

# **VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**01.01.2013  
- 31.12.2013**



Wrocław, 20 marca 2014

**SPIS TREŚCI**

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>WYBRANE DANE FINANSOWE.....</b>                                     | <b>3</b>  |
| <b>SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....</b>                         | <b>4</b>  |
| <b>SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....</b>                        | <b>5</b>  |
| <b>SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....</b>                  | <b>6</b>  |
| <b>SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>                     | <b>7</b>  |
| <b>INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>          | <b>8</b>  |
| <b>NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....</b>   | <b>22</b> |
| <b>NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....</b>  | <b>41</b> |
| <b>NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....</b> | <b>44</b> |
| <b>DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....</b>                                | <b>45</b> |

## WYBRANE DANE FINANSOWE

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z całkowitych dochodów z prezentowanego sprawozdania finansowego przeliczone na EUR zamieszczono w poniższej tabeli:

| Wyszczególnienie |                                                        | w tys. zł                     |                               | w tys. EUR                    |                               |
|------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                  |                                                        | 01.01.2013 -<br>31.12.2013    | 01.01.2012 -<br>31.12.2012    | 01.01.2013 -<br>31.12.2013    | 01.01.2012 -<br>31.12.2012    |
| I.               | Przychody ze sprzedaży                                 | 6 747                         | 6 303                         | 1 602                         | 1 510                         |
| II.              | Zysk (strata) brutto ze sprzedaży                      | 1 253                         | 1 566                         | 298                           | 375                           |
| III.             | Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej        | (2 857)                       | (3 108)                       | (678)                         | (745)                         |
| IV.              | Zysk (strata) brutto                                   | (5 850)                       | (2 265)                       | (1 389)                       | (543)                         |
| V.               | Zysk (strata) netto                                    | (699)                         | (3 490)                       | (166)                         | (836)                         |
| VI.              | Podstawowy zysk (strata) netto na akcję<br>(w zł/ EUR) | (0,01)                        | (0,07)                        | (0,003)                       | (0,02)                        |
|                  |                                                        | <b>Stan na<br/>31.12.2013</b> | <b>Stan na<br/>31.12.2012</b> | <b>Stan na<br/>31.12.2013</b> | <b>Stan na<br/>31.12.2012</b> |
| VII.             | Kapitał własny                                         | 311 962                       | 296 573                       | 75 222                        | 72 544                        |
| VIII.            | Zobowiązania długoterminowe                            | 35 452                        | 17 642                        | 8 549                         | 4 315                         |
| IX.              | Zobowiązania krótkoterminowe                           | 14 799                        | 21 194                        | 3 569                         | 5 184                         |
| X.               | Aktywa trwałe                                          | 326 545                       | 329 179                       | 78 739                        | 80 519                        |
| XI.              | Aktywa obrotowe                                        | 35 668                        | 6 230                         | 8 601                         | 1 524                         |
| XII.             | Suma aktywów                                           | 362 213                       | 335 409                       | 87 340                        | 82 043                        |
| XIII.            | Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)                  | 5,00                          | 5,22                          | 1,20                          | 1,28                          |

## Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR w okresach objętych sprawozdaniem finansowym ustalane są przez Narodowy Bank Polski. Ogłoszone przez Narodowy Bank Polski średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR w okresach objętych danymi finansowymi kształtowały się następująco:

| Rok obrotowy | Średni kurs<br>w okresie* | Minimalny kurs<br>w okresie | Maksymalny kurs<br>w okresie | Kurs na ostatni dzień<br>okresu |
|--------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 2013         | 4,2110                    | 4,0671                      | 4,3432                       | 4,1472                          |
| 2012         | 4,1736                    | 4,0465                      | 4,5135                       | 4,0882                          |

\* Średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie.

Poszczególne pozycje aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień okresu. Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EUR obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

| AKTYWA                                 |                                                                         | Nota | 31.12.2013     | 31.12.2012     |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>I.</b>                              | <b>Aktywa trwałe (suma 1-8)</b>                                         |      | <b>326 545</b> | <b>329 179</b> |
|                                        | 1. Wartości niematerialne                                               | 1    | 294            | 428            |
|                                        | 2. Rzeczowe aktywa trwałe                                               | 2    | 861            | 78             |
|                                        | 3. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące                              | 3    | -              | 28 123         |
|                                        | 4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych                            | 4    | 241 820        | 213 178        |
|                                        | 5. Pożyczki długoterminowe                                              | 5    | 6 190          | 32 779         |
|                                        | 6. Obligacje długoterminowe                                             | 6    | 77 380         | 54 382         |
|                                        | 7. Pozostałe aktywa trwałe                                              | 7    | -              | 211            |
|                                        | 8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                      | 8    | -              | -              |
| <b>II.</b>                             | <b>Aktywa obrotowe (suma 1-6)</b>                                       |      | <b>35 668</b>  | <b>6 230</b>   |
|                                        | 1. Zapasy                                                               | 9    | 1 355          | 666            |
|                                        | 2. Pożyczki krótkoterminowe                                             | 10   | 16 805         | -              |
|                                        | 3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | 11   | 28             | 34             |
|                                        | 4. Należności krótkoterminowe                                           | 12   | 4 662          | 2 284          |
|                                        | 5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                             | 13   | 12 736         | 3 062          |
|                                        | 6. Rozliczenia międzyokresowe                                           | 14   | 82             | 184            |
| <b>Aktywa razem – suma I+II</b>        |                                                                         |      | <b>362 213</b> | <b>335 409</b> |
| KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA         |                                                                         | Nota | 31.12.2013     | 31.12.2012     |
| <b>I.</b>                              | <b>Kapitał własny (suma 1-5)</b>                                        |      | <b>311 962</b> | <b>296 573</b> |
|                                        | 1. Kapitał podstawowy                                                   | 15   | 38 713         | 35 194         |
|                                        | 2. Kapitał zapasowy                                                     |      | 186 386        | 173 817        |
|                                        | 3. Pozostałe kapitały rezerwowe                                         |      | 6 900          | 6 900          |
|                                        | 4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych                                  |      | 80 662         | 84 152         |
|                                        | 5. Zysk/ strata netto za rok obrotowy                                   |      | (699)          | (3 490)        |
| <b>II.</b>                             | <b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-2)</b>                           |      | <b>35 452</b>  | <b>17 642</b>  |
|                                        | 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                     | 16   | 2 476          | 7 627          |
|                                        | 2. Obligacje długoterminowe                                             | 17   | 32 976         | 10 015         |
| <b>III.</b>                            | <b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-5)</b>                          |      | <b>14 799</b>  | <b>21 194</b>  |
|                                        | 1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe                           | 18   | -              | 17 300         |
|                                        | 2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego           | 19   | -              | 37             |
|                                        | 3. Rezerwy krótkoterminowe                                              | 20   | 844            | 945            |
|                                        | 4. Obligacje krótkoterminowe                                            | 17   | 8 093          |                |
|                                        | 5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                  | 21   | 5 862          | 2 912          |
| <b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>    |                                                                         |      | <b>362 213</b> | <b>335 409</b> |
| WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ        |                                                                         |      | 31.12.2013     | 31.12.2012     |
| Wartość księgowa                       |                                                                         |      | 311 962        | 296 573        |
| Liczba akcji                           |                                                                         |      | 62 440 227     | 56 763 844     |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł) |                                                                         |      | 5,00           | 5,22           |

**SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

| SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW             |                                                                                                                  | Nota | 01.01.2013 -<br>31.12.2013 | 01.01.2012 -<br>31.12.2012 |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|----------------------------|
| <b>A.</b>                                       | <b>Przychody ze sprzedaży</b>                                                                                    | 22   | <b>6 747</b>               | <b>6 303</b>               |
| <b>B.</b>                                       | <b>Koszt własny sprzedaży</b>                                                                                    | 23   | <b>(5 494)</b>             | <b>(4 737)</b>             |
| <b>C.</b>                                       | <b>Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)</b>                                                                   |      | <b>1 253</b>               | <b>1 566</b>               |
|                                                 | I. Koszty sprzedaży                                                                                              | 23   | (250)                      | (260)                      |
|                                                 | II. Koszty ogólnego zarządu                                                                                      | 23   | (3 451)                    | (2 706)                    |
| <b>D.</b>                                       | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)</b>                                                                       |      | <b>(2 448)</b>             | <b>(1 400)</b>             |
|                                                 | I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej           |      | -                          | -                          |
| <b>E.</b>                                       | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b> |      | <b>(2 448)</b>             | <b>(1 400)</b>             |
|                                                 | I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                                                       |      | -                          | -                          |
|                                                 | II. Pozostałe przychody operacyjne                                                                               | 25   | 149                        | 5                          |
|                                                 | III. Pozostałe koszty operacyjne                                                                                 | 26   | (558)                      | (1 713)                    |
| <b>F.</b>                                       | <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)</b>                                                     |      | <b>(2 857)</b>             | <b>(3 108)</b>             |
|                                                 | I. Przychody finansowe                                                                                           | 27   | 10 077                     | 7 058                      |
|                                                 | 1. Odsetki                                                                                                       |      | 6 928                      | 5 455                      |
|                                                 | 2. Zysk ze zbycia inwestycji                                                                                     |      | -                          | 53                         |
|                                                 | 3. Aktualizacja wartości inwestycji                                                                              |      | 3 141                      | 1 524                      |
|                                                 | 4. Inne                                                                                                          |      | 8                          | 26                         |
|                                                 | II. Koszty finansowe                                                                                             | 28   | (13 070)                   | (6 215)                    |
|                                                 | 1. Odsetki                                                                                                       |      | (3 391)                    | (2 102)                    |
|                                                 | 2. Strata ze zbycia inwestycji                                                                                   |      | -                          | -                          |
|                                                 | 3. Aktualizacja wartości inwestycji                                                                              |      | (8 612)                    | (3 653)                    |
|                                                 | 4. Inne                                                                                                          |      | (1 067)                    | (460)                      |
| <b>G.</b>                                       | <b>Zysk (strata) brutto (F+I+II)</b>                                                                             |      | <b>(5 850)</b>             | <b>(2 265)</b>             |
|                                                 | I. Podatek dochodowy (suma 1-2)                                                                                  | 29   | 5 151                      | (1 225)                    |
|                                                 | 1. Część bieżąca                                                                                                 |      | -                          | -                          |
|                                                 | 2. Część odroczone                                                                                               |      | 5 151                      | (1 225)                    |
| <b>H.</b>                                       | <b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>                                                                                 |      | <b>(699)</b>               | <b>(3 490)</b>             |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                   |                                                                                                                  |      | -                          | -                          |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                 |                                                                                                                  |      | <b>(699)</b>               | <b>(3 490)</b>             |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                      |                                                                                                                  |      |                            |                            |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                 |                                                                                                                  |      |                            |                            |
| Średnia ważona liczba akcji w okresie           |                                                                                                                  |      | 57 183 741                 | 51 623 933                 |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                      |                                                                                                                  |      |                            |                            |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)  |                                                                                                                  |      | (0,01)                     | (0,07)                     |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł) |                                                                                                                  |      | (0,01)                     | (0,07)                     |

**Vantage Development S.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku  
 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (w tysiącach złotych)

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

| <b>01.01.2013 - 31.12.2013</b>          | Kapitał<br>zakładowy | Akcje własne | Kapitał<br>zapasowy | Pozostałe<br>kapitały<br>rezerwowe | Niepodzielony<br>wynik<br>finansowy | Wynik netto  | RAZEM          |
|-----------------------------------------|----------------------|--------------|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Stan na 1 stycznia 2013 r.</b>       | <b>35 194</b>        | <b>-</b>     | <b>173 817</b>      | <b>6 900</b>                       | <b>80 662</b>                       | <b>-</b>     | <b>296 573</b> |
| <b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>     | <b>-</b>            | <b>-</b>                           | <b>-</b>                            | <b>(699)</b> | <b>(699)</b>   |
| - zysk (strata) netto                   | -                    | -            | -                   | -                                  | -                                   | (699)        | (699)          |
| <b>Transakcje z właścicielami:</b>      | <b>3 519</b>         | <b>-</b>     | <b>12 569</b>       | <b>-</b>                           | <b>-</b>                            | <b>-</b>     | <b>16 088</b>  |
| - emisja akcji                          | 3 519                | -            | 12 942              | -                                  | -                                   | -            | 16 461         |
| - rozliczenie kosztów emisji akcji      | -                    | -            | (373)               | -                                  | -                                   | -            | (373)          |
| <b>Stan na 31 grudnia 2013 r.</b>       | <b>38 713</b>        | <b>-</b>     | <b>186 386</b>      | <b>6 900</b>                       | <b>80 662</b>                       | <b>(699)</b> | <b>311 962</b> |

| <b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>                          | Kapitał<br>zakładowy | Akcje własne   | Kapitał<br>zapasowy | Pozostałe<br>kapitały<br>rezerwowe | Niepodzielony<br>wynik<br>finansowy | Wynik netto    | RAZEM          |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Stan na 1 stycznia 2012 r.</b>                       | <b>16 073</b>        | <b>(6 860)</b> | <b>30 126</b>       | <b>6 900</b>                       | <b>84 152</b>                       | <b>-</b>       | <b>130 391</b> |
| <b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>                 | <b>-</b>             | <b>-</b>       | <b>-</b>            | <b>-</b>                           | <b>-</b>                            | <b>(3 490)</b> | <b>(3 490)</b> |
| - zysk (strata) netto                                   | -                    | -              | -                   | -                                  | -                                   | (3 490)        | (3 490)        |
| <b>Transakcje z właścicielami:</b>                      | <b>19 121</b>        | <b>6 860</b>   | <b>143 691</b>      | <b>-</b>                           | <b>-</b>                            | <b>-</b>       | <b>169 672</b> |
| - emisja akcji i rozliczenie połączenia z ZCP Ecoimpel* | 19 121               | 6 857          | 145 030             | -                                  | -                                   | -              | 171 008        |
| - sprzedaż akcji własnych                               | -                    | 3              | (2)                 | -                                  | -                                   | -              | 1              |
| - rozliczenie kosztów emisji akcji                      | -                    | -              | (1 337)             | -                                  | -                                   | -              | (1 337)        |
| <b>Stan na 31 grudnia 2012 r.</b>                       | <b>35 194</b>        | <b>-</b>       | <b>173 817</b>      | <b>6 900</b>                       | <b>84 152</b>                       | <b>(3 490)</b> | <b>296 573</b> |

\* Opisano szerzej w punkcie 5 niniejszego sprawozdania finansowego.

**SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

| SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH |                                                                                                              | Nota | 01.01.2013 -<br>31.12.2013 | 01.01.2012 -<br>31.12.2012 |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|----------------------------|
| <b>A.</b>                             | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                                              |      |                            |                            |
|                                       | <b>I. Zysk (strata) netto</b>                                                                                |      | <b>(699)</b>               | <b>(3 490)</b>             |
|                                       | <b>II. Korekty razem</b>                                                                                     |      | <b>(6 034)</b>             | <b>1 671</b>               |
|                                       | 1. Amortyzacja                                                                                               |      | 175                        | 188                        |
|                                       | 2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                                   |      | (3 544)                    | (3 320)                    |
|                                       | 3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej                                                         |      | 5 505                      | 3 814                      |
|                                       | 4. Zmiana stanu rezerw                                                                                       |      | (5 904)                    | 1 645                      |
|                                       | 5. Zmiana stanu zapasów                                                                                      |      | (689)                      | 706                        |
|                                       | 6. Zmiana stanu należności                                                                                   | 34   | (1 826)                    | (978)                      |
|                                       | 7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                                                  | 35   | 309                        | 405                        |
|                                       | 8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                                   |      | (60)                       | (789)                      |
|                                       | 9. Inne korekty                                                                                              |      | -                          | -                          |
|                                       | <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>                                      |      | <b>(6 733)</b>             | <b>(1 819)</b>             |
| <b>B.</b>                             | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                                            |      |                            |                            |
|                                       | <b>I. Wpływy</b>                                                                                             |      | <b>24 715</b>              | <b>50 702</b>              |
|                                       | 1. Z aktywów finansowych, w tym:                                                                             |      | 24 715                     | 49 814                     |
|                                       | a) w jednostkach powiązanych                                                                                 |      | 24 564                     | 49 645                     |
|                                       | - zbycie aktywów finansowych                                                                                 |      | -                          | 103                        |
|                                       | - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych                                                               |      | 11 109                     | 45 274                     |
|                                       | - odsetki                                                                                                    |      | 1 355                      | 208                        |
|                                       | - inne wpływy z aktywów finansowych                                                                          |      | 12 100                     | 4 060                      |
|                                       | b) w pozostałych jednostkach                                                                                 |      | 151                        | 169                        |
|                                       | - odsetki                                                                                                    |      | 151                        | 169                        |
|                                       | 2. Inne wpływy inwestycyjne                                                                                  |      | -                          | 888                        |
|                                       | <b>II. Wydatki</b>                                                                                           |      | <b>(34 207)</b>            | <b>(54 498)</b>            |
|                                       | 1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                                         |      | (207)                      | (78)                       |
|                                       | 2. Na aktywa finansowe                                                                                       |      | (34 000)                   | (54 220)                   |
|                                       | a) w jednostkach powiązanych                                                                                 |      | (34 000)                   | (54 220)                   |
|                                       | - nabycie aktywów finansowych                                                                                | 36   | (34 000)                   | (54 220)                   |
|                                       | - udzielone pożyczki                                                                                         |      | -                          | -                          |
|                                       | b) w pozostałych jednostkach                                                                                 |      | -                          | -                          |
|                                       | 3. Inne wydatki inwestycyjne                                                                                 |      | -                          | (200)                      |
|                                       | <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>                                    |      | <b>(9 492)</b>             | <b>(3 796)</b>             |
| <b>C.</b>                             | <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                               |      |                            |                            |
|                                       | <b>I. Wpływy</b>                                                                                             |      | <b>48 478</b>              | <b>9 900</b>               |
|                                       | 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału |      | 16 462                     | -                          |
|                                       | 2. Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                                    |      | 32 016                     | 9 900                      |
|                                       | <b>II. Wydatki</b>                                                                                           |      | <b>(22 579)</b>            | <b>(1 969)</b>             |
|                                       | 1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                                             |      | -                          | (3)                        |
|                                       | 2. Spłaty kredytów i pożyczek                                                                                |      | (17 300)                   | -                          |
|                                       | 3. Wykup dłużnych papierów wartościowych                                                                     |      | (800)                      | -                          |
|                                       | 4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                                                   |      | (37)                       | (42)                       |
|                                       | 5. Odsetki                                                                                                   |      | (3 246)                    | (1 924)                    |
|                                       | 6. Inne wydatki finansowe                                                                                    |      | (1 196)                    | -                          |
|                                       | <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>                                       |      | <b>25 899</b>              | <b>7 931</b>               |
| <b>D.</b>                             | <b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>                                                  |      | <b>9 674</b>               | <b>2 316</b>               |
| <b>E.</b>                             | <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>                                                    |      | <b>9 674</b>               | <b>2 316</b>               |
| <b>F.</b>                             | <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                                                                   |      | <b>3 062</b>               | <b>746</b>                 |
| <b>G.</b>                             | <b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>                                                       |      | <b>12 736</b>              | <b>3 062</b>               |
|                                       | - o ograniczonej możliwości dysponowania                                                                     |      | -                          | 821                        |

## INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Informacje ogólne dotyczące Spółki

#### 1.1. Przedmiot działalności Spółki

Vantage Development SA („Spółka”, „Vantage Development”) jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. Dąbrowskiego 44.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingowa. Spółka jest podmiotem dominującym wobec jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Vantage Development („Grupa Kapitałowa”). Do zadań Spółki należy w szczególności podejmowanie decyzji strategicznych dotyczących rozwoju Grupy Kapitałowej, 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 Kapitałowej.

