z Chartis Europe S.A. oddział w Polsce dotycząca ubezpieczenia szkód powstałych w następstwie roszczeń z tytułu odpowiedzialności członków organów Spółki oraz spółek z Grupy Vantage do łącznej kwoty 5 mln zł. Zgodnie z postanowieniami polisy, wygasa ona w dniu 31 lipca 2012 r.
- Umowa ubezpieczenia zawarta z TU Allianz Polska S.A. dotycząca ubezpieczenia ryzyk budowlanych IRE VD sp. z o.o. S.K.A. (dawniej Impel Real Estate sp. z o.o.) jako inwestora oraz generalnego wykonawcy „Budowy osiedla domów jednorodzinnych i szeregowych w Sadkowie gmina Kąty Wrocławskie” realizowanej w trzech etapach w zakresie dotyczącym ubezpieczenia mienia – robót kontraktowych, usunięcia pozostałości po szkodzie oraz narzędzi do prac dotyczących budynków i/lub budowli do kwoty 78 mln zł (ubezpieczenie robót kontraktowych), 10 mln zł (ubezpieczenie usunięcia pozostałości po szkodzie) oraz 5 mln zł (ubezpieczenie narzędzi i urządzeń). Polisa wygasa w dniu 31 stycznia 2012 r.
- Umowa ubezpieczenia zawarta z HDI Asekuracja TU S.A. dotycząca ubezpieczenia ryzyk budowlanych Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A. oraz CFE Polska sp. z o.o. oraz innych podwykonawców przy realizacji projektu „Budowy budynku biurowego z garażem podziemnym oraz infrastrukturą towarzyszącą realizowanej przy ul. Rychtańskiej w zakresie dotyczącym ubezpieczenia mienia – prac budowlano-montażowych oraz usunięcia pozostałości po szkodzie, do łącznej kwoty 30 058 219,19 zł. Polisa wygasa w dniu 30 czerwca 2012 r.
- Umowa przeniesienia przedsiębiorstwa pomiędzy spółkami z Grupy Vantage. W dniu 29 listopada 2011 r. Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A. oraz FDW Retail sp. z o.o. (obecnie PRW sp. z o.o.) zawarły, za zgodą walnego zgromadzenia spółki Promenady Wrocławskie VD sp. z o.o. S.K.A., umowę przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55(1). Transakcja została opisana w pkt I niniejszego sprawozdania.
- Umowy sprzedaży nieruchomości pomiędzy Centauris Bis sp. z o.o. a Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. W dniu 29 listopada 2011 r. spółki Centauris Bis sp. z o.o. jako sprzedający oraz Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. jako nabywca zawarły trzy

umowy sprzedaży nieruchomości należących do Centauris Bis sp. z o.o. Przedmiotem dwóch z trzech wspomnianych umów jest sprzedaż praw użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości gruntowych składających się z działek: 2/17 i 2/18 o łącznej powierzchni 467 m², dla których prowadzona jest księga wieczysta WR1K/00121396/6, 2/9 i 2/23 o łącznej powierzchni 3 922 m², dla których prowadzona jest księga wieczysta WR1K/00110996/2, 3/2 i 3/55 o łącznej powierzchni 7 706 m², dla których prowadzona jest księga wieczysta WR1K/00093120/5 oraz 3/54 o powierzchni 101 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta WR1K/00184361/1. Umowy te zostały zawarte pod warunkiem, że gmina Wrocław nie wykona w stosunku do tych nieruchomości przysługującego jej na mocy art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst. jedn. Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) prawa pierwokupu. W związku z niewykonaniem przez Prezydenta Wrocławia przysługującego gminie Wrocław prawa pierwokupu strony zawarły w dniu 30 grudnia 2011 r. umowy przeniesienia użytkowania wieczystego. W trzeciej umowie zawartej w dniu 30 grudnia 2011 r. Centauris Bis sp. z o.o., jako sprzedający oraz Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. jako kupujący postanowiły o sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer 2/24 o powierzchni 6 473 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta WR1K/00105692/3, wraz ze związanym z nim prawem własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość. Celem powyższych umów jest przeniesienie należących do Centauris Bis sp. z o.o. do Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. nieruchomości, na których planowana jest realizacja przez Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. drugiego etapu inwestycji pod nazwą „Centauris”. Zagregowana wartość powyższych umów wynosi 26 270 tys. zł. Ponadto, zgodnie z umową, Centauris Bis sp. z o.o. powinna przeznaczyć część ceny sprzedaży na spłatę zobowiązań z umowy o kredyt deweloperski na rachunku kredytowym zawartej z Bankiem Zachodnim WBK S.A. w dniu 28 czerwca 2007 r., celem zwolnienia nieruchomości z obciążenia hipoteką umowną łączną zwykłą (w kwocie 23,7 mln zł) oraz hipoteką umowną łączną kaucyjną (do kwoty 11,85 mln zł).

