



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*
dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego
**Grupy Kapitałowej
Vantage Development S.A.**
**we
Wrocławiu**
za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport uzupełniający opinię zawiera 12 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2011 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Vantage Development S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Świętego Mikołaja 12 („jednostka dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę

odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2011 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów 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 (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

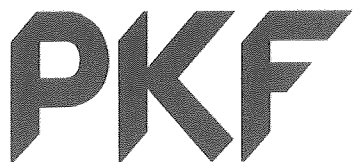
Rafał Barycki
Biegły rewident nr 10744

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Elbląska 15/17
01-747 Warszawa
Oddział Regionalny Wrocław

Wrocław, 30 marca 2012 r.





Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej
Vantage Development S.A.
we
Wrocławiu

za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

Raport uzupełniający opinię zawiera 12 stron
Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2011 r.

Grupa Kapitałowa Vantage Development S.A.

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.*

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności jednostki dominującej	3
1.1.5.	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	3
1.1.5.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.1.6.	Kierownik jednostki dominującej	5
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	5
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	5
1.3.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	6
1.5.	Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	7
2.	Część analityczna raportu	8
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	8
2.2.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	9
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	10
3.	Część szczegółowa raportu	11
3.1.	Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej	11
3.2.	Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
3.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	11
3.4.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	11
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	12
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	12



1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Vantage Development S.A.

1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

50-125 Wrocław, ul. Świętego Mikołaja 12

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	24.07.2001
Numer rejestru:	KRS 0000030117
REGON:	930778024
NIP:	896-000-07-01

1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień 31.12.2011 struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 16.073.115,60 przedstawia się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji	Ilość głosów (w %)	Wartość nominalna akcji zł '000	Udział w kapitale zakładowym (w %)
Worldstar Investments S.A.R.L.	12 764 684	49,24%	7 914 104,08	49,24%
Impel S.A.	6 724 380	25,94%	4 169 115,60	25,94%
Grzegorz Dzik	2 839 760	10,95%	1 760 651,20	10,95%
Józef Biegaj	2 142 271	8,26%	1 328 208,02	8,26%
Akcje własne	1 453 285	5,61%	901 036,70	5,61%
Razem	25 924 380	100%	16 073 115,60	100%

W dniu 1 marca 2012 roku postanowieniem Sądu Rejestrowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu został zarejestrowany podział Impel S.A. w zamian za wydanie akcji Vantage Development S.A. W wyniku podziału kapitał zakładowy Vantage Development S.A. wzrósł z 16 073 115,60 zł do 35 193 583 ,28 zł i dzieli się na 56 763 844 akcje, o wartości nominalnej 0,62 zł każda. Podział Impel S.A. nastąpił w trybie art. 529 §1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie na Vantage Development S.A. części jej majątku w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa w zamian za akcje Vantage Development, które obejmą akcjonariusze Impel S.A. (podział przez wydzielenie).

1.1.5. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

1.1.5.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Grupa Kapitałowa Vantage Development S.A.

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.*

Jednostka dominująca:

- Vantage Development S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- IPD Centrum Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- IPD Południe Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- VD Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Office VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- House VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- VD Invest Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- PRW Sp. z o.o. we Wrocławiu,

Jednostki współzależne objęte konsolidacją metodą proporcjonalną:

- Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- IPD Invest Sp. z o.o. we Wrocławiu,
- Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. we Wrocławiu,
- Centauris BIS Sp. z o.o. we Wrocławiu.

Zmiany w Grupie Kapitałowej:

W dniu 3 marca 2011 roku spółka funkcjonująca pod nazwą Promenady Epsilon Sp. z o.o. zmieniła nazwę oraz formę prawną na Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A., a następnie w dniu 26 marca 2011 roku nastąpiło podwyższenie kapitałów poprzez wniesienie aportu rzeczowego w postaci prawa wieczystego użytkowania gruntu przez spółki Vantage Development S.A. oraz Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.

Z dniem 1 października 2011 roku spółka VD Invest Sp. z o.o. zawiesiła działalność na okres 24 miesięcy. Zmiana nie ma istotnego wpływu na działalność Grupy.