Drugim istotnym przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki należące do Grupy Kapitałowej oraz spoza niej. Spółka świadczy usługi m.in. w zakresie obsługi i nadzoru procesu budowlanego, prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowy oraz pośrednictwa w pozyskaniu finansowania na realizację projektów deweloperskich. Spółka prowadzi również działalność dodatkową w zakresie najmu powierzchni.

W skład Vantage Development nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

#### 1.2. Historia Spółki

Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A. została utworzona na mocy aktu przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego prowadzonego pod firmą Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego we Wrocławiu w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa z zamiarem włączenia jej do programu Narodowych Funduszy Inwestycyjnych. W/w akt przekształcenia sporządzony został w dacie 27 grudnia 1995 roku. Spółka Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego „Wrocław” S.A. używająca skrótu: ZNTK „Wrocław” S.A. została z dniem 30 stycznia 1996 roku wpisana w Rejestrze Handlowym Dział B pod nr 60784 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabryczna VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy. W dniu 4 czerwca 1996 roku Minister Przekształceń Własnościowych w imieniu Skarbu Państwa wniósł akcje ZNTK „Wrocław” S.A. do Drugiego Narodowego Funduszu Inwestycyjnego. Spółka działała w oparciu o Kodeks Handlowy, ustawę z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji oraz w oparciu o Statut Spółki.

Akcjonariusze, którzy nabyli wszystkie akcje przysługujące Skarbowi Państwa, uchwałą nr 7 z dnia 30 marca 2001 roku zmienili firmę Spółki na: ASSET Invest in Poland Spółka Akcyjna. Zmiana ta została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym 24 lipca 2001 roku.

Uchwałą z dnia 26 września 2001 roku Akcjonariusze zdecydowali o rozwiązaniu Spółki i postawieniu jej w stan likwidacji z dniem 1 października 2001 roku. Likwidatorami zostali członkowie Zarządu.

W dniu 30 sierpnia 2006 roku uchylona została likwidacja Spółki, działalność Spółki została wznowiona pod firmą ASSET Invest in Poland Spółka Akcyjna.

W dniu 20 grudnia 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki z ASSET Invest in Poland S.A. na Vantage Development S.A. Zmiana została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 7 lutego 2008 roku.

### 1.3. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

#### Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

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

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

#### Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

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

W roku objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym oraz od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

## 2. Format oraz ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego

### 2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

### 2.2. Format sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe składa się z:

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

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

### **2.3. Okres objęty sprawozdaniem i danymi porównywalnymi dla sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Dla danych prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.

### **2.4. Założenie kontynuacji działalności**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w niezmienionej formie i zakresie przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia kończącego okres sprawozdawczy i nie istnieją przesłanki zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności. Zarząd nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

### **2.5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Vantage Development S.A. dnia 20 marca 2014 roku.

### **2.6. Identyfikacja sprawozdania skonsolidowanego**

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Vantage Development za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 20 marca 2014 roku.

## **3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe**

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

Spółka analizuje zmiany MSR pod kątem działalności Spółki i dokonuje aktualizacji zasad (polityki) rachunkowości zgodnie ze zmianami w MSSF/MSR.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub później. Niniejszy standard nie został zaakceptowany przez Unię Europejską. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki,
- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później. Zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sytuację finansową oraz wyniki Spółki,
- MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sytuację finansową oraz wyniki Spółki,
- MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sytuację finansową oraz wyniki Spółki,
- MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później. Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

- MSSF 12 „Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki”. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później. Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych” - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Spółki,
- KIMSF 21 „Opłaty” – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zatwierdzona przez UE. Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.
- Zmiany do MSR 36 Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych (opublikowano dnia 29 maja 2013 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie zatwierdzone przez UE. Zarząd dokonuje oceny wpływu powyższych zmian na sprawozdanie Spółki,
- Zmiany do MSR 39 „Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń” (opublikowane dnia 27 czerwca 2013 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zatwierdzone przez UE. Spółka dokonuje oceny wpływu powyższych zmian na sprawozdanie finansowe,
- Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE. Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

#### **Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji w bieżącym okresie sprawozdawczym:**

##### ***Zmiany w zakresie sposobu prezentacji wyników Spółki***

Do końca 2012 roku koszty działalności operacyjnej prezentowane były w układzie porównawczym, natomiast począwszy od 1 stycznia 2013 roku prezentowane są w układzie kalkulacyjnym. Wpływ opisanej zmiany na dane prezentowane w danych porównywalnych zaprezentowano w poniższej tabeli:

| <b>ZMIANA SPOSOBU PREZENTACJI Z UKŁADU PORÓWNAWCZEGO NA UKŁAD KALKULACYJNY</b> | <b>01.01.2012 -31.12.2012</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Przed zmianą:</b>                                                           |                               |
| Koszty działalności operacyjnej                                                | (7 703)                       |
| <b>RAZEM</b>                                                                   | <b>(7 703)</b>                |
| <b>Po zmianie:</b>                                                             |                               |
| Koszt własny sprzedaży                                                         | (4 737)                       |
| Koszty sprzedaży                                                               | (260)                         |
| Koszty ogólnego zarządu                                                        | (2 706)                       |
| <b>RAZEM</b>                                                                   | <b>(7 703)</b>                |

##### ***Zmiany w zakresie sposobu prezentacji zobowiązań z tytułu obligacji***

W związku ze znacznym wzrostem wartości obligacji w 2013 roku oraz w celu zwiększenia przejrzystości danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w 2013 roku zdecydowano o ich wydzieleniu tej pozycji do osobnego wiersza. Wpływ opisanej zmiany na dane prezentowane w sprawozdaniach sporządzonych i opublikowanych za poprzednie kwartały 2013 roku oraz na dane porównywalne przedstawiony został w poniższych tabelach.

| <b>ZMIANA PREZENTACJI ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH<br/>Z TYTUŁU OBLIGACJI</b> | <b>30.06.2013</b> | <b>31.03.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Przed zmianą:</b>                                                         |                   |                   |                   |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                        | 21 441            | 21 916            | 10 015            |
| <b>RAZEM</b>                                                                 | <b>21 441</b>     | <b>21 916</b>     | <b>10 015</b>     |
|                                                                              |                   |                   |                   |
| <b>Po zmianie:</b>                                                           |                   |                   |                   |
| Obligacje długoterminowe                                                     | 21 441            | 21 916            | 10 015            |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                        | -                 | -                 | -                 |
| <b>RAZEM</b>                                                                 | <b>21 441</b>     | <b>21 916</b>     | <b>10 015</b>     |

| <b>ZMIANA PREZENTACJI ZOBOWIĄZAŃ KRÓTKOTERMINOWYCH<br/>Z TYTUŁU OBLIGACJI</b> | <b>30.06.2013</b> | <b>31.03.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Przed zmianą:</b>                                                          |                   |                   |                   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                           | 8 606             | 2 534             | 2 912             |
| <b>RAZEM</b>                                                                  | <b>8 606</b>      | <b>2 534</b>      | <b>2 912</b>      |
|                                                                               |                   |                   |                   |
| <b>Po zmianie:</b>                                                            |                   |                   |                   |
| Obligacje krótkoterminowe                                                     | 118               | 126               | -                 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                           | 8 488             | 2 408             | 2 912             |
| <b>RAZEM</b>                                                                  | <b>8 606</b>      | <b>2 534</b>      | <b>2 912</b>      |

## Jednolity opis istotnych zasad rachunkowości

### a) Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są ujmowane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Wartość amortyzacji wartości niematerialnych odnosi się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów do pozycji „Amortyzacja”.

Grupy wartości niematerialnych występujące w Spółce oraz stawki amortyzacji:

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe | 20%-34% |
| Oprogramowanie                               | 20%-25% |
| Inne wartości niematerialne                  | 50%     |

### b) Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie zakupu powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, takie jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli jest jednak możliwe wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu

posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową tego środka trwałego (tzw. ulepszenia).

W momencie likwidacji lub sprzedaży środków trwałych, wartość początkowa tych środków oraz dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik likwidacji lub sprzedaży jest ujmowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Budynki i budowle                   | 2,5%         |
| Obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 2,5 – 4,0%   |
| Urządzenia techniczne i maszyny     | 10,0 – 25,0% |
| Środki transportu                   | 20,0%        |

Szacunki dotyczące okresu użytkowania oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji jest zgodny z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

#### **c) Środki trwałe w budowie**

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych (z wyjątkiem różnic kursowych nie będących korektą płaconych odsetek), pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

#### **d) Nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie**

##### Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości obejmujących inwestycje w grunty oraz budynki i budowle zalicza się takie nieruchomości, których Spółka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów w formie odsetek lub z wynajmu.

W ramach nieruchomości inwestycyjnych wyróżnia się:

- nieruchomości inwestycyjne pracujące – są to nieruchomości, które zostały nabyte lub wytworzone w toku prowadzonych przez Spółkę projektów inwestycyjnych, z których Spółka pobiera pożytki w postaci przychodów z wynajmu,
- nieruchomości inwestycyjne niepracujące – są to nieruchomości nabyte przez Spółkę z przeznaczeniem pod przyszłe projekty inwestycyjne.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej stanowiącej cenę, za jaką nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana. Zyski lub straty wynikające z wycofania z użytkowania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnej ustala się jako różnicę między przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową danego składnika aktywów oraz ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, którym dokonano likwidacji lub sprzedaży.

Zakwalifikowanie nieruchomości do nieruchomości pracujących lub niepracujących decyduje o sposobie prezentacji skutków ich wyceny do wartości godziwej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

- skutki zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zyski (straty) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej”,
- zyski lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych niepracujących prezentowane są w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych w pozycji „Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących”.

#### Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie są to nieruchomości objęte aktywnym projektem inwestycyjnym, których Spółka nie będzie użytkowała na własne potrzeby, ale które są wytwarzane w celu przynoszenia korzyści w postaci przychodów z wynajmu. Grupa prezentuje nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy jako nieruchomości inwestycyjne pracujące. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wyceniane są według wartości godziwej, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. W tym przypadku wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy ustala się według kosztu do czasu, kiedy wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić lub do czasu zakończenia budowy (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej).

Skutki zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zgodnie z zasadami opisanymi powyżej dla nieruchomości inwestycyjnych pracujących.

#### **e) Udziały w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych**

Jednostki zależne to wszelkie jednostki (w tym jednostki specjalnego przeznaczenia), w odniesieniu do których Spółka ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Spółka kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić.

Jednostką współzależną jest jednostka, w stosunku do której istnieje ustalenie umowne dotyczące podziału kontroli nad działalnością gospodarczą, które występuje tylko wówczas, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne dotyczące tej działalności wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

Jednostką stowarzyszoną jest jednostka, na którą spółka dominująca wywiera znaczący wpływ, niebędąca jednostką zależną ani udziałem we wspólnym przedsięwzięciu spółki dominującej. Znaczący wpływ oznacza zdolność uczestniczenia w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej jednostki stowarzyszonej, bez samodzielnego czy wspólnego sprawowania nad nią kontroli.

Na dzień bilansowy udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych ujmują się według kosztu historycznego z uwzględnieniem odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości.

#### **f) Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczoną zapłaty, z wyjątkiem aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Następnie instrumenty finansowe są zaliczane do jednej z następujących kategorii i ujmowane w następujący sposób:

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:* kategoria ta obejmuje dwie podkategorie: aktywa przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe przeznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów zalicza się do tej kategorii jeżeli został nabyty przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie lub jeżeli został zaliczony do tej kategorii przez Zarząd. Instrumenty pochodne również zalicza się do „przeznaczonych do obrotu”, o ile nie zostały przeznaczone na zabezpieczenia. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub ich realizacji oczekuje się w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności* są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- *Pożyczki i należności krótko- i długoterminowe* – pożyczki oraz należności długoterminowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, należności krótkoterminowe są wykazywane w wartości kwot pierwotnie zafakturowanych pomniejszonych o odpisy aktualizujące. Z uwagi na krótkie terminy płatności należności krótkoterminowych w ich przypadku efekt dyskonta byłby nieistotny.

Oszacowanie odpisów na należności wątpliwe następuje na podstawie analizy danych historycznych dotyczących ściągłości należności bądź na podstawie struktur wiekowych sald należności, a także na podstawie informacji z działu prawnego o należnościach skierowanych na drogę sądową (upadłości, likwidacje, układy i skierowane do sądu w celu uzyskania nakazu zapłaty).

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartości lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych. Do pozycji kosztów finansowych zalicza się odpisy aktualizujące wcześniej zarachowane odsetki.

- *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży* są wyceniane według wartości nabycia, a niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych. Dla wszystkich aktywów finansowych przeprowadza się test na utratę wartości na dzień bilansowy, z wyjątkiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- *Zobowiązania finansowe*: w momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów okresu.

#### **g) Leasing**

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem na leasingobiorcę. Wszystkie pozostałe rodzaje leasingu są traktowane jako leasing operacyjny.

##### Spółka jako leasingobiorca

Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmuje ona do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według niższej kwoty z wartości godziwej i wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane w ciągu przewidywanego okresu ich użytkowania.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu.

#### **h) Zapasy**

Zapasy obejmują:

- poniesione koszty usług budowlanych związane z realizacją własnych projektów deweloperskich,

- koszty usług zarządzania projektami świadczonych na rzecz spółek powiązanych, w związku z którymi Spółka nie ujęła jeszcze odpowiadających im przychodów.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Koszt wytworzenia obejmuje koszty bezpośrednie materiałów i robocizny oraz uzasadnioną część pośrednich kosztów produkcji ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Szacunki wartości netto możliwej do uzyskania opierają się na najbardziej wiarygodnych dowodach, dostępnych w czasie sporządzania szacunków, co do przewidywanej kwoty możliwej do zrealizowania z tytułu sprzedaży zapasów. Szacunki te uwzględniają wahania cen oraz kosztów, odnoszące się bezpośrednio do zdarzeń mających miejsce po zakończeniu okresu w stopniu, w jakim zdarzenia te potwierdzają warunki istniejące na koniec okresu.

Odpisów z tytułu utraty wartości dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy.

Koszty finansowania zewnętrznego, które mogą być przyporządkowane produkcji w toku aktywuje się jako część kosztu wytworzenia.

Wycena rozchodowanych produktów gotowych następuje według zasady szczegółowej identyfikacji kosztów wytworzenia poszczególnych produktów gotowych.

#### **i) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wykazane w bilansie oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe i krótkoterminowe papiery wartościowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

#### **j) Rozliczenia międzyokresowe**

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, w celu zachowania zasady współmierności kosztów i przychodów. Czynne rozliczenia międzyokresowe wyceniane są w wartości nabycia na moment początkowej wyceny, zaś na dzień bilansowy wartość nabycia korygowana jest o część odpisanego kosztu lub przychodu przypadającego na miniony okres.

#### **k) Kapitał własny**

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej. W przypadku wykupu własnych akcji, kwota zapłaty za akcje obciąża kapitał własny i jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji akcji własnych. Pozostałe kapitały rezerwowe powstają w wyniku przesunięcia wypracowanych zysków w latach ubiegłych uchwałami zgromadzeń akcjonariuszy.

#### **l) Rezerwy**

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków tożsamyh ze stratami ekonomicznymi oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

#### **m) Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych, wartości niematerialnych lub innych dostosowywanych składników aktywów, przez okres budowy, przystosowania i montażu są ujmowane w wartości tych aktywów.

Również koszty finansowania zewnętrznego związane z aktywnymi projektami inwestycyjnymi są ujmowane w wartości zapasów zgodnie z opisem w pkt. .h powyżej.