- Umowa o roboty budowlane i generalne wykonawstwo zawarta dnia 4 listopada 2011 r. pomiędzy Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. jako zamawiającym a Kajima Poland sp. z o.o., jako wykonawcą. Na podstawie tej umowy Kajima Poland sp. z o.o., zobowiązuje się do wykonania m.in. robót budowlanych, w tym budowy obiektu budowlanego, dróg dojazdowych, sieci i przyłączy, do utylizacji ziemi i odpadów, obsługi geodezyjnej i geologicznej, a także do uzyskania wszelkich pozwoleń i zgód związanych z przedmiotem umowy (w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie) w celu realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi oraz zagospodarowaniem terenu w zespole zabudowy wielorodzinnej „CENTAURIS” Etap II, przy ul. Ślężnej 112 we Wrocławiu. W zamian za wykonanie całości przedmiotu umowy ustalono cenę umowy – zryczałtowane wynagrodzenie netto w wysokości 18 200 tys. zł. Zabezpieczeniem roszczeń zamawiającego jest kaucja gwarancyjna, ponadto Kajima Poland sp. z o.o. zobowiązała się do ustanowienia gwarancji bankowych należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek. Termin zakończenia umowy określono na 65 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który zostanie doręczony przez zamawiającego po uzyskaniu finansowania przez zamawiającego, a najpóźniej do 30 kwietnia 2012 r.

- Umowa o roboty budowlane i generalne wykonawstwo zawarta dnia 7 października 2011 r. pomiędzy IPD Południe sp. z o.o. jako zamawiającym a Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Nr 2 Wrobis S.A. jako wykonawcą. Strony umowy ustaliły kwotę wynagrodzenia ryczałtowego netto w wysokości 13 020 tys. zł. Na podstawie tej umowy Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Nr 2 Wrobis S.A. jako wykonawca została zobowiązana do całkowitego i kompletnego wykonania budynku biurowo–usługowo–handlowego o nazwie Delta 44 wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na nieruchomości położonej przy ul. Dąbrowskiego 44 we Wrocławiu. Strony zobowiązały się do zabezpieczenia zobowiązań wynikających z umowy w formie kwot zatrzymanych przez IPD Południe sp. z o.o., oraz ustanowienia gwarancji bankowej wystawionej rzecz IPD Południe sp. z o.o. Ponadto wykonawca zobowiązał się do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczenia. Termin zakończenia umowy określono na 56 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który nie może być wydany później niż 30 kwietnia 2012 r.
- Umowa o roboty budowlane i generalne wykonawstwo zawarta dnia 4 marca 2011 r. pomiędzy Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A. jako zamawiającym a CFE Polska sp. z o.o. jako wykonawcą. Na podstawie tej umowy, CFE Polska sp. z o.o. zobowiązuje się do wykonania m.in. robót budowlanych, w tym budowy obiektu budowlanego, dróg dojazdowych, sieci i przyłączy, do utylizacji ziemi i odpadów, obsługi geodezyjnej i geologicznej, a także do uzyskania wszelkich pozwoleń i zgód związanych z przedmiotem umowy (w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie) w celu realizacji budynku biurowo–usługowego z parkingiem podziemnym i naziemnym oraz infrastrukturą zewnętrzną w ramach projektu „Promenady Epsilon” przy ul. Rychtańskiej we Wrocławiu. W zamian za wykonanie całości przedmiotu umowy ustalono cenę umowy – zryczałtowane wynagrodzenie netto w wysokości 26 190 120,37 zł. Zabezpieczeniem roszczeń zamawiającego jest kaucja gwarancyjna, ponadto CFE Polska sp. z o.o. zobowiązała się do ustanowienia gwarancji bankowych należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek. Termin zakończenia umowy określono na 59 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który zgodnie z umową zostanie doręczony przez zamawiającego po uzyskaniu finansowania przez zamawiającego, a najpóźniej do 30 kwietnia 2011 r.
- Warunkowa umowa najmu z dnia 25 marca 2011 r. zawarta pomiędzy Impel Accounting sp. z o.o., a Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni biurowej i miejsc parkingowych w budynku przy ul. Rychtańskiej we Wrocławiu. Umowa jest zawarta pod warunkiem wybudowania i uzyskania ostatecznej decyzji na użytkowanie w terminie do 31 lipca 2012 r., który może być przedłużony do 30 kwietnia 2013 r. Umowa została zawarta na okres siedmiu lat liczony od dnia sporządzenia protokołu przekazania przedmiotu najmu. Miesięczny czynsz określono na 235 775,4 EUR netto rocznie, najemca ponosi również opłaty eksploatacyjne w wysokości 311 673,60 zł netto rocznie.
- Warunkowa umowa najmu z dnia 25 marca 2011 r. zawarta pomiędzy Impel HR Service sp. z o.o., a Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni biurowej i miejsc parkingowych w budynku przy ul. Rychtańskiej we Wrocławiu. Umowa jest zawarta pod warunkiem wybudowania i uzyskania ostatecznej