W dniu 28 listopada 2011 roku spółka Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. nabyła 100% udziałów spółki FDW Retail Sp. z o.o. W dniu 29 listopada 2011 roku jedyny wspólnik spółki FDW Retail Sp. z o.o. Spółka Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. zbyła 100 % udziałów spółki FDW Retail na rzecz IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. W dniu 29 listopada 2011 r. na mocy umowy zawartej pomiędzy spółką Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. a FDW Retail Sp. z o.o., spółka Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. przeniosła w formie aportu całość prowadzonego przedsiębiorstwa na spółkę FDW Retail Sp. z o.o. W dniu 29 listopada 2011 roku spółka FDW Retail Sp. z o.o. zmieniła nazwę na PRW Sp. z o.o. Zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 stycznia 2012 roku.

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2011 r. wchodził:

- Edward Michał Laufer – Prezes Zarządu,
- Roman Maciej Meysner – Członek Zarządu,
- Dariusz Pawlukowicz – Członek Zarządu.

Zmiany w składzie zarządu:

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 23.05.2011 roku Pan Dariusz Pawlukowicz został powołany na stanowisko Członka Zarządu.

1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:

Imię i nazwisko: Rafał Barycki
Numer w rejestrze: 10744

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Audyt Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Elbląska 15/17, 01-747 Warszawa
al. Armii Krajowej 12/5
Numer rejestru: KRS 0000019875
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy: 80.000 zł
Numer NIP: 725-10-13-699

PKF Audyt Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 18.01.2012, zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 28.10.2011 odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w okresie od 22.02.2012 r. do 30.03.2012 r.

Kluczowy biegły rewident oraz PKF Audyt Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649).

1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2011 jest pierwszy statutowym sprawozdaniem finansowym. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2010 rok sporządzone wyłącznie na potrzeby prospektu emisyjnego, zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, złożeniu do KRS oraz publikacji w Monitorze Polskim B.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia Vantage Development z siedzibą we Wrocławiu, ul. Świętego Mikołaja 12 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z dnia 19.08.2011 roku.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezaistnieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Audyt Sp. z o.o.

1.5. Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej składają się sprawozdania jednostkowe jednostki dominującej oraz Spółek podporządkowanych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 r. które zostały zbadane i uzyskały opinię:

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii biegłego rewidenta	Metoda konsolidacji
Vantage Development S.A.	PKF AUDYT Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń	Pełna
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	PKF AUDYT Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń	Proporcjonalna
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	PKF AUDYT Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń	Pełna

Sprawozdania finansowe pozostałych spółek wchodzących w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie podlegały obowiązkowemu badaniu. Dane finansowe zawarte w tych sprawozdaniach były weryfikowane wyłącznie na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2. Część analityczna raportu

2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31-12-2011 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2010 zł '000	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	30	0,01%	53	0,02%
Rzeczowe aktywa trwałe	573	0,15%	449	0,15%
Nieruchomości inwestycyjne	65 829	17,28%	29 582	10,13%
Wartości niematerialne inwestycyjne	245 382	64,43%	142 401	48,76%
Pozostałe aktywa	2 569	0,67%	132	0,05%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0,00%	0	0,00%
	314 383	82,54%	172 617	59,11%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	54 232	14,24%	97 892	33,52%
Pożyczki	177	0,05%	7 505	2,57%
Należności krótkoterminowe	5 771	1,52%	3 477	1,19%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 285	1,39%	10 264	3,51%
Rozliczenia międzyokresowe	1 023	0,27%	267	0,09%
	66 488	17,46%	119 405	40,89%
SUMA AKTYWÓW	380 871	100,00%	292 022	100,00%