#### **n) Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy obejmuje: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący wyliczany jest zgodnie z aktualnym prawem podatkowym.

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą; w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

**o) Trwała utrata wartości aktywów**

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania, a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

**p) Uznawanie przychodów**

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty. Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody z transakcji ujmuje się, jeżeli wynik transakcji dotyczącej sprzedaży usług można ocenić w wiarygodny sposób, tzn. wówczas gdy zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej sprzedaży usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji ujmuje się tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka gospodarcza spodziewa się odzyskać.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Świadczenie usług

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Przewidywaną stratę wynikającą z umowy ujmuje się niezwłocznie jako koszt.

Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek kosztów poniesionych do szacowanych kosztów niezbędnych do zrealizowania zlecenia.

Jeżeli wyniku kontraktu nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Spółka spodziewa się odzyskać.

Odsetki

Odsetki są ujmowane sukcesywnie w miarę upływu czasu z uwzględnieniem efektywnej rentowności osiągniętej z tytułu użytkowania aktywów.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do Pozostałych przychodów operacyjnych na dzień powzięcia przez właściwy organ jednostki powiązanej nie podlegającej konsolidacji uchwały o podziale zysku oraz zaliczkowej wypłacie dywidendy, chyba, że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

**r) Koszty świadczeń pracowniczych**

Spółka uczestniczy w państwowym programie świadczeń po okresie zatrudnienia, płacąc odpowiedni procent płacy brutto jako składkę do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Program ten stanowi program określonych składek. Płacone składki ujmowane są jako koszt w momencie poniesienia.

**s) Zobowiązania i należności warunkowe**

Przez zobowiązania warunkowe rozumie się obowiązek wykonania świadczenia, którego powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązania warunkowe, których prawdopodobieństwo nie jest wyższe niż 50%, nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o zobowiązaniu warunkowym, chyba, że prawdopodobieństwo wypływu środków uosabiających straty ekonomiczne jest znikome. W przypadku oceny prawdopodobieństwa na powyżej 50%, zobowiązanie zostaje ujęte w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej.

Należności warunkowe nie są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jednakże ujawnia się informację o należności warunkowej, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

**t) Sprawozdawczość dotycząca segmentów**

Spółka nie analizuje działalności w podziale na segmenty operacyjne.

#### **4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd Spółki pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do tego sprawozdania. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

Szacunki te dotyczą między innymi utworzonych rezerw i odpisów aktualizujących oraz przyjętych stawek amortyzacyjnych.

##### Odpisy na udziały udzielone jednostkom zależnym i współzależnym

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku Zarząd Spółki zidentyfikował przesłanki, które wskazywały na możliwość utraty wartości udziałów w spółkach celowych, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę lub współkontrolę, tj. istotną zmianę wartości rynkowej nieruchomości stanowiących majątek poszczególnych jednostek. Dla potrzeb testu wartość odzyskiwaną udziałów ustalono za pomocą metody skorygowanych aktywów netto przy wykorzystaniu wycen nieruchomości przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców oraz z uwzględnieniem prognozowanych przepływów z realizowanych przez spółkę celowe inwestycji. W wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości stwierdzono konieczność utworzenia odpisu aktualizującego wartość bilansową udziałów w wysokości 65.372 tys. zł na 31 grudnia 2013 roku (zwiększenie odpisów o łączną kwotę 8.606 tys. zł oraz jednoczesne zmniejszenie części odpisów o 3.141 tys. zł w stosunku do stanu na koniec okresu porównywalnego) oraz 59.907 tys. zł na 31 grudnia 2012 roku (zwiększenie odpisów o łączną kwotę 3.653 tys. zł oraz jednoczesne zmniejszenie części odpisów o 1.524 tys. zł w stosunku do stanu na koniec okresu porównywalnego).

##### Okresy użytkowania oraz stawki amortyzacyjne rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Spółka weryfikuje przewidywane okresy użytkowania ekonomicznego składników pozycji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego. W bieżącym roku obrotowym Zarząd stwierdził, że przyjęte przez Spółkę stawki amortyzacji odpowiadają okresom użytkowania składników aktywów.

##### Odpisy aktualizujące aktywa obrotowe

Odpisów aktualizujących aktywa obrotowe (zapasy i należności), dokonuje się w oparciu o ustalenie różnicy między wartością netto możliwą do uzyskania a ceną nabycia lub kosztem wytworzenia. Natomiast szacowanie odpisu należności to różnica między wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według efektywnej stopy procentowej. Szacowaniu podlega stopa dyskontowa, a także spodziewany czas otrzymania przepływów pieniężnych. W bieżącym roku obrotowym nie dokonywano istotnych odpisów aktualizujących wartość zapasów i należności (szczegóły – patrz nota 9 i 12 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego).

##### Rezerwy

Szacunki rezerw tworzy się w oparciu o:

- w odniesieniu do rezerw na przewidywane zobowiązania z tytułu działalności gospodarczej - najbardziej właściwy szacunek nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy,
- w przypadku rezerwy na urlopy – kalkulację uwzględniającą liczbę dni urlopu niewykorzystanego proporcjonalnie do okresu zatrudnienia oraz wynagrodzenie pracownika (obejmujące stałe wynagrodzenie pracownika z bieżącego miesiąca plus składniki zmienne z trzech miesięcy poprzedzających miesiąc naliczenia rezerwy) w przeliczeniu na jeden dzień,
- w przypadku rezerwy na premie – szacunek oparty na zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą systemie motywacyjnych obejmującym zasady nagradzania kadry kierowniczej oraz indywidualne karty nagród.

## **5. Połączenia jednostek gospodarczych**

W 2013 roku Spółka nie połączyła się z inną jednostką.

W 2012 roku miało miejsce przejęcie zakładu Ecoimpel - zorganizowanej części przedsiębiorstwa wydzielonej z Impel S.A. W skład aktywów zakładu Ecoimpel weszły między innymi:

- pożyczki długo- i krótkoterminowe udzielone spółkom Grupy Kapitałowej Vantage Development o łącznej wartości 72.965 tys. zł,
- akcje spółki Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. o wartości godziwej 98.901 tys. zł odpowiadające udziałowi w kapitale spółki w wysokości 52,4%,
- akcje własne Vantage Development S.A. o wartości godziwej 31.751 tys. zł, która pomniejszyła wartość kapitału zapasowego.

Szczegóły dotyczące przejęcia opisano w sprawozdaniu finansowym Vantage Development S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku. Poza przejęciem zorganizowanej części przedsiębiorstwa opisanym powyżej, w 2012 roku Spółka nie połączyła się z inną jednostką.

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

### NOTA 1

| <b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE</b>                   | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne | -                 | -                 |
| b) inne wartości niematerialne                  | 294               | 428               |
| <b>Pozostałe wartości niematerialne razem</b>   | <b>294</b>        | <b>428</b>        |

**Stan na 31.12.2013**

| <b>ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH<br/>(poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)</b> | <b>Nabyte koncesje,<br/>patenty, licencje<br/>i podobne<br/>wartości</b> | <b>Inne wartości<br/>niematerialne</b> | <b>Wartości<br/>niematerialne<br/>razem</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>                                                 | -                                                                        | 764                                    | 764                                         |
| <b>b) zwiększenia</b>                                                                                                | -                                                                        | 22                                     | 22                                          |
| - transfery                                                                                                          | -                                                                        | 22                                     | 22                                          |
| <b>c) zmniejszenia</b>                                                                                               | -                                                                        | (228)                                  | (228)                                       |
| - zbycie                                                                                                             | -                                                                        | -                                      | -                                           |
| - likwidacja                                                                                                         | -                                                                        | (228)                                  | (228)                                       |
| - inne                                                                                                               | -                                                                        | -                                      | -                                           |
| <b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>                                                   | -                                                                        | 558                                    | 558                                         |
| <b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>                                                                 | -                                                                        | 336                                    | 336                                         |
| <b>f) amortyzacja za okres</b>                                                                                       | -                                                                        | (72)                                   | (72)                                        |
| - zwiększenia                                                                                                        | -                                                                        | 124                                    | 124                                         |
| - amortyzacja okresu bieżącego                                                                                       | -                                                                        | 124                                    | 124                                         |
| - zmniejszenia                                                                                                       | -                                                                        | (196)                                  | (196)                                       |
| - likwidacja                                                                                                         | -                                                                        | (196)                                  | (196)                                       |
| <b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>                                                                   | -                                                                        | 264                                    | 264                                         |
| <b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>                                                         | -                                                                        | -                                      | -                                           |
| <b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>                                                           | -                                                                        | -                                      | -                                           |
| <b>j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu</b>                                      | -                                                                        | 428                                    | 428                                         |
| <b>k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu</b>                                        | -                                                                        | 294                                    | 294                                         |

**Stan na 31.12.2012**

| <b>ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH<br/>(poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)</b> | <b>Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości</b> | <b>Inne wartości niematerialne</b> | <b>Wartości niematerialne razem</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>                                                 | -                                                            | 140                                | 140                                 |
| <b>b) zwiększenia</b>                                                                                                | -                                                            | 624                                | 624                                 |
| - nabycie                                                                                                            | -                                                            | -                                  | -                                   |
| - transfery                                                                                                          | -                                                            | 398                                | 398                                 |
| - związane z połączeniem z Ecoimpel                                                                                  | -                                                            | 226                                | 226                                 |
| <b>c) zmniejszenia</b>                                                                                               | -                                                            | -                                  | -                                   |
| <b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>                                                   | -                                                            | 764                                | 764                                 |
| <b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>                                                                 | -                                                            | 110                                | 110                                 |
| <b>f) amortyzacja za okres</b>                                                                                       | -                                                            | 226                                | 226                                 |
| - zwiększenia                                                                                                        | -                                                            | 226                                | 226                                 |
| - amortyzacja okresu bieżącego                                                                                       | -                                                            | 129                                | 129                                 |
| - dotychczasowe umorzenie wartości niematerialnych pochodzących z Ecoimpel                                           | -                                                            | 97                                 | 97                                  |
| - zmniejszenia                                                                                                       | -                                                            | -                                  | -                                   |
| <b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>                                                                   | -                                                            | 336                                | 336                                 |
| <b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>                                                         | -                                                            | -                                  | -                                   |
| - zwiększenia                                                                                                        | -                                                            | -                                  | -                                   |
| - zmniejszenia                                                                                                       | -                                                            | -                                  | -                                   |
| <b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>                                                           | -                                                            | -                                  | -                                   |
| <b>j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu</b>                                      | -                                                            | 30                                 | 30                                  |
| <b>k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu</b>                                        | -                                                            | 428                                | 428                                 |

**NOTA 2**

| <b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>                                 | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| a) środki trwałe, w tym:                                      | 56                | 78                |
| - grunty                                                      | -                 | -                 |
| - budynki i budowle                                           | -                 | -                 |
| - urządzenia techniczne i maszyny                             | 37                | 7                 |
| - środki transportu                                           | 16                | 55                |
| - inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług | 3                 | 16                |
| b) środki trwałe w budowie                                    | 805               | -                 |
| <b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>                           | <b>861</b>        | <b>78</b>         |

Stan na 31.12.2013

| <b>ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH<br/>WG GRUP RODZAJOWYCH<br/>(poza środkami trwałymi w budowie)</b> | <b>grunty</b> | <b>budynki i<br/>budowle</b> | <b>urządzenia<br/>techniczne i<br/>maszyny</b> | <b>środki<br/>transportu</b> | <b>inne środki<br/>trwałe</b> | <b>Środki<br/>trwałe,<br/>razem</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| <b>a) wartość brutto środków trwałych na<br/>początek okresu</b>                              | -             | 342                          | 27                                             | 206                          | 57                            | 632                                 |
| <b>b) zwiększenia</b>                                                                         | -             | -                            | 34                                             | -                            | -                             | 34                                  |
| - transfery                                                                                   | -             | -                            | 34                                             | -                            | -                             | 34                                  |
| <b>c) zmniejszenia</b>                                                                        | -             | -                            | (10)                                           | -                            | (27)                          | (37)                                |
| - likwidacja                                                                                  | -             | -                            | (10)                                           | -                            | (27)                          | (37)                                |
| <b>d) wartość brutto środków trwałych na<br/>koniec okresu</b>                                | -             | 342                          | 51                                             | 206                          | 30                            | 629                                 |
| <b>e) skumulowana amortyzacja<br/>(umorzenie) na początek okresu</b>                          | -             | 242                          | 20                                             | 151                          | 41                            | 454                                 |
| <b>f) amortyzacja za okres:</b>                                                               | -             | -                            | (6)                                            | 39                           | (14)                          | 19                                  |
| - zwiększenia                                                                                 | -             | -                            | 2                                              | 39                           | 10                            | 51                                  |
| - amortyzacja                                                                                 | -             | -                            | 2                                              | 39                           | 10                            | 51                                  |
| - zmniejszenia                                                                                | -             | -                            | (8)                                            | -                            | (24)                          | (32)                                |
| - likwidacja                                                                                  | -             | -                            | (8)                                            | -                            | (24)                          | (32)                                |
| <b>g) skumulowana amortyzacja<br/>(umorzenie) na koniec okresu</b>                            | -             | 242                          | 14                                             | 190                          | 27                            | 473                                 |
| <b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na<br/>początek okresu</b>                              | -             | 100                          | -                                              | -                            | -                             | 100                                 |
| <b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na<br/>koniec okresu</b>                                | -             | 100                          | -                                              | -                            | -                             | 100                                 |
| <b>j) wartość netto środków trwałych na<br/>początek okresu</b>                               | -             | -                            | 7                                              | 55                           | 16                            | 78                                  |
| <b>k) wartość netto środków trwałych na<br/>koniec okresu</b>                                 | -             | -                            | 37                                             | 16                           | 3                             | 56                                  |

**Stan na 31.12.2012**

| <b>ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH<br/>WG GRUP RODZAJOWYCH<br/>(poza środkami trwałymi w budowie)</b> | <b>grunty</b> | <b>budynki i<br/>budowle</b> | <b>urządzenia<br/>techniczne i<br/>maszyny</b> | <b>środki<br/>transportu</b> | <b>inne środki<br/>trwałe</b> | <b>Środki<br/>trwałe,<br/>razem</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| <b>a) wartość brutto środków trwałych na<br/>początek okresu</b>                              | -             | 342                          | 13                                             | 206                          | 46                            | 607                                 |
| <b>b) zwiększenia</b>                                                                         | -             | -                            | 14                                             | -                            | 11                            | 25                                  |
| - nabycie                                                                                     | -             | -                            | -                                              | -                            | -                             | -                                   |
| - związane z połączeniem z Ecoimpel                                                           | -             | -                            | 10                                             | -                            | -                             | 10                                  |
| - transfery                                                                                   | -             | -                            | 4                                              | -                            | 11                            | 15                                  |
| <b>c) zmniejszenia</b>                                                                        | -             | -                            | -                                              | -                            | -                             | -                                   |
| <b>d) wartość brutto środków trwałych na<br/>koniec okresu</b>                                | -             | 342                          | 27                                             | 206                          | 57                            | 632                                 |
| <b>e) skumulowana amortyzacja<br/>(umorzenie) na początek okresu</b>                          | -             | 242                          | 11                                             | 110                          | 27                            | 390                                 |
| <b>f) amortyzacja za okres:</b>                                                               | -             | -                            | 9                                              | 41                           | 14                            | 64                                  |
| - zwiększenia                                                                                 | -             | -                            | 9                                              | 41                           | 14                            | 64                                  |
| - amortyzacja                                                                                 | -             | -                            | 4                                              | 41                           | 14                            | 59                                  |
| - dotychczasowe umorzenie środków<br>trwałych pochodzących z Ecoimpel                         | -             | -                            | 5                                              | -                            | -                             | 5                                   |
| - zmniejszenia                                                                                | -             | -                            | -                                              | -                            | -                             | -                                   |
| <b>g) skumulowana amortyzacja<br/>(umorzenie) na koniec okresu</b>                            | -             | 242                          | 20                                             | 151                          | 41                            | 454                                 |
| <b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na<br/>początek okresu</b>                              | -             | 100                          | -                                              | -                            | -                             | 100                                 |
| - zwiększenia                                                                                 | -             | -                            | -                                              | -                            | -                             | -                                   |
| - wykorzystanie                                                                               | -             | -                            | -                                              | -                            | -                             | -                                   |
| - rozwiązanie                                                                                 | -             | -                            | -                                              | -                            | -                             | -                                   |
| <b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na<br/>koniec okresu</b>                                | -             | 100                          | -                                              | -                            | -                             | 100                                 |
| <b>j) wartość netto środków trwałych na<br/>początek okresu</b>                               | -             | -                            | 2                                              | 96                           | 19                            | 117                                 |
| <b>k) wartość netto środków trwałych na<br/>koniec okresu</b>                                 | -             | -                            | 7                                              | 55                           | 16                            | 78                                  |

| <b>ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)</b> | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| a) własne                                               | 40                | 23                |
| b) używane na podstawie umowy leasingu finansowego      | 16                | 55                |
| <b>Środki trwałe bilansowe razem</b>                    | <b>56</b>         | <b>78</b>         |

| <b>ŚRODKI TRWAŁE UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO</b> | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| a) środki trwałe, w tym:                                            | 16                | 55                |
| - grunty                                                            | -                 | -                 |
| - budynki i budowle                                                 | -                 | -                 |
| - urządzenia techniczne i maszyny                                   | -                 | -                 |
| - środki transportu                                                 | 16                | 55                |
| - inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług       | -                 | -                 |
| b) środki trwałe w budowie                                          | -                 | -                 |
| <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>                                       | <b>16</b>         | <b>55</b>         |

**NOTA 3**

| <b>ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH</b> | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>a) stan na początek okresu</b>                               | <b>28 123</b>     | <b>29 832</b>     |
| <b>b) zwiększenia</b>                                           | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| - wycena do wartości godziwej                                   | -                 | -                 |
| <b>c) zmniejszenia</b>                                          | <b>(28 123)</b>   | <b>(1 709)</b>    |
| - odpis aktualizujący                                           | -                 | (1 709)           |
| - aport                                                         | (28 123)          | -                 |
| <b>d) stan na koniec okresu</b>                                 | <b>-</b>          | <b>28 123</b>     |

W 2013 roku oraz w okresie porównywalnym miały miejsce następujące zmiany w obrębie nieruchomości inwestycyjnych:

- na podstawie umowy zawartej w dniu 28 czerwca 2013 roku Vantage Development S.A. dokonała aportu prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Rychtańskiej we Wrocławiu ujawnionego w księdze wieczystej numer R1K/00053490/7 do spółki IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. (dalej: „IRE”), obejmując w zamian 6.000 akcji w podwyższonym kapitale IRE o wartości nominalnej 500,00 zł każda akcja. Spowodowało to zmniejszenie stanu inwestycyjnego prawa wieczystego użytkowania gruntów w 2013 roku o 28.123 tys. zł,
- w związku ze zmianą wartości godziwej nieruchomości ustalonej na podstawie wyceny rzeczoznawcy, dokonano korekty wyceny – zmniejszenia wartości o 1.709 tys. zł w 2012 roku.

