

SKONSOLIDOWANY RAPORT  
KWARTALNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
**VANTAGE DEVELOPMENT**  
ZA III KWARTAŁ 2014 ROKU

**01.07.2014  
-30.09.2014**



Wrocław, 14 listopada 2014

## SPIS TREŚCI

<b>I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI .....</b>	<b>3</b>
<b>II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT .....</b>	<b>5</b>
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	5
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	6
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM .....	7
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	8
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	9
<b>III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....</b>	<b>15</b>
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	15
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	16
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	17
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	18
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	19
<b>IV. INFORMACJE DODATKOWE .....</b>	<b>26</b>
<b>PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ .....</b>	<b>51</b>
<b>PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH .....</b>	<b>51</b>

## I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Vantage Development jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Obecnie Emitent prowadzi też działalność związaną z nieruchomościami handlowymi. Na dzień 30 września 2014 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development składała się z jednostki dominującej i 21 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 4 jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: "Vantage Development", „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Skład Grupy na dzień 30 września 2014 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji/ wyceny	Data objęcia kontroli
<b>Jednostki zależne</b>						
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	43,86% PrajJa Limited 25,66% Birmat Limited 9,09% ING OFE 5,35% Noble Funds Fundusz 16,04% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	IPD Centrum Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
2.	IPD Południe Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
4.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
5.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
6.	Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
7.	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	37,13% Vantage Development S.A. 62,87% PRW Sp. z o.o.	pełna	03.03.2010
8.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - Sp. k. 5)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz VD sp. z o.o., komandytariusz IPD Południe Sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
9.	PRW Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	28.11.2011
10.	Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. 7)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz VD sp. z o.o., komandytariusz Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	23.05.2012
11.	Finanse VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	80% IPD Centrum Sp. z o.o. 20% Vantage Development S.A.	pełna	21.06.2012
12.	VD RETAIL Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.04.2013
13.	Promenady ZITA Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
14.	Promenady II VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
15.	VD ER Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
16.	VD Retail II Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	22.07.2013

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

17.	Promenady Epsilon Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	25.10.2013
18.	Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. 1)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.01.2014
19.	VD Retail III Sp. z o.o. 2)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	14.01.2014
20.	VD Mieszkania VIII Sp. z o.o. 3)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.06.2014
21.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k. 8)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	Komplementariusz VD Sp. z o.o., komandytariusz Vantage Development S.A.	pełna	01.08.2014
<b>Jednostki współzależne</b>						
22.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	02.03.2010
23.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	18.04.2008
24.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	10.01.2014
25.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. 6)	Wrocław	jednostka współzależna pośrednio	komplementariusz IPD Invest sp. z o.o., komandytariusz Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	praw własności	11.04.2008

- 1) W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zakupu 100% akcji w firmie Cinco Sp. z o.o. IX –S.K.A.; spółka VD Sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza. W dniu 24 lutego 2014 roku, postanowieniem Sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki funkcjonującej pod nazwą Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A.
- 2) Spółka zawiązana w dniu 14 stycznia 2014 roku. Zarejestrowana została w rejestrze w dniu 11 lutego 2014 roku.
- 3) Spółka zawiązana w dniu 10 czerwca 2014 roku. Zarejestrowana została w rejestrze w dniu 8 lipca 2014 roku.
- 4) W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zakupu 50% akcji w firmie Cinco Sp. z o.o. VIII –S.K.A, a spółka IPD Invest Sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza. W dniu 30 kwietnia 2014 roku postanowieniem Sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki na Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. Ponadto w dniu 16 stycznia 2014 roku do spółki zostało wniesione 100% akcji spółki Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp. k.).
- 5) W dniu 9 lipca 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Obecna nazwa spółki to VD Sp. z o.o. Invest Sp. k. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 31 lipca 2014 roku.
- 6) W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp. k.) zostało wniesione do spółki Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp. k.).
- 7) W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Promenady VD Sp. z o.o. Sp. k.) zostało wniesione do spółki Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Promenady VD Sp. z o.o. Sp. k.).
- 8) W dniu 18 sierpnia 2014 roku zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS została spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k.

Na 30 września 2014 roku w strukturze Grupy Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

## II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

### 1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	30.09.2014	31.12.2013 (przekształcone)
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-8)</b>		<b>359 617</b>	<b>330 404</b>
	1. Wartości niematerialne	1	257	294
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 491	232
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	151 523	121 931
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	180 962	182 849
	5. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności		16 937	17 027
	6. Pożyczki długoterminowe		-	128
	7. Pozostałe aktywa		871	1 329
	8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	7 576	6 614
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-6)</b>		<b>123 432</b>	<b>142 271</b>
	1. Zapasy	5	85 336	66 405
	2. Pożyczki krótkoterminowe		-	2 451
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		28	28
	4. Należności krótkoterminowe		14 126	21 538
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		23 169	51 364
	6. Rozliczenia międzyokresowe		773	485
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>483 049</b>	<b>472 675</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.09.2014	31.12.2013 (przekształcone)
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-2)</b>		<b>313 071</b>	<b>315 958</b>
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		313 071	315 958
	1.1 Kapitał podstawowy		38 713	38 713
	1.2 Zyski zatrzymane		277 251	272 600
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody		(1 073)	(6)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		(1 820)	4 651
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	-
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)</b>		<b>121 037</b>	<b>95 842</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	2 916	3 439
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	8	59 997	57 625
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		112	-
	4. Rezerwy długoterminowe	IV.10.1.3	103	1 008
	5. Obligacje długoterminowe	6	55 616	32 976
	6. Przedpłaty na zakup lokali		-	-
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 293	794
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)</b>		<b>48 941</b>	<b>60 875</b>
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	8	2 951	2 592
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		21	-
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.1.3	740	844
	4. Obligacje krótkoterminowe	6	10 248	8 093
	5. Przedpłaty na zakup lokali		13 824	14 463
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	21 157	34 883
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>483 049</b>	<b>472 675</b>