decyzji na użytkowanie w terminie do 31 lipca 2012 r., który może być przedłużony do 30 kwietnia 2013 r. Umowa została zawarta na okres siedmiu lat liczony od dnia sporządzenia protokołu przekazania przedmiotu najmu. Miesięczny czynsz określono na 241 086 EUR netto rocznie, najemca ponosi również opłaty eksploatacyjne w wysokości 316 608 zł netto rocznie

13. 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 2011 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2011 r. (w tys. zł)	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe**
Edward Laufer	Prezes Zarządu	540	26
Dariusz Pawlukowicz*	Członek Zarządu	250	4
Roman Meysner	Członek Zarządu	467	12

* Dariusz Pawlukowicz sprawuje funkcję członka Zarządu od 23 maja 2011 r. Wartość podana w tabeli odnosi się do wynagrodzenia otrzymanego z tytułu sprawowania funkcji członka Zarządu od 23 maja 2011 r. oraz otrzymanego z innych tytułów od spółek z Grupy w 2011 r.

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

Wysokość wynagrodzeń członków Zarządu Spółki z tytułu pełnienia funkcji w organach spółek zależnych w 2011 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2011 r. (w tys. zł)	
		Świadczenia pieniężne	Świadczenia rzeczowe**
Dariusz Pawlukowicz	Prezes Zarządu	4	-

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”, będące załącznikiem do Uchwały nr 10/2011 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 23 maja 2011 r., ustala nagrody przyznawane Członkom Zarządu w ramach systemu motywacyjnego.

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki w 2011 r.

Imię i nazwisko	Funkcja	Łączna wartość wynagrodzeń wypłaconych w 2011 r. (w tys. zł)
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	18
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	10

Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	14
Piotr Nowjalis*	Członek Rady Nadzorczej	4
Mirosław Greber*	Członek Rady Nadzorczej	4

* Piotr Nowjalis oraz Mirosław Greber sprawują funkcję członków Rady Nadzorczej od 19 sierpnia 2011 r. Wartości podane w tabeli odnoszą się do wynagrodzeń otrzymanych z tytułu sprawowania funkcji członków Rady Nadzorczej od 19 sierpnia 2011 r. oraz otrzymanych z innych tytułów od spółek z Grupy w 2011 r.

Do dnia 19 sierpnia 2011 roku Członkowie Rady Nadzorczej Spółki otrzymywali stałe wynagrodzenie miesięczne. W dniu 19 sierpnia 2011 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy rozszerzyło skład Rady Nadzorczej Spółki i ustaliło nowe zasady wynagradzania Członków Rady Nadzorczej, zgodnie z którymi Członkowie Rady nadzorczej otrzymują wynagrodzenie jedynie za uczestnictwo w posiedzeniach Rady nadzorczej.

V. GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT S.A. – Perspektywy rozwoju

1. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W roku 2012 Grupa Kapitałowa zakłada kontynuację bądź rozpoczęcie następujących inwestycji:

- a) CENTAURIS (projekt mieszkaniowy), Wrocław ul. Ślężna:
 - Etap I zakończenie sprzedaży lokali,
 - Etap II rozpoczęcie budowy,
- b) DELTA 44 (projekt biurowy), Wrocław ul. Dąbrowskiego - rozpoczęcie budowy,
- d) PARKOWA OSTOJA (projekt mieszkaniowy), Wrocław ul. Mączna - rozpoczęcie budowy,
- e) PROMENADY EPSILON (projekt biurowy), Wrocław ul. Rychtańska - zakończenie budowy,
- f) PROMENADY WROCŁAWSKIE (projekt mieszkaniowy), Wrocław ul. Rychtańska/Zakładowa - rozpoczęcie budowy.

W omawianym okresie sprawozdawczym tj. w roku 2011 w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły zdarzenia istotne dla oceny sytuacji finansowej, które mogłyby wpłynąć na możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych w kolejnych okresach.

W aktualnej sytuacji rynkowej, w szczególności związanej z widocznym zaostreniem polityki kredytowej przez instytucje finansujące w kolejnym okresie może wystąpić ryzyko związane z pogorszeniem oferowanych warunków finansowania co z kolei może wpłynąć na poziom osiągniętych wyników.

Sytuacja na rynkach finansowych i nieruchomości będzie miała istotne znaczenie dla warunków prowadzenia działalności.

W zakresie planowanych zamierzeń inwestycyjnych Grupa posiada wystarczający kapitał do rozpoczęcia planowanych projektów. Dodatkowe środki zostaną pozyskane w formie finansowania bankowego.

W sytuacji utrudnionego dostępu do finansowania rozwój Grupy może ulec nieznacznemu spowolnieniu.

Zawierane umowy dla poszczególnych inwestycji są dostosowane do harmonogramów ich realizacji i powiązane z uzyskiwanymi wpływami ze sprzedaży.

2. Istotne czynniki ryzyka Grupy Vantage

a) 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 Grupy.

b) Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego

Polski system podatkowy charakteryzuje się szczególnie częstymi zmianami przepisów podatkowych, w wyniku czego wiele z takich przepisów nie posiada powszechnie przyjętej interpretacji lub też jest przedmiotem częstych zmian w zakresie ich interpretacji przez organy podatkowe. Brak stabilności polskiego systemu podatkowego utrudnia planowanie podatkowe i zwiększa ryzyko naruszenia przepisów prawa podatkowego przez polskich przedsiębiorców. Spółka i spółki z Grupy Vantage, co do zasady zapobiega niekorzystnym wpływem braku stabilności polskiego systemu podatkowego, w szczególności korzystanie z usług renomowanych doradców podatkowych oraz dla istotnych transakcji uzyskiwanie interpretacji podatkowych Ministra Finansów. Sytuacja ta może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy.

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 Grupy.

d) Ryzyko związane ze zrealizowaniem zabezpieczeń na aktywach Spółki

Spółka i spółki z Grupy stanowiły 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 są płacone terminowo, Spółka nie może zagwarantować, iż w przyszłości spłaty będą realizowane przez Grupę Vantage 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 Grupy.

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

szczegółności stosowanych w tych transakcjach cen (ceny transferowe) oraz wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji, a także z uwagi na zwiększające się zainteresowanie organów podatkowych zagadnieniem cen transferowych oraz warunkami transakcji z podmiotami powiązanymi. Ryzyko, jakie się w związku z tym pojawia dla Spółki oraz podmiotów z Grupy Vantage, związane jest z brakiem rozróżnienia w polskim prawie podatkowym, a także w praktyce działania organów podatkowych i sądów administracyjnych, koncepcji „planowania podatkowego” rozumianego jako podejmowanie działań mieszczących się w granicach prawa, mających na celu zmniejszenie obciążeń podatkowych, od działania na granicy prawa bądź to wykraczającego poza ramy prawne mającego na celu tylko i wyłącznie omijanie przepisów podatkowych. Ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych warunków takich transakcji, włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Spółki, może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy.

f) Ryzyko związane z uzależnieniem od kluczowego personelu kierowniczego oraz pozyskaniem i zatrzymaniem odpowiednio wykwalifikowanego personelu

Przyszłe powodzenie działalności Grupy Vantage zależy w szczególności od jej zdolności do zatrudnienia i utrzymania personelu kierowniczego posiadającego doświadczenie w zakresie wyszukiwania, pozyskiwania, finansowania, budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie zatrudnić i zatrzymać odpowiedniego personelu kierowniczego, może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy.