	31-12-2011 zł '000	% sumy bilansowej	31-12-2010 zł '000	% sumy bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał własny jednostki dominującej	129 726	34,06%	138 123	47,30%
Kapitał zakładowy	16 073	4,22%	16 073	5,50%
Akcje własne	(6 860)	-1,80%	0	0,00%
Zyski zatrzymane	122 113	32,06%	121 512	41,61%
Inne skumulowane całkowite dochody	-1 936	-0,51%	0	0,00%
Wynik finansowy bieżącego okresu	336	0,09%	538	0,18%
Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli	96 585	25,36%	0	0,00%
	226 311	59,42%	138 123	47,30%
Zobowiązania długoterminowe				
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 633	1,74%	26 973	9,24%
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	27 684	7,27%	59 885	20,51%
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	19 596	5,15%	19 889	6,81%
Rezerwy długoterminowe	504	0,13%	127	0,04%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	64	0,02%	6142	2,10%
	54 481	14,30%	113 016	38,70%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	81 184	21,32%	35 268	12,08%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	292	0,08%	227	0,08%
Rezerwy krótkoterminowe	595	0,16%	625	0,21%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18 008	4,73%	4 763	1,63%
	100 079	26,28%	40 883	14,00%
SUMA PASYWÓW	380 871	100,00%	292 022	100,00%

2.2. skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2011 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2010 zł '000	% przychodów ze sprzedaży
Przychody ze sprzedaży				
Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów	24 338	100,00%	8 336	100,00%
	24 338	100,00%	8 336	100,00%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów				
Amortyzacja	-116	-0,48%	-128	-1,54%
Zużycie materiałów i energii	-1 166	-4,79%	-1 440	-17,27%
Usługi obce	-11 616	-47,73%	-14 198	-170,32%
Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	-3 297	-13,55%	-2 878	-34,52%
Pozostałe koszty rodzajowe	-2 941	-12,08%	-2 016	-24,18%
Zmiana stanu produktów	-7 086	-29,11%	11 835	141,97%
Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.	20	0,08%	13	0,16%
	-26 202	-107,66%	-8 812	-105,71%
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	-1 864	-7,66%	-476	-5,71%
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej	-12 534	-51,50%	2 193	26,31%
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości	-14 398	-59,16%	1 717	20,60%
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	52	0,21%	7 748	92,95%
Pozostałe przychody operacyjne	166	0,68%	40	0,48%
Pozostałe koszty operacyjne	-260	-1,07%	-4 623	-55,46%
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	-14 440	-59,33%	4 882	58,57%
Przychody finansowe	594	2,44%	934	11,20%
Koszty finansowe	-6 803	-27,95%	-5683	-68,17%
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	-20 649	-84,84%	133	1,60%
Podatek dochodowy	19 654	80,75%	405	4,86%
Zysk/(Strata) netto	-995	-4,09%	538	6,45%
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych	-2 887	-11,86%	0	0,00%
Suma dochodów całkowitych	-3 882,00	-15,95%	538,00	6,45%

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	2011	2010	2009
1. Rentowność sprzedaży			
<u>wynik na sprzedaży x 100%</u> przychody netto	Wartość ujemna	Wartość ujemna	Wartość ujemna
2. Rentowność kapitału własnego			
<u>wynik netto x 100%</u> średni stan kapitałów własnych	0,18%	0,39%	Wartość ujemna
3. Szybkość obrotu należności			
<u>średni stan należności krótkoterminowych x 365 dni</u> przychody ze sprzedaży	43,27	162,45	191,20
4. Stopa zadłużenia			
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u> aktywa ogółem	40,58%	52,70%	53,51%
5. Wskaźnik płynności			
<u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	0,66	2,92	1,20



3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej

Zastosowane metody konsolidacji zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona w sposób kompletny i poprawny na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz. 1327).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami. Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Ze względu na fakt, iż jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej poza jednostką dominującą, stosują polskie standardy rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą, dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w jednostce dominującej.

3.2. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane zawarte we wprowadzeniu oraz dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów 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 (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.4. Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu

Grupa Kapitałowa Vantage Development S.A.

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 r.*

sprawozdawczego. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wyliczenia udziałów mniejszości w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie procentowego udziału udziałów niekontrolujących w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

3.5. Wyłączenia konsolidacyjne

Podczas konsolidacji dokonano włączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, włączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych, wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend, skutków sprzedaży całości lub części udziałów (akcji) w jednostkach objętych konsolidacją.

Dane, stanowiące podstawę do włączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych Vantage Development S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

3.6. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2011 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.

Rafał Barycki
Biegły rewident nr 10744

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Elbląska 15/17
01-747 Warszawa
Oddział Regionalny Wrocław

Wrocław, 30 marca 2012 roku