**NOTA 4**

| <b>ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH</b>     | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>a) wartość brutto na początek okresu</b>                  | <b>273 085</b>    | <b>173 214</b>    |
| <b>b) zwiększenia</b>                                        | <b>34 659</b>     | <b>99 921</b>     |
| - objęcie udziałów                                           | 34 659            | 99 921            |
| <b>c) zmniejszenia</b>                                       | <b>(552)</b>      | <b>(50)</b>       |
| - obniżenie wartości udziałów                                | (552)             | -                 |
| - zbycie udziałów                                            | -                 | (50)              |
| <b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>                    | <b>307 192</b>    | <b>273 085</b>    |
| <b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b> | <b>59 907</b>     | <b>57 777</b>     |
| - zwiększenia                                                | 8 606             | 3 654             |
| - zmniejszenia                                               | (3 141)           | (1 524)           |
| <b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>   | <b>65 372</b>     | <b>59 907</b>     |
| <b>g) wartość netto na początek okresu</b>                   | <b>213 178</b>    | <b>115 437</b>    |
| <b>i) wartość netto na koniec okresu</b>                     | <b>241 820</b>    | <b>213 178</b>    |

\* Zmiany w zakresie odpisów na udziały opisano w punkcie 4 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

W 2013 roku miały miejsce następujące zmiany w obrębie udziałów i akcji w spółkach powiązanych:

- zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka Promenady ZITA Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. Spółka powołana została w celu realizacji projektu biurowego Promenady ZITA.
- zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka Promenady II VD Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. Spółka powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego Promenady Wrocławskie Etap II i Etap III.
- zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 5 czerwca 2013 roku zawiązana została spółka VD ER Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 1.000.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A.
- zgodnie informacją zawartą w notcie 3, w dniu 28 czerwca 2013 roku Vantage Development S.A. dokonała aportu prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Rychtańskiej we Wrocławiu ujawnionego w księdze wieczystej numer R1K/00053490/7 do spółki IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. o wartości rynkowej 28.123 tys. zł, obejmując w zamian 6.000 akcji w podwyższonym kapitale IRE o wartości nominalnej 500,00 zł każda akcja.

- 5) zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 22 lipca 2013 roku zawiązana została spółka VD Retail II Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. Spółka powołana została w celu realizacji projektu handlowego Galaktyka Park we Wrocławiu.
- 6) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników spółki Centauris BIS Sp. z o.o. uchwałą podjętą w dniu 5 sierpnia 2013 roku zdecydowało o zwrocie dopłat wniesionych przez wspólników w kwocie 1.105 zł na jeden udział. W konsekwencji nastąpiło obniżenie wartości udziałów w Centauris BIS Sp. z o.o. o 552 tys. zł.
- 7) zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 25 października 2013 roku zawiązana została spółka Promenady Epsilon Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie powierzchni biurowych.
- 8) na podstawie umów zawartych w dniu 31 grudnia 2013 roku Spółka zakupiła od jednostki zależnej IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.:
  - 10.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy stanowiących 100% udziałów w spółce VD Retail Sp. z o.o. za cenę 425.000,00 zł,
  - 5.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy w spółce IPD Południe Sp. z o.o. za cenę 3.110.000,00 zł,
  - 2.500 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 10 zł każda oraz 95.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 10,00 zł każda spółki Office VD Sp. z o.o. S.K.A. Cena zakupu w/w akcji wyniosła 1.000,00 zł.

W 2012 roku miały miejsce następujące zmiany w obrębie udziałów i akcji w spółkach powiązanych:

- 1) w wyniku połączenia z zakładem Ecoimpel, Spółka objęła pozostałe 52,4% akcji spółki Promenady Wrocławskie Sp. z o.o. S.K.A. o wartości godziwej 98.901 tys. zł, zwiększając swój udział w kapitale jednostki do 100% (transakcja opisana została szerzej w punkcie 5 informacji dodatkowej),
- 2) na podstawie umowy zawartej w dniu 21 czerwca 2012 roku pomiędzy Vantage Development i IPD Centrum Sp. z o.o. zawiązano spółkę Finanse VD Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 100.000 zł. Zgodnie z umową udziały w nowoutworzonej spółce zostały objęte w całości gotówką w następujący sposób:
  - a. 200 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy stanowiących 20% kapitału zakładowego Finanse VD Sp. z o.o. objęte zostało przez Vantage Development,
  - b. 800 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy objęła spółka IPD Centrum Sp. z o.o.Finanse VD Sp. z o.o. prowadzi głównie działalności finansową (zapewnienie finansowania pozostałym spółkom z Grupy Vantage Development).
- 3) w dniu 25 maja 2012 roku zawiązana została spółka Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A., w której Vantage Development S.A. objęła 100% akcji o łącznej wartości emisyjnej 1.000 tys. zł (wartość nominalna akcji wyniosła 500 tys. zł). Akcje opłacone zostały w całości gotówką w dniu 25 maja 2012 roku. Spółka Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. powołana została w celu realizacji I etapu inwestycji Promenady Wrocławskie (budowa kompleksu mieszkaniowo-handlowo- usługowego przy ul. Rychalskiej we Wrocławiu).
- 4) na podstawie umowy zawartej w dniu 23 lutego 2012 roku Spółka sprzedała na rzecz jednostki zależnej – IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. 5.000 sztuk akcji spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. o wartości nominalnej 10 zł za akcję. Cena sprzedaży ustalona w umowie wyniosła 103 tys. zł a wartość akcji według ceny nabycia 50 tys. zł.

W poniższych tabelach zamieszczono charakterystykę udziałów i akcji w jednostkach zależnych i współzależnych na dzień bilansowy oraz na koniec porównywalnego okresu:

**Vantage Development S.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku  
 Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

**Stan na 31.12.2013**

| <b>UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH</b>       | <b>Wartość brutto</b> | <b>Odpisy aktualizujące</b> | <b>Wartość bilansowa</b> | <b>Udział w kapitale (bezpośredni)<br/>%</b> | <b>Udział w głosach (bezpośredni)<br/>%</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Jednostki zależne</b>                                              | <b>288 541</b>        | <b>64 701</b>               | <b>223 840</b>           |                                              |                                             |
| IPD Centrum Sp. z o.o.                                                | 867                   | 809                         | 58                       | 100,00                                       | 100,00                                      |
| VD Sp. z o.o.                                                         | 50                    | -                           | 50                       | 100,00                                       | 100,00                                      |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.                                              | 66 733                | 41 911                      | 24 822                   | 100,00                                       | 100,00                                      |
| Office VD Sp. z o.o. S.K.A.                                           | 26                    | 26                          | -                        | 100,00                                       | 100,00                                      |
| Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.                                | 2 657                 | -                           | 2 657                    | 37,13                                        | 37,13                                       |
| Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.                            | 210 653               | 21 955                      | 188 698                  | 100,00                                       | 100,00                                      |
| Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.                                        | 1 000                 | -                           | 1 000                    | 100,00                                       | 100,00                                      |
| Finanse VD Sp. z o.o.                                                 | 20                    | -                           | 20                       | 20,00                                        | 20,00                                       |
| VD ER Sp. z o.o.                                                      | 1 000                 | -                           | 1 000                    | 100,00                                       | 100,00                                      |
| Promenady Zita Sp. z o.o.                                             | 500                   | -                           | 500                      | 100,00                                       | 100,00                                      |
| Promenady II VD Sp. z o.o.                                            | 500                   | -                           | 500                      | 100,00                                       | 100,00                                      |
| Promenady Epsilon Sp. z o.o.                                          | 500                   | -                           | 500                      | 100,00                                       | 100,00                                      |
| IPD Południe Sp. z o.o.                                               | 3 110                 | -                           | 3 110                    | 100,00                                       | 100,00                                      |
| VD Retail Sp. z o.o.                                                  | 425                   | -                           | 425                      | 100,00                                       | 100,00                                      |
| VD Retail II Sp. z o.o.                                               | 500                   | -                           | 500                      | 100,00                                       | 100,00                                      |
| <b>Jednostki współzależne</b>                                         | <b>18 651</b>         | <b>671</b>                  | <b>17 980</b>            |                                              |                                             |
| Centauris IPD Invest Sp. z o.o.S.K.A.                                 | 17 676                | -                           | 17 676                   | 50,00                                        | 50,00                                       |
| IPD Invest Sp. z o.o.                                                 | 25                    | -                           | 25                       | 50,00                                        | 50,00                                       |
| Centauris BIS Sp. z o.o.                                              | 950                   | 671                         | 279                      | 50,00                                        | 50,00                                       |
| <b>Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem</b> | <b>307 192</b>        | <b>65 372</b>               | <b>241 820</b>           |                                              |                                             |

\* Zmiany w obrębie odpisów na udziały i pożyczki opisano w punkcie 4 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

**Stan na 31.12.2012**

| <b>UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH</b>       | <b>Wartość brutto</b> | <b>Odpisy aktualizujące</b> | <b>Wartość bilansowa</b> | <b>Udział w kapitale (bezpośredni)<br/>%</b> | <b>Udział w głosach (bezpośredni)<br/>%</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Jednostki zależne</b>                                              | <b>253 882</b>        | <b>56 098</b>               | <b>197 784</b>           |                                              |                                             |
| IPD Centrum Sp. z o.o.                                                | 867                   | 542                         | 325                      | 100,00                                       | 100,00                                      |
| VD Sp. z o.o.                                                         | 50                    | -                           | 50                       | 100,00                                       | 100,00                                      |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.                                              | 38 610                | 33 601                      | 5 009                    | 100,00                                       | 100,00                                      |
| Office VD Sp. z o.o. S.K.A.                                           | 25                    | -                           | 25                       | 2,50                                         | 2,50                                        |
| Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.                                | 2 657                 | -                           | 2 657                    | 37,13                                        | 37,13                                       |
| Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.                            | 210 653               | 21 955                      | 188 698                  | 100,00                                       | 100,00                                      |
| Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.                                        | 1 000                 | -                           | 1 000                    | 100,00                                       | 100,00                                      |
| Finanse VD Sp. z o.o.                                                 | 20                    | -                           | 20                       | 20,00                                        | 20,00                                       |
| <b>Jednostki współzależne</b>                                         | <b>19 203</b>         | <b>3 809</b>                | <b>15 394</b>            |                                              |                                             |
| Centauris IPD Invest Sp. z o.o.S.K.A.                                 | 17 676                | 3 142                       | 14 534                   | 50,00                                        | 50,00                                       |
| IPD Invest Sp. z o.o.                                                 | 25                    | -                           | 25                       | 50,00                                        | 50,00                                       |
| Centauris BIS Sp. z o.o.                                              | 1 502                 | 667                         | 835                      | 50,00                                        | 50,00                                       |
| <b>Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem</b> | <b>273 085</b>        | <b>59 907</b>               | <b>213 178</b>           |                                              |                                             |

\* Zmiany w obrębie odpisów na udziały i pożyczki opisano w punkcie 4 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

**NOTA 5**

**POŻYCZKI UDZIELONE DŁUGOTERMINOWE**

Zmiany w obrębie udzielonych pożyczek długoterminowych w latach 2013 i 2012 zaprezentowano w tabeli poniżej:

| <b>ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH</b>                      | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>a) wartość brutto na początek okresu</b>                  | <b>32 779</b>     | <b>-</b>          |
| <b>b) zwiększenia</b>                                        | <b>1 325</b>      | <b>78 260</b>     |
| - zmiana klasyfikacji pożyczek                               | -                 | 68 854            |
| - naliczone odsetki od pożyczek                              | 1 325             | 2 919             |
| - związane z połączeniem z Ecoimpel                          | -                 | 6 487             |
| <b>c) zmniejszenia</b>                                       | <b>(27 914)</b>   | <b>(45 481)</b>   |
| - zmiana klasyfikacji pożyczek                               | (16 805)          | -                 |
| - spłata pożyczek                                            | (11 000)          | (45 274)          |
| - spłata odsetek                                             | (109)             | (207)             |
| <b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>                    | <b>6 190</b>      | <b>32 779</b>     |
| <b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>g) wartość netto na początek okresu</b>                   | <b>32 779</b>     | <b>-</b>          |
| <b>i) wartość netto na koniec okresu</b>                     | <b>6 190</b>      | <b>32 779</b>     |

\* Opisano szerzej w punkcie 5 informacji dodatkowej do niniejszego sprawozdania finansowego.

Charakterystyka udzielonych pożyczek długoterminowych na 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku została przedstawiona w tabelach poniżej. Wszystkie pożyczki udzielane były spółkom zależnym i współzależnym.

**Stan na 31.12.2013**

| <b>Pożyczkobiorca</b>                     | <b>Data uruchomienia</b> | <b>Termin spłaty</b> | <b>Stopa procentowa</b> | <b>Należność główna</b> | <b>Saldo odsetek</b> | <b>Odpis aktualizujący</b> | <b>Razem saldo pożyczki</b> |
|-------------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Promenady Epsilon<br>VD Sp. z o.o. S.K.A. | 20.04.2011 r.            | 01.04.2016 r.        | WIBOR 3M +<br>marża     | 5 000                   | 1 190                | -                          | 6 190                       |
| <b>Razem</b>                              |                          |                      |                         | <b>5 000</b>            | <b>1 190</b>         | <b>-</b>                   | <b>6 190</b>                |

**Stan na 31.12.2012**

| Pożyczkobiorca                         | Data uruchomienia | Termin spłaty | Stopa procentowa | Należność główna | Saldo odsetek | Odpis aktualizujący | Razem saldo pożyczki |
|----------------------------------------|-------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|---------------------|----------------------|
| Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. | 20.04.2011 r.     | 01.04.2016 r. | WIBOR 3M + marża | 5 000            | 855           | -                   | 5 855                |
| Office VD Sp. z o.o. S.K.A.            | 26.06.2008 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 1 010         | -                   | 1 010                |
| Centauris BIS Sp. z o.o.               | 20.04.2011 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | 100              | 22            | -                   | 122                  |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.               | 27.12.2002 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 886           | -                   | 886                  |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.               | 15.12.2005 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 890           | -                   | 890                  |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.               | 27.10.2006 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 174           | -                   | 174                  |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.               | 29.12.2006 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | 11 000           | 5 547         | -                   | 16 547               |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.               | 14.02.2003 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 308           | -                   | 308                  |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.               | 20.12.2010 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 684           | -                   | 684                  |
| IPD Południe Sp. z o.o.                | 06.06.2007 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 3 388         | -                   | 3 388                |
| IPD Południe Sp. z o.o.                | 12.04.2007 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 1M + marża | -                | 1 243         | -                   | 1 243                |
| IPD Południe Sp. z o.o.                | 10.07.2007 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 1M + marża | -                | 106           | -                   | 106                  |
| IPD Centrum Sp. z o.o.                 | 03.08.2007 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 1 566         | -                   | 1 566                |
| <b>Razem</b>                           |                   |               |                  | <b>16 100</b>    | <b>16 679</b> | <b>-</b>            | <b>32 779</b>        |

**NOTA 6**

| ZMIANY OBLIGACJI DŁUGOTERMINOWYCH                            | 31.12.2013      | 31.12.2012    |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>a) wartość brutto na początek okresu</b>                  | <b>54 382</b>   | <b>-</b>      |
| <b>b) zwiększenia</b>                                        | <b>36 452</b>   | <b>54 382</b> |
| - objęcie obligacji długoterminowych                         | 31 000          | 53 200        |
| - naliczone odsetki od obligacji długoterminowych            | 5 452           | 1 182         |
| <b>c) zmniejszenia</b>                                       | <b>(13 454)</b> | <b>-</b>      |
| - wykup obligacji długoterminowych                           | (12 100)        | -             |
| - spłata odsetek                                             | (1 354)         | -             |
| <b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>                    | <b>77 380</b>   | <b>54 382</b> |
| <b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>      |
| <b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>      |
| <b>g) wartość netto na początek okresu</b>                   | <b>54 382</b>   | <b>-</b>      |
| <b>i) wartość netto na koniec okresu</b>                     | <b>77 380</b>   | <b>54 382</b> |

Charakterystykę obligacji posiadanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

**Vantage Development S.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku  
 Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