g) Ryzyko awarii systemów informatycznych

Ewentualna utrata, częściowa lub całkowita, danych związana z awarią systemu komputerowego lub systemów komputerowych Spółki mogłaby skutkować opóźnieniami w realizacji umów i kontraktów, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy.

h) Regulacje podatkowe w Polsce odnoszące się do nieruchomości

Do końca roku 2010 w budownictwie mieszkaniowym stosowano preferencyjną stawkę podatku VAT w wysokości 7%. Podstawą prawną do jej wykorzystania był art. 41 ust. 12 ustawy o VAT oraz § 37 rozporządzenia nt. podatku VAT. Nowa stawka podatku VAT obowiązująca od 1 stycznia 2011r. uległa podwyższeniu o 1 punkt procentowy i stosowana jest dla działalności związanej z dostawą, budową, remontem, modernizacją, termomodernizacją lub przebudową obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. W związku z zaistniałą zmianą do usług związanych z budownictwem obowiązuje obecnie stawka 23%, a dla budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym 8%. Dodatkowo, w przyszłości istnieje ryzyko zawężenia zakresu, w którym możliwe jest stosowanie stawek preferencyjnych oraz ponownego podniesienia stawki podatku VAT. To z kolei może mieć negatywny wpływ na kształtowanie się popytu na rynku nieruchomości, a w konsekwencji znaleźć odbicie w wysokości osiągniętych przez Grupę wyników.

i) 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.

j) Ryzyka związane z realizacją mieszkaniowych projektów deweloperskich

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. Takie ryzyka to w szczególności:

- nieuzyskanie w ogóle lub nieuzyskanie w planowanym przez spółkę z Grupy terminie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy,
- opóźnienia w zakończeniu budowy,
- koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi,
- niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców,
- niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego,
- nieszcześliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne,
- brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń 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.

k) Ryzyko związane z ograniczeniem dostępności finansowania dla potencjalnych klientów Grupy

Wzrost stóp procentowych, pogorszenie się sytuacji ekonomicznej polskich gospodarstw oraz administracyjne ograniczenie możliwości banków w zakresie udzielania kredytów i pożyczek rekomendacje T i S, mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a tym samym mniejsze zainteresowanie projektami realizowanymi przez Grupę. Wzrost stóp procentowych oraz wyższa marża banków mogą spowodować, że potencjalni nabywcy nowych mieszkań nie będą w stanie uzyskać finansowania. Również ten czynnik może przyczynić się do spadku popytu na nowe mieszkania i domy. Dodatkowym aspektem wpływającym negatywnie na dostępność kredytów stanowi ograniczenie i stopniowe wygaszanie programu rządowego „Rodzina na swoim”. Wyżej wymienione okoliczności i zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Grupy.

I) 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 Grupy

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) zainteresowanie klientów nabyciem mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach,
- b) mała podaż powierzchni biurowych na rynku wrocławskim.

Czynniki wewnętrzne:

- a) bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie 7-10 lat. Czołowe lokalizacje na terenie Wrocławia,
- 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 pierwsze projekty Grupy,
- d) innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownice architektoniczne.

4. Perspektywy rozwoju oraz polityka w zakresie kierunków rozwoju Grupy

Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy koncentrują swoją działalność na operacjach związanych z zagospodarowaniem posiadanego przez Grupę banku ziemi. Dotychczas pozyskane środki finansowe pozwalają na realizację strategii Spółki. Do najważniejszych celów strategicznych Grupy Vantage na rok 2012 zalicza się:

- a) zwiększenie oferty lokali mieszkalnych,
- b) zwiększenie oferty powierzchni komercyjnych,
- c) zwiększenie efektywności realizowanych projektów.

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

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

Umowa została zawarta 18 stycznia 2012 roku na okres niezbędny do wykonania badania sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za lata 2011 i 2012 oraz przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za I półrocze 2012 roku. Umowa została zawarta z PKF Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

2. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Usługi	2010	2011
badanie jednostkowego sprawozdania finansowego	16 000,00 zł	16 000,00 zł
badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	-	24 000,00 zł
inne usługi związane z przygotowaniem prospektu emisyjnego	-	84 000,00 zł
Inne usługi	-	8 000,00 zł

3. Informacja o posiadanych oddziałach.

Spółka i spółki z Grupy Vantage w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadały 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 2011 r.	6	12	3	21

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.

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

W roku objętym sprawozdaniem istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Vantage oraz wyniki finansowe, zostały opisane w odpowiednich miejscach niniejszego sprawozdania. Jednocześnie poniżej zostały wymienione istotne zdarzenia zaistniałe po okresie sprawozdawczym, które mają wpływ na działalność Grupy Vantage oraz wyniki finansowe Grupy Vantage:

- W dniu 31 stycznia 2012 roku Komisja Nadzoru Finansowego z siedzibą w Warszawie, Pl. Powstańców Warszawy 1, zatwierdziła prospekt emisyjny spółki Vantage Development S.A., na podstawie którego akcjonariuszom Impel S.A. oferowano akcje Spółki.
- W dniu 29 lutego 2012 roku Vantage Development S.A. przeprowadził transakcję zbycia 1% akcji w kapitale zakładowym House VD sp. z o.o. S.K.A. na rzecz IRE VD sp. z o.o. S.K.A., a następnie IRE VD sp. z o.o. S.K.A. w tym samym dniu dokonała zbycia 100% akcji w kapitale zakładowym House VD Sp. z o.o. S.K.A. Komplementariusz spółki House VD sp. z o.o. S.K.A. w dniu 29 lutego 2012 roku dokonał zbycia ogółu praw i obowiązków na rzecz spółki IPD sp. z o.o. W efekcie tych transakcji spółka House VD Sp. z o.o. S.K.A. przestała należeć do Grupy Vantage.

- c) W dniu 1 marca 2012 roku został wpisany do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia–Fabrycznej podziału spółki Impel S.A., dokonany poprzez przeniesienie wyodrębnionej części majątku Impel S.A. w postaci zakładu Ecoimpel na rzecz Vantage Development S.A. Jednocześnie nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Vantage Development S.A. o emisję akcji serii E. Spółka podwyższyła kapitał do kwoty 35 193 583,28 złotych.
- d) W dniu 1 marca 2012 w wyniku podziału zmieniła się struktura akcjonariatu, powodująca zmiany stanu posiadania znaczących akcjonariuszy w ten sposób, że:
- Worldstar Investments S.à r.l. posiada 12 764 684 akcji Spółki i liczbę 12 764 684 głosów na WZ Spółki, co stanowi obecnie 22,49% udziału w kapitale zakładowym i 22,49% głosów na WZ Spółki.
 - Impel posiada 0,00 akcji Spółki i liczbę 0,00 głosów na WZ Spółki, co stanowi 0,00% udziału w kapitale zakładowym i 0,00% głosów na WZ Spółki.
 - Grzegorz Dzik posiada 19 015 975 akcji Spółki i liczbę 19 015 975 głosów na WZ Spółki, co stanowi 33,50% udziału w kapitale zakładowym i 33,50% głosów na WZ Spółki.
 - Józef Biegaj posiada 13 406 926 akcji Spółki i liczbę 13 406 926 głosów na WZ Spółki, co stanowi 23,62% udziału w kapitale zakładowym i 23,62% głosów na WZ Spółki.
 - Vantage Development S.A. posiada 707 akcji Spółki i liczbę 707 głosów na WZ Spółki, co stanowi 0,00 % udziału w kapitale zakładowym i 0,00% głosów na WZ Spółki. W posiadaniu Spółki są akcje nieprzydzielone akcjonariuszom Impel S.A., zgodnie z parytetem wymiany.
- e) W dniu 20 marca 2012 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dopuścił do obrotu wszystkie akcje Spółki do obrotu giełdowego na rynku równoległym.
- f) W dniu 22 marca 2012 roku nastąpiła asymilacja 6.724.380 akcji Spółki oznaczonych kodem PLVTGDL00028 z 50.039.464 akcjami Emitenta oznaczonych kodem PLVTGDL00010. Akcje objęte asymilacją otrzymały kod PLVTGDL00010. Wszystkie akcje Emitenta (56.763.844 akcji) oznaczone są kodem PLVTGDL00010.
- g) W dniu 26 marca 2012 roku Zarząd Giełdy papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wprowadził do obrotu wszystkie akcje Spółki.