**Stan na 31.12.2013**

| Emitent               | Data nabycia  | Data wykupu   | Oprocentowanie   | Seria |    |    | Cena nabycia  | Odsetki      | Cena wykupu na 31.12.2013 |
|-----------------------|---------------|---------------|------------------|-------|----|----|---------------|--------------|---------------------------|
|                       |               |               |                  | Numer | od | do |               |              |                           |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 04.10.2012 r. | 31.12.2017 r. | WIBOR 3M + marża | A     | 1  | 8  | 8 000         | 0            | -                         |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 08.10.2012 r. | 31.12.2017 r. | WIBOR 3M + marża | C     | 1  | 41 | 4 100         | 0            | -                         |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 10.10.2012 r. | 31.12.2017 r. | WIBOR 3M + marża | F     | 1  | 22 | 6 600         | 753          | 7 353                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 11.10.2012 r. | 31.12.2017 r. | WIBOR 3M + marża | G     | 1  | 7  | 7 000         | 797          | 7 797                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 22.10.2012 r. | 31.12.2019 r. | WIBOR 3M + marża | H     | 1  | 10 | 5 000         | 553          | 5 553                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 23.10.2012 r. | 31.12.2019 r. | WIBOR 3M + marża | I     | 1  | 10 | 5 000         | 552          | 5 552                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 23.10.2012 r. | 31.12.2019 r. | WIBOR 3M + marża | J     | 1  | 10 | 5 000         | 552          | 5 552                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 24.10.2012 r. | 31.12.2019 r. | WIBOR 3M + marża | K     | 1  | 10 | 5 000         | 550          | 5 550                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 24.10.2012 r. | 31.12.2019 r. | WIBOR 3M + marża | L     | 1  | 10 | 5 000         | 550          | 5 550                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 25.10.2012 r. | 31.12.2019 r. | WIBOR 3M + marża | M     | 1  | 5  | 2 500         | 274          | 2 774                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 08.04.2013 r. | 31.12.2019 r. | WIBOR 3M + marża | N     | 1  | 20 | 5 000         | 322          | 5 322                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 02.07.2013 r. | 31.12.2019 r. | WIBOR 3M + marża | O     | 1  | 4  | 1 000         | 44           | 1 044                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 02.09.2013 r. | 31.12.2020 r. | WIBOR 3M + marża | R     | 1  | 5  | 5 000         | 144          | 5 144                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 31.10.2013 r. | 31.12.2020 r. | WIBOR 3M + marża | T     | 1  | 8  | 8 000         | 118          | 8 118                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 04.11.2013 r. | 31.12.2020 r. | WIBOR 3M + marża | U     | 1  | 2  | 2 000         | 29           | 2 029                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 18.12.2013 r. | 31.12.2020 r. | WIBOR 3M + marża | X     | 1  | 10 | 10 000        | 42           | 10 042                    |
| <b>Razem</b>          |               |               |                  |       |    |    | <b>84 200</b> | <b>5 280</b> | <b>77 380</b>             |

**Stan na 31.12.2012**

| Emitent               | Data nabycia  | Data wykupu   | Oprocentowanie   | Seria |    |    | Cena nabycia  | Odsetki      | Cena wykupu na 31.12.2012 |
|-----------------------|---------------|---------------|------------------|-------|----|----|---------------|--------------|---------------------------|
|                       |               |               |                  | Numer | od | do |               |              |                           |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 04.10.2012 r. | 31.12.2017 r. | WIBOR 3M + marża | A     | 1  | 8  | 8 000         | 206          | 8 206                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 08.10.2012 r. | 31.12.2017 r. | WIBOR 3M + marża | C     | 1  | 41 | 4 100         | 101          | 4 201                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 10.10.2012 r. | 31.12.2017 r. | WIBOR 3M + marża | F     | 1  | 22 | 6 600         | 158          | 6 758                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 11.10.2012 r. | 31.12.2017 r. | WIBOR 3M + marża | G     | 1  | 7  | 7 000         | 166          | 7 166                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 22.10.2012 r. | 31.12.2019 r. | WIBOR 3M + marża | H     | 1  | 10 | 5 000         | 102          | 5 102                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 23.10.2012 r. | 31.12.2019 r. | WIBOR 3M + marża | I     | 1  | 10 | 5 000         | 101          | 5 101                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 23.10.2012 r. | 31.12.2019 r. | WIBOR 3M + marża | J     | 1  | 10 | 5 000         | 101          | 5 101                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 24.10.2012 r. | 31.12.2019 r. | WIBOR 3M + marża | K     | 1  | 10 | 5 000         | 99           | 5 099                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 24.10.2012 r. | 31.12.2019 r. | WIBOR 3M + marża | L     | 1  | 10 | 5 000         | 99           | 5 099                     |
| Finanse VD Sp. z o.o. | 25.10.2012 r. | 31.12.2019 r. | WIBOR 3M + marża | M     | 1  | 5  | 2 500         | 49           | 2 549                     |
| <b>Razem</b>          |               |               |                  |       |    |    | <b>53 200</b> | <b>1 182</b> | <b>54 382</b>             |

**NOTA 7**

| <b>POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE</b>                        | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Należności z tytułu zakupionych weksli inwestycyjnych | -                 | -                 |
| Kaucje długoterminowe                                 | -                 | -                 |
| Koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa     | -                 | 211               |
| <b>Pozostałe aktywa trwałe, razem</b>                 | <b>-</b>          | <b>211</b>        |

**NOTA 8**

| <b>AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU:</b> | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)      | 172               | 158               |
| pozostałych rezerw                                                                                           | 33                | 32                |
| odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych)                                          | 66                | 40                |
| różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych                   | 14                | 26                |
| strat podatkowych                                                                                            | 1 642             | 861               |
| <b>Razem</b>                                                                                                 | <b>1 927</b>      | <b>1 117</b>      |
| Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                | (1 927)           | (1 117)           |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                                                       | <b>-</b>          | <b>-</b>          |

**NOTA 9**

| <b>ZAPASY</b>                 | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| a) materiały                  | -                 | -                 |
| b) produkty i produkty w toku | 203               | 666               |
| c) produkty gotowe            | -                 | -                 |
| d) towary                     | 1 152             | -                 |
| <b>Zapasy razem</b>           | <b>1 355</b>      | <b>666</b>        |

W pozycji produkcja w toku Spółka prezentuje gromadzone koszty zarządzania projektami refakturowane okresowo na spółki celowe.

W pozycji towary wykazywana jest wartość nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu w dzielnicy Żerniki zakupionych od Gminy Wrocław na podstawie umowy z dnia 2 grudnia 2013 roku. Na zakupionych gruntach realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa WUWA2.

W 2013 i 2012 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

#### NOTA 10

| ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH                | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>a) wartość brutto na początek okresu</b>                  | -          | 4 085      |
| <b>b) zwiększenia</b>                                        | 16 805     | 68 829     |
| - udzielenie pożyczek                                        | -          | 200        |
| - naliczone odsetki od pożyczek                              | -          | 1 151      |
| - zmiana klasyfikacji pożyczek                               | 16 805     | -          |
| - związane z połączeniem z Ecoimpel                          | -          | 67 478     |
| <b>c) zmniejszenia</b>                                       | -          | (72 914)   |
| - spłata pożyczek                                            | -          | (4 060)    |
| - zmiana klasyfikacji pożyczek                               | -          | (68 854)   |
| <b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>                    | 16 805     | -          |
| <b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b> | -          | -          |
| - zwiększenia                                                | -          | -          |
| - zmniejszenia                                               | -          | -          |
| <b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>   | -          | -          |
| <b>g) wartość netto na początek okresu</b>                   | -          | 4 085      |
| <b>i) wartość netto na koniec okresu</b>                     | 16 805     | -          |

W poniższej tabeli zamieszczono charakterystykę pożyczek krótkoterminowych udzielonych przez Spółkę na 31 grudnia 2013 roku.

#### Stan na 31.12.2013

| Pożyczkobiorca              | Data uruchomienia | Termin spłaty | Stopa procentowa | Należność główna | Saldo odsetek | Odpis aktualizujący | Razem saldo pożyczki |
|-----------------------------|-------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|---------------------|----------------------|
| Office VD Sp. z o.o. S.K.A. | 26.06.2008 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 1 010         | -                   | 1 010                |
| Centauris BIS Sp. z o.o.    | 20.04.2011 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | 100              | 32            | -                   | 132                  |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.    | 27.12.2002 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 886           | -                   | 886                  |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.    | 15.12.2005 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 890           | -                   | 890                  |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.    | 27.10.2006 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 174           | -                   | 174                  |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.    | 29.12.2006 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 6 418         | -                   | 6 418                |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.    | 14.02.2003 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 308           | -                   | 308                  |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.    | 20.12.2010 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 684           | -                   | 684                  |
| IPD Południe Sp. z o.o.     | 06.06.2007 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 3 388         | -                   | 3 388                |
| IPD Południe Sp. z o.o.     | 12.04.2007 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 1M + marża | -                | 1 243         | -                   | 1 243                |
| IPD Południe Sp. z o.o.     | 10.07.2007 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 1M + marża | -                | 106           | -                   | 106                  |
| IPD Centrum Sp. z o.o.      | 03.08.2007 r.     | 31.12.2014 r. | WIBOR 3M + marża | -                | 1 566         | -                   | 1 566                |
| <b>Razem</b>                |                   |               |                  | <b>100</b>       | <b>16 705</b> | <b>-</b>            | <b>16 805</b>        |

Wszystkie pożyczki udzielone są w polskich złotych.

Na koniec 2012 roku Spółka nie wykazywała udzielonych pożyczek o charakterze krótkoterminowym.

#### NOTA 11

| ZMIANY AKTYWÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWYCH | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| a) wartość na początek okresu                                                      | 34         | -          |
| b) zwiększenia                                                                     | 2          | 34         |
| - związane z połączeniem z Ecoimpel                                                | -          | 33         |
| - wycena akcji do wartości godziwej                                                | 2          | 1          |
| c) zmniejszenia                                                                    | (8)        | -          |
| - wycena akcji do wartości godziwej                                                | (8)        | -          |
| d) wartość na koniec okresu                                                        | 28         | 34         |

W aktywach finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zaprezentowano wartość nabytych w wyniku połączenia z zakładem Ecoimpel (por. nota 5 informacji dodatkowej) akcji spółek notowanych na GPW.

#### NOTA 12

##### NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności krótkoterminowe obejmują następujące pozycje:

| NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE                                      | 31.12.2013   | 31.12.2012   |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:                   | 3 756        | 1 833        |
| - od jednostek powiązanych                                      | 3 603        | 1 612        |
| - od pozostałych jednostek                                      | 153          | 221          |
| b) należności publiczno-prawne, w tym:                          | 390          | 58           |
| - z tytułu podatku bieżącego dochodowego                        | -            | -            |
| c) pozostałe należności, w tym:                                 | 633          | 508          |
| - od jednostek powiązanych                                      | 602          | 48           |
| - od pozostałych jednostek                                      | 31           | 460          |
| <b>Należności krótkoterminowe brutto razem</b>                  | <b>4 779</b> | <b>2 399</b> |
| Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług | 107          | 105          |
| Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności             | 10           | 10           |
| <b>Należności krótkoterminowe netto razem</b>                   | <b>4 662</b> | <b>2 284</b> |

Na dzień 31 grudnia 2013 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 1.569 tys. zł (31 grudnia 2012 roku: 550 tys. zł) były przeterminowane, w tym należności w kwocie 1.452 tys. zł były przeterminowane, lecz nie utraciły wartości (31 grudnia 2012 roku odpowiednio 435 tys. zł).

Analiza wiekowa należności przeterminowanych, które nie utraciły wartości przedstawiona została w tabeli poniżej:

| ANALIZA WIEKOWA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH PRZETERMINOWANYCH, KTÓRE NIE UTRACIŁY WARTOŚCI | 31.12.2013   | 31.12.2012 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Okres przeterminowania od 1 do 180 dni                                                      | 936          | 172        |
| Okres przeterminowania od 181 do 360 dni                                                    | 184          | 240        |
| Okres przeterminowania powyżej 360 dni                                                      | 332          | 23         |
| <b>Razem</b>                                                                                | <b>1 452</b> | <b>435</b> |

W poniższej tabeli przedstawiono zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych:

| <b>ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH</b> | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na początek okresu</b>  | <b>115</b>        | <b>115</b>        |
| Zwiększenie                                                                | 117               | -                 |
| Wykorzystanie                                                              | -                 | -                 |
| Zmniejszenie                                                               | (115)             | -                 |
| <b>Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe na koniec okresu</b>    | <b>117</b>        | <b>115</b>        |

#### NOTA 13

| <b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE</b>                                                                     | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach                                                                         | 12 736            | 3 062             |
| b) inne środki pieniężne                                                                                            | -                 | -                 |
| c) inne aktywa pieniężne                                                                                            | -                 | -                 |
| <b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>                                                                     | <b>12 736</b>     | <b>3 062</b>      |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych | -                 | -                 |
| Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy                                                     | -                 | -                 |
| <b>Razem środki pieniężne dla potrzeb sprawozdania z przepływów pieniężnych</b>                                     | <b>12 736</b>     | <b>3 062</b>      |

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

#### NOTA 14

| <b>KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>       | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| a) polisy ubezpieczeniowe                               | 66                | 18                |
| b) koszty związane z IPO                                | -                 | -                 |
| c) usługi pośrednictwa finansowego                      | -                 | 158               |
| d) inne                                                 | 16                | 8                 |
| <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem</b> | <b>82</b>         | <b>184</b>        |

#### NOTA 15

##### KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na 31 grudnia 2013 roku wynosił 38 712 940,74 zł i dzieli się na 62 440 227 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta w dniu 22 maja 2013 roku na podstawie uchwały nr 15 dokonało podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta do kwoty nie większej niż 38.712.940,74 zł, to jest o kwotę nie większą niż 3.519.357,46 zł. Subskrypcja akcji przeprowadzona była w ramach oferty prywatnej i następowała poprzez złożenie oferty przez Emitenta i jej przyjęcia przez oznaczonych inwestorów, zgodnie z przepisem art. 431 §2 pkt 1 KSH, tym samym Emitent nie dokonywał otwarcia i zamknięcia subskrypcji, w rozumieniu art. 438 KSH. Umowy w ramach oferty prywatnej były zawierane w dniu 31 października 2013 z inwestorami wybranymi na podstawie zbudowanej księgi popytu. Zgodnie z warunkami subskrypcji oferta prywatna dochodziła do skutku w chwili postanowienia sądu rejestrowego o rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta, które to nastąpiło w dniu 4 grudnia 2013 roku. W związku z charakterem subskrypcji w ramach oferty prywatnej inwestorzy nie dokonywali zapisu na akcje w rozumieniu przepisu art. 437 KSH, a Emitent nie dokonywał przydziału akcji w rozumieniu przepisu art. 439 KSH. W ofercie prywatnej oferowanych było 5.676.383 nowych akcji serii F, o wartości nominalnej 0,62 zł każda, przy czym wszystkie akcje nowej emisji zostały objęte poprzez zawarcie umów z sześcioma inwestorami. Akcje nie były oferowane w transzach, w związku z tym nie określano stopy redukcji. Spółka nie zawierała umów z subemitentami. Spółka nie dokonywała wydania akcji w ramach przepisu art. 328 § 5 w zw. z art. 431 § 7 KSH. Wydanie akcji inwestorom nastąpiło w formie zapisów na rachunkach papierów wartościowych. Cena emisyjna jednej akcji wynosiła 2,90 złotych, w związku z tym wartość przeprowadzonej subskrypcji w ramach oferty prywatnej wyniosła 16.461.510,70 złotych.

**KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2013**

| Serial/<br>Emisja | Rodzaj uprzywilejowania<br>akcji | Rodzaj ograniczenia<br>praw do akcji | Liczba<br>akcji                             | Wartość<br>serii/emisji<br>według<br>wartości<br>nominalnej | Sposób<br>pokrycia<br>kapitału | Data rejestracji | Prawo do<br>dywidendy<br>(od daty) |
|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------------------------|
| A                 | Brak                             | Brak                                 | 800 000                                     | 496                                                         |                                | 30-01-1996       | 30-01-1996                         |
| B                 | Brak                             | Brak                                 | 5 635 316                                   | 3 494                                                       | Gotówka                        | 19-01-1999       | 19-01-1999                         |
| C                 | Brak                             | Brak                                 | 12 764 684                                  | 7 914                                                       | Gotówka                        | 08-03-2008       | 08-03-2008                         |
| D                 | Brak                             | Brak                                 | 6 724 380                                   | 4 169                                                       | Aport                          | 09-05-2008       | 09-05-2008                         |
| E                 | Brak                             | Brak                                 | 30 839 464                                  | 19 121                                                      | Aport                          | 01-03-2012       | 01-03-2012                         |
| F                 | Brak                             | Brak                                 | 5 676 383                                   | 3 519                                                       | Gotówka                        | 04-12-2013       | 01-01-2012                         |
|                   |                                  |                                      | <b>Liczba akcji razem</b>                   | <b>62 440 227</b>                                           |                                |                  |                                    |
|                   |                                  |                                      | <b>Kapitał zakładowy razem</b>              | <b>38 713</b>                                               |                                |                  |                                    |
|                   |                                  |                                      | <b>Wartość nominalna jednej akcji w PLN</b> | <b>0,62</b>                                                 |                                |                  |                                    |

**KAPITAŁ AKCYJNY (STRUKTURA) stan na dzień 31.12.2012**

| Serial/<br>Emisja | Rodzaj uprzywilejowania<br>akcji | Rodzaj ograniczenia<br>praw do akcji | Liczba akcji                                | Wartość<br>serii/emisji<br>według<br>wartości<br>nominalnej | Sposób<br>pokrycia<br>kapitału | Data rejestracji | Prawo do<br>dywidendy<br>(od daty) |
|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------------------------|
| A                 | Brak                             | Brak                                 | 800 000                                     | 496                                                         |                                | 30.01.1996 r.    | 30.01.1996 r.                      |
| B                 | Brak                             | Brak                                 | 5 635 316                                   | 3 494                                                       | Gotówka                        | 19.01.1999 r.    | 19.01.1999 r.                      |
| C                 | Brak                             | Brak                                 | 12 764 684                                  | 7 914                                                       | Gotówka                        | 08.03.2008 r.    | 08.03.2008 r.                      |
| D                 | Brak                             | Brak                                 | 6 724 380                                   | 4 169                                                       | Aport                          | 09.05.2008 r.    | 09.05.2008 r.                      |
| E                 | Brak                             | Brak                                 | 30 839 464                                  | 19 121                                                      | Aport                          | 01.03.2012 r.    | 01.03.2012 r.                      |
|                   |                                  |                                      | <b>Liczba akcji razem</b>                   | <b>56 763 844</b>                                           |                                |                  |                                    |
|                   |                                  |                                      | <b>Kapitał zakładowy razem</b>              | <b>35 194</b>                                               |                                |                  |                                    |
|                   |                                  |                                      | <b>Wartość nominalna jednej akcji w PLN</b> | <b>0,62</b>                                                 |                                |                  |                                    |

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami o udziale w kapitale zakładowym powyżej 5% posiadającymi akcje bezpośrednio na dzień 31 grudnia 2013 byli:

| Lp. | Akcjonariusz                   | Ilość akcji | Udział w kapitale<br>zakładowym | Ilość głosów | Udział<br>głosów na<br>WZ |
|-----|--------------------------------|-------------|---------------------------------|--------------|---------------------------|
| 1   | PrajJa Limited                 | 26 298 369  | 42,12%                          | 26 298 369   | 42,12%                    |
| 2   | Józef Biegaj                   | 13 221 255  | 21,17%                          | 13 221 255   | 21,17%                    |
| 3   | Birmat Limited                 | 5 482 290   | 8,78%                           | 5 482 290    | 8,78%                     |
| 4   | ING Otwarty Fundusz Emerytalny | 5 675 405   | 9,09%                           | 5 675 405    | 9,09%                     |

Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki jako udziałowiec PrajJa Holding posiadającej wszystkie udziały w PrajJa Limited (posiadającej 42,12% udziału w kapitale zakładowym Spółki) posiada pośrednio akcje Spółki oraz sprawuje w PrajJa Limited i PrajJa Holding funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój PrajJa Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

Pan Józef Biegaj - pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej jest jednocześnie podmiotem pośrednio kontrolującym Birmat Limited, w związku z czym posiada łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 18.703.545 akcji Vantage Development S.A., stanowiących łącznie 29,95% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniają do 18.703.545 głosów i stanowią 29,95% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki. Ponadto Pan Józef Biegaj sprawuje w Birmat Limited funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój Birmat Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego akcjonariuszami Spółki są:

| Akcjonariusz                             | Ilość akcji | Udział w kapitale zakładowym | Ilość głosów | Udział głosów na WZA |
|------------------------------------------|-------------|------------------------------|--------------|----------------------|
| PrajJa Limited                           | 26 298 369  | 42,12%                       | 26 298 369   | 42,12%               |
| Józef Biegaj                             | 13 221 255  | 21,17%                       | 13 221 255   | 21,17%               |
| Birmat Limited                           | 5 482 290   | 8,78%                        | 5 482 290    | 8,78%                |
| ING Otwarty Fundusz Emerytalny           | 5 675 405   | 9,09%                        | 5 675 405    | 9,09%                |
| Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty | 3 340 346   | 5,35%                        | 3 340 346    | 5,35%                |

#### NOTA 16

| REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANA DODATNIMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI Z TYTUŁU: | 31.12.2013   | 31.12.2012   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| wycen nieruchomości do wartości godziwej                                                                | -            | 5 350        |
| odsetek od pożyczek                                                                                     | 4 403        | 3 394        |
| rezerwy na przychody                                                                                    | -            | -            |
| <b>Razem</b>                                                                                            | <b>4 403</b> | <b>8 744</b> |
| Dokonana kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego                           | (1 927)      | (1 117)      |
| <b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                                                 | <b>2 476</b> | <b>7 627</b> |

#### NOTA 17

| Zobowiązania z tytułu obligacji                     |                                 |                                           | Harmonogram spłaty |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Data emisji                                         | Rodzaj                          | Zadłużenie na 31.12.2013 r. (z odsetkami) | 2014               | 2015          | 2016          |
| 18.05.2012 r.                                       | Obligacje na okaziciela serii A | 9 782                                     | 94                 | 9 688         | -             |
| 21.03.2013 r.                                       | Obligacje na okaziciela serii B | 7 766                                     | 7 766              | -             | -             |
| 29.03.2013 r.                                       | Obligacje na okaziciela serii C | 3 969                                     | 1                  | 3 968         | -             |
| 12.08.2013 r.                                       | Obligacje na okaziciela serii D | 19 552                                    | 232                | -             | 19 320        |
| <b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b> |                                 | <b>41 069</b>                             | <b>8 093</b>       | <b>13 656</b> | <b>19 320</b> |
| zobowiązania długoterminowe                         |                                 | 32 976                                    |                    |               |               |
| zobowiązania krótkoterminowe                        |                                 | 8 093                                     |                    |               |               |

W dniu 25 lutego 2013 roku Spółka wyemitowała 12.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą B, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 12 mln zł, oprocentowanych według stopy, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 18 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. W dniu 21 marca 2013 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 7.900 tys. zł.

W dniu 19 marca 2013 roku Spółka wyemitowała 7.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą C, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 7 mln zł, oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 24 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. W dniu 29 marca 2013 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 4.116 tys. zł.

W dniu 22 lipca 2013 roku Emitent wyemitował 200.000 sztuk obligacji serii D, na okaziciela, kuponowych, o wartości nominalnej 100,00 zł każda o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł. Emisja została przeprowadzana w trybie określonym w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, poprzez kierowanie propozycji nabycia obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r., Nr 185, poz. 1439 z późn. zm.). Oprocentowanie obligacji jest równe stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Wykup obligacji nastąpi w terminie 3 lat liczonych od dnia emisji. Emisja obligacji miała charakter emisji prywatnej.

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

**NOTA 18**

| <b>ZMIANY POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH</b>                     | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>a) pożyczki i kredyty bankowe na początek okresu, w tym:</b> | <b>17 300</b>     | <b>17 300</b>     |
| - część kapitałowa                                              | 17 300            | 17 300            |
| - skapitalizowane odsetki                                       | -                 | -                 |
| <b>b) zwiększenia</b>                                           | <b>1 372</b>      | <b>1 372</b>      |
| - zaciągnięcie kredytu/ pożyczki                                | -                 | -                 |
| - odsetki za okres                                              | 1 372             | 1 372             |
| <b>c) zmniejszenia</b>                                          | <b>(18 672)</b>   | <b>(1 372)</b>    |
| - spłata kapitału                                               | (17 300)          | -                 |
| - spłata odsetek                                                | (1 372)           | (1 372)           |
| <b>d) pożyczki i kredyty bankowe na koniec okresu, w tym:</b>   | <b>-</b>          | <b>17 300</b>     |
| - część kapitałowa                                              | -                 | 17 300            |
| - skapitalizowane odsetki                                       | -                 | -                 |

| <b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH</b>               | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>a) zobowiązania z tytułu kredytów bankowych, w tym:</b>               | <b>-</b>          | <b>17 300</b>     |
| - długoterminowe                                                         | -                 | -                 |
| - krótkoterminowe                                                        | -                 | 17 300            |
| <b>b) zobowiązania z tytułu pożyczek bankowych</b>                       | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych razem, w tym:</b> | <b>-</b>          | <b>17 300</b>     |
| - długoterminowe                                                         | -                 | -                 |
| - krótkoterminowe                                                        | -                 | 17 300            |

Kwota wykazywana na koniec 2012 roku w pozycji zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych obejmowała w całości zobowiązanie z tytułu umowy kredytu inwestycyjnego na uwolnienie kapitału z gruntu zawartej z BZ WBK S.A. w dniu 4 października 2007 roku. Oprocentowanie kredytu wynosiło WIBOR 1M plus stała marża banku. W dniu 18 listopada 2013 roku nastąpiła całkowita spłata kredytu.

**NOTA 19**

| <b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU<br/>FINANSOWEGO (dla leasingobiorcy)</b> | <b>Wartość nominalna minimalnych<br/>rat leasingowych</b> |                   | <b>Wartość bieżąca minimalnych rat<br/>leasingowych</b> |                   |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                            | <b>31.12.2013</b>                                         | <b>31.12.2012</b> | <b>31.12.2013</b>                                       | <b>31.12.2012</b> |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:              |                                                           |                   |                                                         |                   |
| do 1 roku                                                                  | -                                                         | 41                | -                                                       | 37                |
| od 1 do 3 lat                                                              | -                                                         | -                 | -                                                       | -                 |
| od 3 do 5 lat                                                              | -                                                         | -                 | -                                                       | -                 |
| powyżej 5 lat                                                              | -                                                         | -                 | -                                                       | -                 |
| <b>Razem</b>                                                               | <b>-</b>                                                  | <b>41</b>         | <b>-</b>                                                | <b>37</b>         |
| Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)                                  | -                                                         | (4)               | -                                                       | -                 |
| <b>Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych, z tego:</b>               | <b>-</b>                                                  | <b>37</b>         | <b>-</b>                                                | <b>37</b>         |
| zobowiązania krótkoterminowe                                               | -                                                         | -                 | -                                                       | 37                |
| zobowiązania długoterminowe                                                | -                                                         | -                 | -                                                       | -                 |

**NOTA 20**

| <b>ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)</b> | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012*</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>a) stan na początek okresu</b>                                     | <b>945</b>        | <b>576</b>         |
| - rezerwa na urlopy                                                   | 118               | 73                 |
| - rezerwa na premie i inne wynagrodzenia                              | 659               | 453                |
| - rezerwa na koszty usług                                             | 168               | 50                 |
| <b>b) zwiększenia</b>                                                 | <b>3 652</b>      | <b>2 836</b>       |
| - rezerwa na urlopy                                                   | 1 466             | 1 228              |
| - rezerwa na premie i inne wynagrodzenia                              | 2 186             | 1 440              |
| - rezerwa na koszty usług                                             | -                 | 168                |
| <b>c) wykorzystanie</b>                                               | <b>(2 136)</b>    | <b>(503)</b>       |
| - rezerwa na urlopy                                                   | -                 | -                  |
| - rezerwa na premie i inne wynagrodzenia                              | (2 136)           | (453)              |
| - rezerwa na koszty usług                                             | -                 | (50)               |
| <b>d) rozwiązanie</b>                                                 | <b>(1 617)</b>    | <b>(1 964)</b>     |
| - rezerwa na urlopy                                                   | (1 449)           | (1 183)            |
| - rezerwa na premie i inne wynagrodzenia                              | -                 | (781)              |
| - rezerwa na koszty usług                                             | (168)             | -                  |
| <b>e) stan na koniec okresu</b>                                       | <b>844</b>        | <b>945</b>         |
| - rezerwa na urlopy                                                   | 135               | 118                |
| - rezerwa na premie i inne wynagrodzenia                              | 709               | 659                |
| - rezerwa na koszty usług                                             | -                 | 168                |

\* W zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym zmiany (zwiększenie, rozwiązanie) w obrębie rezerwy na urlopy oraz premie i inne wynagrodzenia zaprezentowane zostały w kwocie per saldo zamiast w szyku rozwartym. W niniejszym sprawozdaniu finansowym dokonano odpowiedniej korekty danych prezentowanych w w/w notcie w danych porównywalnych.

**NOTA 21**

| <b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b> | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:                                         | 1 957             | 1 537             |
| - wobec jednostek powiązanych                                                           | 1 105             | 219               |
| - wobec pozostałych jednostek                                                           | 852               | 1 318             |
| b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:                                                 | 250               | 333               |
| - z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych                                         | -                 | -                 |
| c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych                                        | 111               | 137               |
| d) pozostałe zobowiązania, w tym:                                                       | 3 544             | 905               |
| - z tytułu zakupu udziałów                                                              | 3 536             | -                 |
| - zobowiązanie z tytułu weksla inwestycyjnego                                           | -                 | 897               |
| - pozostałe                                                                             | 8                 | -                 |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>           | <b>5 862</b>      | <b>2 912</b>      |

Główną pozycję zobowiązań krótkoterminowych stanowi zobowiązanie wobec spółki zależnej IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. z tytułu zakupu udziałów/ akcji spółek: IPD Południe Sp. z o.o., Office VD Sp. z o.o. S.K.A. oraz VD Retail Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące transakcji zostały opisane w notce 4.

W ramach pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na 31 grudnia 2012 roku Spółka wykazywała zobowiązanie w kwocie 897 tys. zł (w tym: 800 tys. zł – kwota główna, 97 tys. zł – odsetki) z tytułu weksla inwestycyjnego wyemitowanego na rzecz spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.) na podstawie umowy o emisję weksli inwestycyjnych zawartej w dniu 6 czerwca 2011 roku. Oprocentowanie wyemitowanego weksla wynosiło WIBOR 1M plus stała marża. Wykup weksla wraz z odsetkami nastąpił w dniu 13 grudnia 2013 roku.

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

### NOTA 22

| <b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW<br/>(STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)</b> | <b>01.01.2013 -<br/>31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 -<br/>31.12.2012</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:</b>                                                             | <b>6 747</b>                       | <b>6 303</b>                       |
| w tym: od jednostek powiązanych                                                                                     | 6 261                              | 5 161                              |
| - usługi zarządzania nieruchomościami                                                                               | 988                                | 751                                |
| - usługi zarządzania projektami                                                                                     | 2 735                              | 2 378                              |
| - usługi zarządzania sprzedażą i marketingiem                                                                       | 1 141                              | 1 130                              |
| - usługi komercjalizacji                                                                                            | 221                                | 514                                |
| - najem                                                                                                             | 202                                | 178                                |
| - usługi pozyskiwania i obsługi finansowania                                                                        | 1 153                              | 813                                |
| - pozostałe usługi                                                                                                  | 307                                | 539                                |
| <b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b>                                                                  | <b>-</b>                           | <b>-</b>                           |
| <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów razem</b>                                    | <b>6 747</b>                       | <b>6 303</b>                       |

Spółka osiąga całość swoich przychodów na terytorium Polski.

### NOTA 23

| <b>KOSZTY WEDŁUG RODZAJU</b>                                             | <b>01.01.2013 -<br/>31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 -<br/>31.12.2012</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1. Amortyzacja                                                           | (175)                              | (188)                              |
| 2. Zużycie materiałów i energii                                          | (180)                              | (168)                              |
| 3. Usługi obce                                                           | (5 534)                            | (4 536)                            |
| 4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze | (3 114)                            | (2 722)                            |
| 5. Pozostałe koszty rodzajowe                                            | (866)                              | (669)                              |
| <b>I. Koszty według rodzaju, razem</b>                                   | <b>(9 869)</b>                     | <b>(8 283)</b>                     |
| II. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych                    | 652                                | 552                                |
| III. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki            | 22                                 | 28                                 |
| IV. Koszty sprzedaży                                                     | (250)                              | (260)                              |
| V. Koszty ogólnego zarządu                                               | (3 451)                            | (2 706)                            |
| <b>Koszty własny sprzedaży (I+II+III-IV-V)</b>                           | <b>(5 494)</b>                     | <b>(4 737)</b>                     |

### NOTA 24

#### KOSZTY ZATRUDNIENIA

| <b>WYNAGRODZENIA, UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA<br/>PRACOWNICZE</b>   | <b>01.01.2013 -<br/>31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 -<br/>31.12.2012</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| a) wynagrodzenia                                                                   | 2 651                              | 2 398                              |
| b) składki na ubezpieczenie społeczne                                              | 293                                | 252                                |
| c) inne świadczenia pracownicze                                                    | 170                                | 72                                 |
| <b>Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze razem</b> | <b>3 114</b>                       | <b>2 722</b>                       |

  

| <b>ZATRUDNIENIE /w osobach/</b> | <b>31.12.2013</b> | <b>31.12.2012</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Liczba pracowników              | 16                | 18                |

### NOTA 25

| <b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>       | <b>01.01.2013 -<br/>31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 -<br/>31.12.2012</b> |
|---------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| a) rozwiązane odpisów na należności         | 115                                | -                                  |
| b) spisane zobowiązania                     | 19                                 | -                                  |
| c) pozostałe                                | 15                                 | 5                                  |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b> | <b>149</b>                         | <b>5</b>                           |

**NOTA 26**

| <b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>                                    | <b>01.01.2013 -<br/>31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 -<br/>31.12.2012</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| a) aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących* | -                                  | 1 709                              |
| b) spisanie nakładów na inwestycję                                    | 319                                |                                    |
| c) spisanie należności                                                | 41                                 |                                    |
| d) odpisy aktualizujące pozostałe aktywa, w tym:                      | 117                                | -                                  |
| - odpisy aktualizujące wartość należności                             | 117                                | -                                  |
| e) sprzedaż niefinansowych aktywów trwałych                           | 34                                 | -                                  |
| f) pozostałe                                                          | 47                                 | 4                                  |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>                              | <b>558</b>                         | <b>1 713</b>                       |

\* Opisano szerzej w notcie 3.