VII. GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT S.A. - Pozostałe informacje

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

W roku obrotowym 2011 spółka Vantage Development S.A. nie była spółką, której akcje są dopuszczone do obrotu giełdowego, a co za tym idzie nie była zobowiązana do przyjęcia „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”. Od momentu dopuszczenia akcji Emitenta do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, tj. 20 marca 2012 roku, Spółka podlega zasadom ładu korporacyjnego określonym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” w brzmieniu określonym uchwałą nr 20/1287/2011 Rady Giełdy z dnia 19 października 2011 obowiązującym od dnia 1 stycznia 2012 roku, których treść dostępna jest na stronie <http://www.corp-gov.gpw.pl/>.

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

W roku obrotowym 2011 spółka Vantage Development S.A. nie była Spółką, której akcje są dopuszczone do obrotu giełdowego, a co za tym idzie nie określiła zasad, od stosowania których odstępuje. Zasady, od stosowania których Spółka odstępuje zostały przedstawione w Prospekcie Emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję w dniu 31 stycznia 2012 roku oraz raporcie Corporate Governance 1/2012 przekazany do publicznej wiadomości 20 marca 2012 roku.

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

W roku obrotowym 2011 Grupa Vantage 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 nie 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 Accounting sp. z o.o., która świadczy usługi rachunkowo-księgowe 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 w roku 2012 uzupełniła powyższe zasady o 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 2011 byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
Worldstar Investments S.a.r.l.	12 764 684	49,24%	12 764 684	49,24%
Impel S.A.	6 724 380	25,94%	6 724 380	25,94%
Grzegorz Dzik	2 839 760	10,95%	2 839 760	10,95%
Józef Biegaj	2 142 271	8,26%	2 142 271	8,26%
Vantage Development S.A.	1 453 285	5,61%	1 453 285	5,61%

Grzegorz Dzik i Józef Biegaj posiadają akcje Vantage Development S.A. również pośrednio, poprzez prawa własności 100% udziałów w spółce Worldstar Investments S.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która w roku 2011 kontrolowała 12 764 684 akcje Vantage Development S.A., co odpowiadało 49,24% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Vantage Development S.A. Grzegorz Dzik posiada bezpośrednio 57,05% udziałów w kapitale zakładowym Worldstar Investments S.a.r.l., a Józef Biegaj 42,95%.

Ponadto Grzegorz Dzik i Józef Biegaj są akcjonariuszami Impel S.A. – spółki notowanej na GPW, która w 2011 roku kontrolowała 6 724 380 akcji Vantage Development, co odpowiadało 25,94% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów Vantage Development.

W dniu 26 września 2011 roku akcjonariusze Spółki, Grzegorz Dzik, Józef Biegaj oraz Worldstar Investments S.a.r.l. zawarli umowę o współpracy. Umowa stanowi, iż strony będą ze sobą współdziałały w celu zgodnego głosowania na WZ dotyczącego istotnych dla Vantage Development S.A. spraw oraz prowadzenia trwałej i wspólnej polityki w zakresie zarządzania Spółką, a w szczególności w zakresie spraw obejmujących:

- wykonywanie praw głosu z akcji na WZ;
- powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- wspólne nabywanie akcji Spółki.

W dniu 9 maja 2011 roku NWZA akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału akcji Spółki przez obniżenie wartości nominalnej wszystkich akcji oraz wymianę w stosunku 1 do 4 dotychczasowych odcinków zbiorowych akcji na okaziciela serii A – D o wartości nominalnej 2,48 złotych każda akcja do wartości nominalnej 0,62 złotych każda akcja.

W dniu 24 maja 2011 roku WZA akcjonariuszy Spółki wyraziło zgodę na zakup przez spółkę zależną od Spółki, tj. IRE VD sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu akcji Spółki oraz na nabycie akcji własnych przez Spółkę. W dniu 4 czerwca 2011 roku akcjonariusz Grzegorz Dzik sprzedał na rzecz IRE VD sp. z o.o. S.K.A. 828 372 akcji Vantage Development S.A. Również w dniu 4 czerwca 2011 akcjonariusz Józef Biegaj sprzedał na rzecz IRE VD sp. z o.o. 624 913 akcji Vantage Development S.A. W dniu 6 czerwca 2011 roku ZW spółki IRE VD sp. z o.o., w której jedynym akcjonariuszem jest Vantage Development S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy na rzecz jedynego akcjonariusza, tj. Vantage Development S.A. Dywidenda w wysokości 6 859 505,20 złotych została wypłacona w formie rzeczowej, to jest poprzez przeniesienie własności pakietu 1 453 285 akcji Vantage Development S.A. na rzecz Vantage Development S.A. Przeniesienie akcji, w celu wykonania uchwały nastąpiło 6 czerwca 2011 roku. Tym samym spółka IRE VD sp. z o.o. w okresie od 4 czerwca 2011 roku do 6 czerwca 2011