**NOTA 27**

| <b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>                                      | <b>01.01.2013 -<br/>31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 -<br/>31.12.2012</b> |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Przychody finansowe z tytułu odsetek</b>                     | <b>6 928</b>                       | <b>5 455</b>                       |
| a) odsetki od środków na rachunkach bieżących i terminowych     | 151                                | 170                                |
| b) odsetki od udzielonych pożyczek i objętych obligacji, w tym: | 6 777                              | 5 271                              |
| - od jednostek powiązanych                                      | 6 777                              | 5 271                              |
| c) pozostałe odsetki                                            | -                                  | 14                                 |
| <b>Zysk ze zbycia inwestycji</b>                                | <b>-</b>                           | <b>53</b>                          |
| <b>Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:</b>                 | <b>3 141</b>                       | <b>1 524</b>                       |
| a) zmniejszenie odpisów aktualizujących wartość udziałów*       | 3 141                              | 1 524                              |
| <b>Inne przychody finansowe</b>                                 | <b>8</b>                           | <b>26</b>                          |
| <b>Przychody finansowe razem</b>                                | <b>10 077</b>                      | <b>7 058</b>                       |

\* Szczegółowe informacje na temat korekty odpisów udziałów zamieszczono w punkcie 4 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

**NOTA 28**

| <b>KOSZTY FINANSOWE</b>                                  | <b>01.01.2013 -<br/>31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 -<br/>31.12.2012</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:</b>          | <b>8 606</b>                       | <b>3 653</b>                       |
| a) zwiększenie odpisów aktualizujących wartość udziałów* | 8 606                              | 3 653                              |
| <b>Koszty z tytułu odsetek</b>                           | <b>3 392</b>                       | <b>2 102</b>                       |
| a) od kredytów i pożyczek, w tym:                        | 1 023                              | 1 434                              |
| - od jednostek powiązanych                               | -                                  | 62                                 |
| b) od obligacji                                          | 2 352                              | 667                                |
| c) od zobowiązań leasingowych                            | 2                                  | 1                                  |
| d) pozostałe odsetki                                     | 15                                 | -                                  |
| <b>Inne koszty finansowe</b>                             | <b>1 072</b>                       | <b>460</b>                         |
| a) koszt wynagrodzenia z tytułu poręczeń                 | 377                                | 122                                |
| b) prowizje od kredytu                                   | 5                                  | 173                                |
| d) koszty dotyczące emisji obligacji                     | 635                                | 138                                |
| c) pozostałe koszty finansowe                            | 55                                 | 27                                 |
| <b>Koszty finansowe razem</b>                            | <b>13 070</b>                      | <b>6 215</b>                       |

\* Szczegółowe informacje na temat korekty odpisów udziałów zamieszczono w punkcie 4 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

**NOTA 29**

| <b>PODATEK DOCHODOWY</b>                       | <b>01.01.2013 -<br/>31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 -<br/>31.12.2012</b> |
|------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1. Podatek bieżący od dochodów roku bieżącego  | -                                  | -                                  |
| 2. Korekty dotyczące lat ubiegłych             | -                                  | -                                  |
| <b>Podatek bieżący razem</b>                   | -                                  | -                                  |
| 1. Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych | 5 151                              | (1 225)                            |
| 2. Wpływ zmiany stawki podatkowej              | -                                  | -                                  |
| <b>Podatek odroczony razem</b>                 | 5 151                              | (1 225)                            |
| <b>Podatek dochodowy razem</b>                 | <b>5 151</b>                       | <b>(1 225)</b>                     |

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku przedstawia się następująco:

| <b>OBCIĄŻENIE WYNIKU FINANSOWEGO</b>                                                                  | <b>01.01.2013 -<br/>31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 -<br/>31.12.2012</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Zysk (Strata) brutto</b>                                                                           | <b>(5 850)</b>                     | <b>(2 265)</b>                     |
| Podatek teoretyczny wg stawki 19%                                                                     | 1 112                              | 430                                |
| Efekt podatkowy dochodów nie zaliczanych do dochodu do opodatkowania                                  | -                                  | -                                  |
| Efekt podatkowy kosztów nie uznawanych za koszty uzyskania przychodu                                  | (93)                               | (11)                               |
| Nieutworzone aktywo/ rezerwa na odroczony podatek dochodowy dot. wyceny udziałów                      | (1 039)                            | (405)                              |
| Wpływ podatkowy wyników spółek komandytowo-akcyjnych                                                  | -                                  | -                                  |
| Efekt podatkowy różnic przejściowych, od których nie utworzono aktywów na odroczony podatek dochodowy | -                                  | (1 425)                            |
| Rozwiązana rezerwa z tytułu wyceny nieruchomości                                                      | 5 298                              | 186                                |
| Efekt podatkowy niewykorzystanych strat                                                               | (158)                              | -                                  |
| Pozostałe różnice                                                                                     | 31                                 | -                                  |
| <b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>                                     | <b>5 151</b>                       | <b>(1 225)</b>                     |

**NOTA 30**

**PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY**

Strata netto za 2013 rok według propozycji złożonej przez Zarząd Spółki pokryta będzie z niepodzielonych zysków.

**NOTA 31**

**WYPŁATA DYWIDENDY**

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku Spółka nie wypłacała dywidend.

**NOTA 32**

**DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA**

W roku objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym oraz w roku porównywalnym Spółka nie zaniechała żadnego z rodzajów prowadzonej działalności.

**NOTA 33**

| <b>WYLICZENIE ZYSKU (STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ</b>                             | <b>01.01.2013 -<br/>31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 -<br/>31.12.2012</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Zysk (strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki (tys. zł) | (699)                              | (3 490)                            |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych *                                      | 57 183 741                         | 51 623 933                         |
| <b>Zysk (strata) na jedną akcję (w zł)</b>                                  | <b>(0,01)</b>                      | <b>(0,07)</b>                      |

\* W 2013 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji w nocie 5 powyżej).

Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł) został obliczony poprzez podzielenie wyniku netto za dany okres sprawozdawczy przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w roku obrotowym. Zysk na jedną akcję jest równy rozwodnionemu zyskowi na jedną akcję.

**NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

**NOTA 34**

| <b>ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI</b>                                 | <b>01.01.2013 -<br/>31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 -<br/>31.12.2012</b> |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| - bilansowa zmiana stanu należności długo- i krótkoterminowych | 2 378                              | 978                                |
| - zmiana należności z tytułu obniżenia wartości udziałów       | (552)                              | -                                  |
| <b>Razem</b>                                                   | <b>1 826</b>                       | <b>978</b>                         |

**NOTA 35**

| <b>ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ, Z WYJĄTKIEM KREDYTÓW I POŻYCZEK</b> | <b>01.01.2013 -<br/>31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 -<br/>31.12.2012</b> |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| - bilansowa zmiana stanu zobowiązań                             | 16 667                             | 10 441                             |
| - zmiana stanu zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek          | 17 300                             | -                                  |
| - zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji                    | (31 054)                           | (10 015)                           |
| - zmiana stanu zobowiązań wekslowych                            | 897                                | (62)                               |
| - zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych                        | (3 501)                            | 41                                 |
| <b>Razem</b>                                                    | <b>309</b>                         | <b>405</b>                         |

**NOTA 36**

| <b>NABYCIE AKTYWÓW FINANSOWYCH</b>                       | <b>01.01.2013 -<br/>31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 -<br/>31.12.2012</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| - objęcie obligacji długoterminowych                     | (31 000)                           | (53 200)                           |
| - objęcie udziałów/ akcji w spółkach zależnych           | (3 000)                            | (1 020)                            |
| <b>Długoterminowe przychody przyszłych okresów razem</b> | <b>(34 000)</b>                    | <b>(54 220)</b>                    |

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### NOTA 37

#### ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe na rzecz VD Invest Sp. z o.o., Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. oraz Promenady Zita Sp. z o.o.:

| Lp. | Data zawarcia | Rodzaj gwarancji                                                                                                                                                                                                 | Kwota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 17.08.2012    | Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą                                                                    | Vantage lub inna spółka GK zawrze umowy pożyczek i udzieli pożyczek w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w związku z przekroczeniem kosztów budowy ujętych w budżecie projektu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2   | 23.01.2013    | Umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów projektu pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. jako Kredytodawcą, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz Promenadami VD Sp. z o.o. S.K.A. jako Kredytobiorcą | Gwarant zobowiązuje się do zapewnienia środków pieniężnych celem pokrycia kwoty przekroczonych kosztów projektu w maksymalnej kwocie równej 10% całkowitej wartości budżetu projektu netto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3   | 20.11.2013    | Umowa Wsparcia projektu pomiędzy BRE Bankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą                                        | Vantage zobowiązuje się do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków finansowych do wysokości raty odsetkowej w danym miesiącu w sytuacji, gdy kwota środków z kredytu przeznaczonych na kapitalizację odsetek stanie się niewystarczająca, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy. |

Na 31 grudnia 2012 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji:

| Lp. | Data zawarcia | Rodzaj gwarancji                                                                                                                              | Kwota                                                                                                                            |
|-----|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 17.08.2012    | Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą | Zawarcie umowy pożyczki w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w związku z przekroczeniem kosztów budowy ujętych w budżecie |

**Vantage Development S.A.**  
 Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na jej majątku:

| <b>ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.12.2013 ROKU</b> |                                 |                                 |                 |                                                     |                                                         |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu</b>                                                                       |                                 | <b>Weksle wraz z deklaracją</b> |                 | <b>Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek</b> |                                                         |                         |
| <b>Opis</b>                                                                                                              | <b>Kwota wynikająca z umowy</b> | <b>Rodzaj weksla</b>            | <b>Do kwoty</b> | <b>Hipoteki</b>                                     | <b>Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów</b> | <b>Kaucja pieniężna</b> |
| Umowa objęcia obligacji serii A emitowanych przez Vantage Development S.A.                                               | 9 900                           | -                               | -               | 14 850                                              | -                                                       | -                       |
| Umowa objęcia obligacji serii B emitowanych przez Vantage Development S.A.                                               | 7 900                           | -                               | -               | 15 800                                              | -                                                       | -                       |
| Umowa objęcia obligacji serii C emitowanych przez Vantage Development S.A.                                               | 4 116                           | -                               | -               | 14 000                                              | -                                                       | -                       |
| Umowa objęcia obligacji serii D emitowanych przez Vantage Development S.A.                                               | 20 000                          | -                               | -               | 30 000                                              | -                                                       | -                       |
| <b>Razem</b>                                                                                                             | <b>41 916</b>                   | <b>-</b>                        | <b>-</b>        | <b>74 650</b>                                       | <b>-</b>                                                | <b>-</b>                |

| <b>ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2012 ROKU (w tys. zł)</b>                                         |                                 |                                          |                 |                                                     |                                                         |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu</b>                                                                                            |                                 | <b>Weksle wraz z deklaracją wekslową</b> |                 | <b>Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek</b> |                                                         |                         |
| <b>Opis</b>                                                                                                                                   | <b>Kwota wynikająca z umowy</b> | <b>Rodzaj weksla</b>                     | <b>Do kwoty</b> | <b>Hipoteki</b>                                     | <b>Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów</b> | <b>Kaucja pieniężna</b> |
| Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A. | 17 300                          | -                                        | -               | 26 475                                              | -                                                       | 1 000*                  |
| Umowa o weksel inwestycyjny z dn. 06.06.2011 roku pomiędzy Vantage Development SA a House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.                   | 800                             | własny                                   | 800             | -                                                   | -                                                       | -                       |
| <b>RAZEM</b>                                                                                                                                  | <b>18 100</b>                   |                                          | <b>800</b>      | <b>26 475</b>                                       | <b>-</b>                                                | <b>1 000</b>            |

\*Kwota kaucji wynikająca z aneksu nr 7 z dnia 30 listopada 2012 roku do umowy kredytu inwestycyjnego. Do dnia 31 grudnia 2012 roku brakująca kwota kaucji nie została pobrana przez bank.

Wartość zabezpieczeń została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego wynikającej z umowy ustanawiającej dane zabezpieczenie. W przypadku zabezpieczeń ustanowionych w walutach obcych przeliczenia na zł dokonano po kursie średnim NBP na 31 grudnia 2013.

#### Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi

i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

#### **NOTA 38**

##### **CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą kredyty bankowe, umowy leasingowe, weksle inwestycyjne, obligacje, pożyczki oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Spółka posiada również należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług powstające bezpośrednio w związku z prowadzoną przez nią działalnością.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

##### Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, pożyczek udzielonych spółkom powiązanym, objętych obligacji wyemitowanych przez spółki zależne oraz środków zgromadzonych na rachunkach bieżących i terminowych. Efektywne oprocentowanie aktywów i 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 Spółka nie dokonywała zabezpieczenia planowanych transakcji przy zastosowaniu pochodnych instrumentów zabezpieczających.

Wzrost stopy procentowej o 1% spowodowałby zmianę przychodów odsetkowych oraz kosztów odsetkowych Spółki odpowiednio o kwoty wykazane w poniższej tabeli:

|                             | Wpływ na wynik finansowy brutto |
|-----------------------------|---------------------------------|
| <b>31 grudnia 2013 roku</b> |                                 |
| Aktywa zmiennoprocentowe    | 859                             |
| Pasywa zmiennoprocentowe    | (463)                           |
| <b>31 grudnia 2012 roku</b> |                                 |
| Aktywa zmiennoprocentowe    | 719                             |
| Pasywa zmiennoprocentowe    | (280)                           |

##### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach i instytucjach finansowych oraz zaangażowań kredytowych w odniesieniu do klientów (nierozliczone należności).

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Ponadto większość należności dotyczy transakcji z jednostkami powiązanymi – spółkami celowymi. W przypadku tych aktywów finansowych, które nie są przeterminowane ani nie utraciły na wartości, kierownictwo nie przewiduje żadnych strat z tytułu niewywiązania się kontrahentów ze zobowiązań.

##### Ryzyko związane z płynnością

Spółka 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 Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, obligacje, pożyczki, leasing. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień

sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego wskaźniki finansowe określające zdolność do spłaty zobowiązań dla Spółki są na bezpiecznym poziomie.

#### NOTA 39

##### INSTRUMENTY FINANSOWE

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

| INSTRUMENTY FINANSOWE WG KATEGORII ZGODNIE Z MSR 39                                          | Wartość bilansowa       |                         | Wartość godziwa         |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                              | 01.01.2013 - 31.12.2013 | 01.01.2012 - 31.12.2012 | 01.01.2013 - 31.12.2013 | 01.01.2012 - 31.12.2012 |
| <b>Aktywa finansowe</b>                                                                      |                         |                         |                         |                         |
| Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy                         | 28                      | 34                      | 28                      | 34                      |
| Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności                                               | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży                                                       | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Pożyczki i należności, w tym:                                                                | 117 773                 | 92 449                  | 117 773                 | 92 449                  |
| - środki pieniężne                                                                           | 12 736                  | 3 062                   | 12 736                  | 3 062                   |
| - należności z tytułu pożyczek                                                               | 22 995                  | 32 779                  | 22 995                  | 32 779                  |
| - obligacje                                                                                  | 77 380                  | 54 382                  | 77 380                  | 54 382                  |
| - należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)     | 4 662                   | 2 226                   | 4 662                   | 2 226                   |
| <b>Aktywa finansowe razem</b>                                                                | <b>117 801</b>          | <b>92 483</b>           | <b>117 801</b>          | <b>92 483</b>           |
| <b>Zobowiązania finansowe</b>                                                                |                         |                         |                         |                         |
| Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, w tym:                       | 46 681                  | 29 931                  | 46 681                  | 29 931                  |
| - zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji                                              | 41 069                  | 10 015                  | 41 069                  | 10 015                  |
| - zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych) | 5 612                   | 1 682                   | 5 612                   | 1 682                   |
| - zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                                                  | -                       | 17 300                  | -                       | 17 300                  |
| - zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                                                 | -                       | 37                      | -                       | 37                      |
| - zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych                                                | -                       | 897                     | -                       | 897                     |
| Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy                   | -                       | -                       | -                       | -                       |
| <b>Zobowiązania finansowe razem</b>                                                          | <b>46 681</b>           | <b>29 931</b>           | <b>46 681</b>           | <b>29 931</b>           |

#### NOTA 40

##### ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Spółka utrzymuje określony poziom kapitałów własnych w stosunku do zadłużenia oraz posiadanych aktywów trwałych co jest związane z wymogami umów kredytowych oraz warunkami wyemitowanych obligacji.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego uległ zwiększeniu z 0,13 za 2012 rok do poziomu 0,16 za 2013 rok, podobnie nastąpił wzrost dla wskaźnika ogólnego zadłużenia z 0,12 za 2012 rok do poziomu 0,14 dla 2013 roku.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

**Vantage Development S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku  
Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

**NOTA 41**

**TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI (W PODZIALE NA GRUPY PODMIOTÓW)**

| 01.01.2013 - 31.12.2013                         | Zakup usług | Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi) | Sprzedaż aktywów trwałych | Należności z wyjątkiem pożyczek | Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek | Pożyczki udzielone (stan na koniec roku) | Objęte obligacje (stan na koniec roku) | Zobowiązania wekslowe | Przychody finansowe - odsetki | Koszty finansowe - odsetki | Dywidendy |
|-------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------|
| <b>Jednostki zależne i współzależne</b>         |             |                                                     |                           |                                 |                                   |                                          |                                        |                       |                               |                            |           |
| Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.          | -           | 1 062                                               | 1                         | 1 119                           | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| IPD Centrum Sp. z o.o.                          | 1           | 43                                                  | -                         | 10                              | -                                 | 1 566                                    | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| IPD Invest Sp. z o.o.                           | -           | 13                                                  | -                         | 22                              | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| IPD Południe Sp. z o.o.                         | -           | 34                                                  | -                         | 5                               | -                                 | 4 737                                    | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.                        | -           | 390                                                 | -                         | 67                              | 3 557                             | 9 360                                    | -                                      | -                     | 871                           | -                          | -         |
| Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.      | -           | 16                                                  | -                         | 4                               | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.          | 6           | 109                                                 | -                         | 19                              | 2                                 | 6 190                                    | -                                      | -                     | 662                           | -                          | -         |
| VD Sp. z o.o.                                   | -           | 25                                                  | -                         | 60                              | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Centauris BIS Sp. z o.o.                        | -           | 15                                                  | -                         | 3                               | -                                 | 132                                      | -                                      | -                     | 9                             | -                          | -         |
| Office VD Sp. z o.o. S.K.A.                     | -           | 312                                                 | -                         | 196                             | -                                 | 1 010                                    | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| PRW Sp. z o.o. (dawniej: FDW Retail Sp. z o.o.) | -           | 1 066                                               | -                         | 19                              | 90                                | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| VD Invest Sp. z o.o.                            | 24          | 496                                                 | -                         | 91                              | 22                                | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.                  | 5           | 1 139                                               | -                         | 136                             | 43                                | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Finanse VD Sp. z o.o.                           | -           | 11                                                  | -                         | 2                               | -                                 | -                                        | 77 380                                 | -                     | 8 162                         | -                          | -         |
| VD Retail Sp. z o.o.                            | 1           | 315                                                 | -                         | 332                             | 1                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| VD ER Sp.z o.o.                                 | 1           | 8                                                   | -                         | 8                               | 1                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Promenady II VD Sp.z o.o.                       | 2           | 780                                                 | -                         | 944                             | 1                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Promenady ZITA Sp.z o.o.                        | 2           | 602                                                 | -                         | 567                             | 1                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| VD Retail II Sp.z o.o.                          | 1           | 18                                                  | -                         | 14                              | 1                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Promenady Epsilon VD Sp.z.o.o.                  | -           | 1                                                   | -                         | 1                               | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
|                                                 |             |                                                     |                           |                                 |                                   |                                          |                                        |                       |                               |                            |           |
| <b>Kluczowe kierownictwo*</b>                   | -           | -                                                   | -                         | -                               | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |

**Vantage Development S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku  
Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

| 01.01.2013 - 31.12.2013<br>(ciąg dalszy)                      | Zakup<br>usług | Sprzedaż usług<br>(łącznie z usługami<br>refakturowanymi) | Sprzedaż<br>aktywów<br>trwałych | Należności z<br>wyjątkiem<br>pożyczek | Zobowiązania z<br>wyjątkiem<br>pożyczek | Pożyczki<br>udzielone<br>(stan na koniec<br>roku) | Objęte<br>obligacje<br>(stan na<br>koniec roku) | Zobowiązania<br>wekslowe | Przychody<br>finansowe -<br>odsetki | Koszty<br>finansowe -<br>odsetki | Dywidendy |
|---------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------|
| <b>Jednostki powiązane poprzez kluczowe<br/>kierownictwo*</b> |                |                                                           |                                 |                                       |                                         |                                                   |                                                 |                          |                                     |                                  |           |
| House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.**                     | -              | -                                                         | -                               | -                                     | -                                       | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| Parkowa Ostoja Sp. z o.o.                                     | -              | 724                                                       | -                               | 22                                    | -                                       | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | 56                               | -         |
| Impel S.A.                                                    | 30             | -                                                         | -                               | -                                     | 1                                       | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| Impel Market „Company” sp. z o.o. S.K.                        | -              | -                                                         | -                               | -                                     | -                                       | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| OPM Sp. z o.o.                                                | 107            | -                                                         | -                               | -                                     | 7                                       | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| ZUH Partner - Nieruchomości sp. z o.o.                        | 5              | -                                                         | -                               | -                                     | 2                                       | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| impel Business Solutions Sp. z o.o.                           | 339            | -                                                         | -                               | 1                                     | 31                                      | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| Impel IT Sp. z o.o.                                           | 301            | -                                                         | -                               | -                                     | 83                                      | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| Impel Logistics Sp. z o.o.                                    | -              | -                                                         | -                               | -                                     | -                                       | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| Impel Volleyball S.A.                                         | -              | -                                                         | -                               | -                                     | -                                       | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| Impel Cleaning Sp. z o.o.                                     | 29             | -                                                         | -                               | -                                     | 3                                       | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| Accounting Audyt Partner Sp. z o.o.                           | 16             | -                                                         | -                               | -                                     | 5                                       | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| Impel Catering Sp. z o.o.                                     | -              | -                                                         | -                               | -                                     | -                                       | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| Sanpro Job Service Sp. z o.o.                                 | 66             | -                                                         | -                               | -                                     | 13                                      | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| Impel Trading Sp.z .o.o.                                      | 3              | -                                                         | -                               | -                                     | -                                       | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| Impel Market Partner Sp.z o.o.                                | -              | 2                                                         | -                               | 2                                     | -                                       | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
| RE Wrocław Sp.z. o.o.                                         | -              | 28                                                        | -                               | 11                                    | -                                       | -                                                 | -                                               | -                        | -                                   | -                                | -         |
|                                                               |                |                                                           |                                 |                                       | -                                       |                                                   |                                                 |                          |                                     |                                  |           |
| <b>Razem</b>                                                  | <b>939</b>     | <b>7 209</b>                                              | <b>1</b>                        | <b>3 655</b>                          | <b>3 864</b>                            | <b>22 995</b>                                     | <b>77 380</b>                                   | <b>-</b>                 | <b>9 704</b>                        | <b>56</b>                        | <b>-</b>  |

\* Pozycja obejmuje członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki, ich małżonków, rodzeństwo, wstępnych, zstępnych oraz inne bliskie im osoby.

**Vantage Development S.A.**  
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku  
Dodatkowe noty objaśniające (w tysiącach złotych)

| 01.01.2012 - 31.12.2012                                   | Zakup usług | Sprzedaż usług (łącznie z usługami refakturowanymi) | Sprzedaż aktywów trwałych | Należności z wyjątkiem pożyczek | Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek | Pożyczki udzielone (stan na koniec roku) | Objęte obligacje (stan na koniec roku) | Zobowiązania wekslowe | Przychody finansowe - odsetki | Koszty finansowe - odsetki | Dywidendy |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------|
| <b>Jednostki zależne i współzależne</b>                   |             |                                                     |                           |                                 |                                   |                                          |                                        |                       |                               |                            |           |
| Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.                    | -           | 1 072                                               | -                         | 413                             | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| IPD Centrum Sp. z o.o.                                    | -           | 55                                                  | -                         | 8                               | -                                 | 1 566                                    | -                                      | -                     | 216                           | -                          | -         |
| IPD Invest Sp. z o.o.                                     | -           | 12                                                  | -                         | 20                              | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| IPD Południe Sp. z o.o.                                   | -           | 176                                                 | -                         | 80                              | -                                 | 4 737                                    | -                                      | -                     | 478                           | -                          | -         |
| IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.                                  | -           | 392                                                 | 102                       | 76                              | -                                 | 19 489                                   | -                                      | -                     | 2 700                         | -                          | -         |
| Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.                | -           | 13                                                  | -                         | 2                               | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.                    | 6           | 1 672                                               | -                         | 144                             | 1                                 | 5 855                                    | -                                      | -                     | 512                           | -                          | -         |
| VD Sp. z o.o.                                             | -           | 70                                                  | -                         | 67                              | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Centauris BIS Sp. z o.o.                                  | -           | 25                                                  | -                         | 8                               | 4                                 | 122                                      | -                                      | -                     | 10                            | -                          | -         |
| Office VD Sp. z o.o. S.K.A.                               | -           | 169                                                 | -                         | 25                              | -                                 | 1 010                                    | -                                      | -                     | 149                           | -                          | -         |
| PRW Sp. z o.o. (dawniej: FDW Retail Sp. z o.o.)           | -           | 802                                                 | -                         | 159                             | 122                               | -                                        | -                                      | -                     | 24                            | -                          | -         |
| VD Invest Sp. z o.o.                                      | 3           | 598                                                 | -                         | 289                             | 1                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.                            | 1           | 521                                                 | -                         | 187                             | 1                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Finanse VD Sp. z o.o.                                     | -           | 8                                                   | -                         | 2                               | -                                 | -                                        | 54 382                                 | -                     | 1 182                         | -                          | -         |
|                                                           |             |                                                     |                           |                                 |                                   |                                          |                                        |                       |                               |                            |           |
| <b>Kluczowe kierownictwo*</b>                             | -           | -                                                   | -                         | -                               | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
|                                                           |             |                                                     |                           |                                 |                                   |                                          |                                        |                       |                               |                            |           |
| <b>Jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo*</b> |             |                                                     |                           |                                 |                                   |                                          |                                        |                       |                               |                            |           |
| House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.**                 | -           | 16                                                  | -                         | -                               | -                                 | -                                        | -                                      | 897                   | -                             | 62                         | -         |
| Parkowa Ostoja Sp. z o.o.                                 | -           | 993                                                 | -                         | 174                             | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Impel S.A.                                                | 165         | -                                                   | -                         | 1                               | 22                                | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Impel Market „Company” sp. z o.o. S.K.                    | -           | 11                                                  | -                         | 5                               | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| OPM Sp. z o.o.                                            | 104         | -                                                   | -                         | -                               | 16                                | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| ZUH Partner - Nieruchomości sp. z o.o.                    | 11          | -                                                   | -                         | -                               | 2                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| impel Business Solutions Sp. z o.o.                       | 337         | -                                                   | -                         | -                               | 29                                | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Impel IT Sp. z o.o.                                       | 221         | 136                                                 | -                         | -                               | 20                                | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Impel Logistics Sp. z o.o.                                | 7           | -                                                   | -                         | -                               | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Impel Volleyball S.A.                                     | -           | 18                                                  | -                         | -                               | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Impel Cleaning Sp. z o.o.                                 | 24          | -                                                   | -                         | -                               | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Accounting Audyt Partner Sp. z o.o.                       | 21          | -                                                   | -                         | -                               | 1                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Impel Catering Sp. z o.o.                                 | 2           | -                                                   | -                         | -                               | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
| Sanpro Job Service Sp. z o.o.                             | 5           | -                                                   | -                         | -                               | -                                 | -                                        | -                                      | -                     | -                             | -                          | -         |
|                                                           |             |                                                     |                           |                                 |                                   |                                          |                                        |                       |                               |                            |           |
| <b>Razem</b>                                              | <b>907</b>  | <b>6 759</b>                                        | <b>102</b>                | <b>1 660</b>                    | <b>219</b>                        | <b>32 779</b>                            | <b>54 382</b>                          | <b>897</b>            | <b>5 271</b>                  | <b>62</b>                  | <b>-</b>  |

\* Pozycja obejmuje członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki, ich małżonków, rodzeństwo, wstępnych, zstępnych oraz inne bliskie im osoby.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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.

**WYNAGRODZENIA KLUCZOWEGO KIEROWNICTWA SPÓŁKI**

| <b>WYNAGRODZENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.</b>              | <b>01.01.2013 - 31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 - 31.12.2012</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Wynagrodzenia osób zarządzających Vantage Development S.A. i będących członkami Zarządu Spółki | 1 368                          | 1 101                          |
| Wynagrodzenia osób nadzorujących Vantage Development S.A. i będących członkami Rady Nadzorczej | 67                             | 80                             |
| <b>Razem</b>                                                                                   | <b>1 435</b>                   | <b>1 181</b>                   |

| <b>WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU</b> | <b>01.01.2013 - 31.12.2013</b> | <b>01.01.2012 - 31.12.2012</b> |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze                 | 1 435                          | 1 181                          |
| Świadczenia po okresie zatrudnienia                     | -                              | -                              |
| Inne świadczenia długoterminowe                         | -                              | -                              |
| Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy         | -                              | -                              |
| <b>Razem</b>                                            | <b>1 435</b>                   | <b>1 181</b>                   |

**NOTA 42**

**ISTOTNE SPRAWY SPORNE**

Na dzień 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 roku Spółka nie była stroną innych istotnych spraw spornych.

**NOTA 43**

**ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące istotne zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2013 roku, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym:

- a) w dniu 13 stycznia 2014 Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na podstawie uchwały nr 30/2014 z dnia 13 stycznia 2014 roku w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii F spółki Vantage Development S.A. dokonał na podstawie § 19 ust. 1 Regulaminu Giełdy dopuszczenia z dniem uchwały do obrotu giełdowego 5.676.383 akcji serii F Emitenta oraz na podstawie § 38 ust. 1 i 3 Regulaminu Giełdy postanowił wprowadzić z dniem 15 stycznia 2014 roku wskazane akcje do obrotu giełdowego, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 15 stycznia 2014 rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem PLVTGDL00010,
- b) w dniu 13 stycznia 2014 roku wydano komunikat Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW), w którym poinformowano, iż zgodnie z Uchwałą Zarządu KDPW nr 1028/13 z dnia 30.12.2013 r. dnia 15 stycznia 2014 r. w Krajowym Depozycie nastąpi rejestracja 5.676.383 akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki o kodzie ISIN PLVTGDL00010

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące, inne niż istotne zdarzenia, mające wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2013 roku:

- a) w dniu 10 stycznia 2014 roku spółka Vantage Development S.A. nabyła 500 zwykłych akcji imiennych serii A, o wartości nominalnej 50 zł każda oraz łącznej wartości nominalnej 25.000 zł, o numerach od 0001 do 0500 w kapitale zakładowym spółki pod firmą Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII – Spółka Komandytowo - Akcyjna, wpisanej do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000470423. Kapitał w spółce jest w pełni opłacony. Pozostałe akcji serii A o numerach od 0501 do 1000 nabyła spółka BNM-3 sp. z o.o.
- b) w dniu 10 stycznia 2014 roku spółka Vantage Development S.A. 1000 zwykłych akcji imiennych serii A, o wartości nominalnej 50 złotych każda oraz łącznej wartości nominalnej 50.000 zł, o numerach od 0001 do 1000 w kapitale zakładowym spółki pod firmą Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – Spółka Komandytowo - Akcyjna, wpisanej do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000470169. Kapitał w spółce jest w pełni opłacony.
- c) Zawiązanie spółki VD Retail III Sp. z o.o.  
Zgodnie z aktem notarialnym podpisanym w dniu 14 stycznia 2014 roku zawiązana została spółka VD Retail III Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 500.000 zł. 100% udziałów nowoutworzonej spółki zostało objęte przez Vantage Development S.A. W szczególności spółka powołana została w celu realizacji projektu handlowego Galaktyka Park we Wrocławiu.
- d) 15 stycznia 2014 roku na podstawie Uchwały nr 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII – Spółka Komandytowo – Akcyjna kapitał zakładowy wskazanej spółki został podwyższony do kwoty 150 000 złotych w drodze emisji zwykłych akcji imiennych serii B w ilości 2000, o numerach od 0001 do 2000, o nominalnej wartości 50 zł każda akcja. 1000 zwykłych akcji imiennych serii B o numerach od 0001 do 1000, o wartości nominalnej 50 zł każda akcja, o łącznej wartości nominalnej 50.000 zł, zostało objętych, w trybie subskrypcji zamkniętej, przez spółkę Vantage Development S.A., w zamian za wkład niepieniężny w postaci przysługujących jej 50% akcji spółki Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Komandytowo – Akcyjna. 1000 zwykłych akcji imiennych serii B o numerach od 1001 do 2000, o wartości nominalnej 50 zł każda akcja, o łącznej wartości nominalnej 50.000 zł, zostanie objętych zostało, w trybie subskrypcji zamkniętej, przez spółkę pod firmą BNM-3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, w zamian za wkład niepieniężny w postaci przysługujących jej 50% akcji spółki Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Komandytowo – Akcyjna. Tym samym spółka Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII – Spółka Komandytowo – Akcyjna stała się jedynym akcjonariuszem spółki Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Komandytowo – Akcyjna. Natomiast spółce Vantage Development S.A. oraz BNM – 3 sp. z o.o. przysługuje po 50% akcji w spółce Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – VIII – Spółka Komandytowo – Akcyjna.
- e) 15 stycznia 2014 roku na podstawie Uchwały nr 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – Spółka Komandytowo – Akcyjna kapitał zakładowy wskazanej spółki został podwyższony do kwoty 100.000 zł, w drodze emisji zwykłych akcji imiennych serii B w ilości 1000, o numerach od 0001 do 1000, o nominalnej wartości 50 zł każda akcja. 1000 zwykłych akcji imiennych serii B o numerach od 0001 do 1000, o wartości nominalnej 50 zł każda akcja, o łącznej wartości nominalnej 50.000,00 zł, zostało objętych, w trybie subskrypcji zamkniętej, przez jedynego akcjonariusza, to jest przez spółkę Emitenta., w zamian za wkład niepieniężny w postaci przysługujących jej 100% akcji spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna. Tym samym spółki Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – Spółka Komandytowo – Akcyjna stała się jedynym akcjonariuszem spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna. Natomiast spółka Vantage Development S.A. jest jedynym akcjonariuszem spółki Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – Spółka Komandytowo – Akcyjna. Natomiast spółka Vantage Development S.A. jest jedynym akcjonariuszem spółki Cinco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – IX – Spółka Komandytowo – Akcyjna.

**PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ**

| Data       | Imię i Nazwisko     | Stanowisko/Funkcja | Podpis |
|------------|---------------------|--------------------|--------|
| 20-03-2014 | Edward Laufer       | Prezes Zarządu     |        |
| 20-03-2014 | Roman M. Meysner    | Członek Zarządu    |        |
| 20-03-2014 | Dariusz Pawlukowicz | Członek Zarządu    |        |

**PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH**

| Data       | Imię i Nazwisko | Stanowisko/Funkcja     | Podpis |
|------------|-----------------|------------------------|--------|
| 20-03-2014 | Anna Piątek     | Główny Księgowy Spółki |        |