była znaczącym akcjonariuszem, którego udział w kapitale zakładowym wynosił 5,61 % i udział w ogólnej liczbie głosów wynosił 5,61 %. Po transakcji przeniesienia akcji w celu wykonania uchwały ZW IRE VD sp. z o.o. Vantage Development S.A. stał się posiadaczem akcji własnych w ilości 1 453 285 akcji co stanowiło 5,61 % udziału w kapitale zakładowym oraz, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z Kodeksu spółek handlowych 5,61 głosów na WZ.

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

Akcje Vantage Development nie przyznają szczególnych uprawnień akcjonariuszom.

6. Wskazanie wszelkich ograniczeń do wykonywania prawa głosu

W zakresie akcji własnych posiadanych przez Vantage Development S.A. istnieje ograniczenie w wykonywaniu prawa głosu, wynikające z przepisu art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, zgodnie z którym Spółka nie wykonuje praw udziałowych z własnych akcji, z wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw.

Ponadto nie występują jakiegokolwiek 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.

W okresie objętym sprawozdaniem Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi uprawnienia do nabycia akcji własnych. Transakcja została opisana w pkt 17 niniejszego sprawozdania. Poza tym Zarząd nie posiada uprawnienia do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji. Inne uprawnienia Zarządu zostały opisane w pkt 11 poniżej.

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 wnioski 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 łącznie 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.

W roku obrotowym 2011 Walne Zgromadzenie zwoływane było przez ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. W ogłoszeniu należy oznaczyć datę, godzinę i miejsce walnego zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany statutu powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień statutu. Od dnia, od którego akcje Spółki będą 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.

Uchwały można powziąć, mimo braku formalnego zwołania walnego zgromadzenia, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnikami nie mogą być członkowie Zarządu i pracownicy Spółki. 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 bezwzględnią 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

W dniu 23 maja 2011 roku Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu Spółki Pana Dariusza Pawlukowicza, który pełni funkcję Członka Zarządu, Dyrektora Ekonomiczno – Administracyjnego.

Skład osobowy i kadencje Zarządu według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Edward Laufer	Prezes Zarządu	16.06.2010	16.06.2013
Roman M. Meysner	Członek Zarządu	16.06.2010	16.06.2013
Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	23.05.2011	16.06.2013

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

W dniu 19 sierpnia 2011 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało w skład Rady Nadzorczej Pana Mirosława Grebera i Pana Piotra Nowjalisa.

Skład osobowy i kadencje Rady Nadzorczej według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Imię i nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Grzegorz Dzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	24.06.2009	24.06.2012
Bogdan Dzik	Członek Rady Nadzorczej	24.06.2009	24.06.2012
Józef Biegaj	Członek Rady Nadzorczej	24.06.2009	24.06.2012
Piotr Nowjalis	Członek Rady Nadzorczej	19.08.2011	24.06.2012
Mirosław Greber	Członek Rady Nadzorczej	19.08.2011	24.06.2012

e) KOMITETY ORGANÓW

Na dzień 31 grudnia 2011 roku w Radzie Nadzorczej Spółki nie został powołany komitet ds. audytu ani komitet ds. wynagrodzeń. Spółka nie planuje powołania żadnego ze wskazanych komitetów. Funkcje komitetu audytu sprawuje Rada Nadzorcza kolegiałnie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14 listopada 2011 r. powierzającej Radzie Nadzorczej wykonywanie zadań komitetu audytu.

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

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 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, tj. o wartości 13 039 200 złotych i więcej.

Zgodnie z wiedzą Spółki, w okresie od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 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, tj. o wartości 13 039 200 złotych i więcej.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
30-03-2012	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
30-03-2012	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
30-03-2012	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	