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		30.09.2014	31.12.2013
Wartość księgowa		313 071	315 958
Liczba akcji		62 440 227	62 440 227
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		5,01	5,06

## 2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.07.2014 - 30.09.2014	01.01.2014 - 30.09.2014	01.07.2013 - 30.09.2013	01.01.2013 - 30.09.2013
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>4 821</b>	<b>33 155</b>	<b>2 669</b>	<b>7 935</b>
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	1 862	5 593	2 035	4 230
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	1 898	25 390	436	879
	III. Pozostałe przychody	1 061	2 172	198	2 826
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>(2 492)</b>	<b>(25 093)</b>	<b>(2 286)</b>	<b>(5 377)</b>
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(842)	(2 058)	(894)	(1 551)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(1 434)	(21 497)	(618)	(1 260)
	III. Pozostałe koszty	(216)	(1 538)	(774)	(2 566)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>2 329</b>	<b>8 062</b>	<b>383</b>	<b>2 558</b>
	I. Koszty sprzedaży	(1 067)	(3 134)	(570)	(1 382)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(985)	(3 095)	(862)	(3 338)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)</b>	<b>277</b>	<b>1 833</b>	<b>(1 049)</b>	<b>(2 162)</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	35	(1 065)	-	4 043
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>312</b>	<b>768</b>	<b>(1 049)</b>	<b>1 881</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	62	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	161	189	25	86
	1. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	-	-	-
	2. Inne przychody operacyjne	161	189	25	86
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(211)	(470)	(79)	(650)
	1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	(34)
	2. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	-	-	(319)
	3. Inne koszty operacyjne	(211)	(470)	(79)	(297)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)</b>	<b>262</b>	<b>549</b>	<b>(1 103)</b>	<b>1 317</b>
	I. Przychody finansowe	176	508	199	461
	1. Odsetki	162	494	199	453
	2. Inne	14	14	-	8
	II. Koszty finansowe	(1 031)	(3 664)	(1 494)	(3 740)
	1. Odsetki	(622)	(2 151)	(1 211)	(3 137)
	2. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	(5)
	3. Inne	(409)	(1 513)	(283)	(598)
	III. Udział w zysku / stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(295)	(115)	(101)	(252)
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+I+II+III)</b>	<b>(888)</b>	<b>(2 722)</b>	<b>(2 499)</b>	<b>(2 214)</b>
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	224	902	35	5 267
	1. Część bieżąca	(383)	(403)	-	-
	2. Część odroczone	607	1 305	35	5 267
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>(664)</b>	<b>(1 820)</b>	<b>(2 464)</b>	<b>3 053</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		(306)	(1 067)	824	(770)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(970)</b>	<b>(2 887)</b>	<b>(1 640)</b>	<b>2 283</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>					
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego		(664)	(1 820)	(2 464)	3 053
- przypadający na udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>					
- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego		(970)	(2 887)	(1 640)	2 283
- przypadające na udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Średnia ważona liczba akcji w okresie		62 440 227	62 440 227	56 763 844	56 763 844
<b>Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego</b>					
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,01)	(0,03)	(0,02)	0,05
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,01)	(0,03)	(0,02)	0,05

### 3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2014 - 30.09.2014	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej								Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM		
<b>Stan na 1 stycznia 2014 r.</b>	<b>38 713</b>	-	<b>173 786</b>	<b>6 900</b>	<b>96 565</b>	<b>(6)</b>	-	<b>315 958</b>	-	<b>315 958</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	(1 067)	(1 820)	<b>(2 887)</b>	-	<b>(2 887)</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	(1 820)	<b>(1 820)</b>	-	<b>(1 820)</b>
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	(1 067)	-	<b>(1 067)</b>	-	<b>(1 067)</b>
<b>Transakcje z właścicielami</b>	-	-	<b>4 124</b>	-	<b>(4 124)</b>	-	-	-	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	4 124	-	(4 124)	-	-	-	-	-
<b>Stan na 30 września 2014 r.</b>	<b>38 713</b>	-	<b>177 910</b>	<b>6 900</b>	<b>92 441</b>	<b>(1 073)</b>	<b>(1 820)</b>	<b>313 071</b>	-	<b>313 071</b>

\*Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2014 roku w kwocie 96 565 tys. zł składa się zysk netto roku 2013 w kwocie 4 651 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2013 roku w kwocie 91 914 tys. zł.

01.01.2013 - 30.09.2013	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej								Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM		
<b>Stan na 1 stycznia 2013 r.</b>	<b>35 194</b>	-	<b>150 957</b>	<b>6 900</b>	<b>102 174</b>	<b>(695)</b>	-	<b>294 530</b>	-	<b>294 530</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	(770)	3 053	<b>2 283</b>	-	<b>2 283</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	3 053	<b>3 053</b>	-	<b>3 053</b>
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	(770)	-	<b>(770)</b>	-	<b>(770)</b>
<b>Transakcje z właścicielami:</b>	-	-	<b>10 260</b>	-	<b>(10 260)</b>	-	-	-	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	10 260	-	(10 260)	-	-	-	-	-
<b>Stan na 30 września 2013 r.</b>	<b>35 194</b>	-	<b>161 217</b>	<b>6 900</b>	<b>91 914</b>	<b>(1 465)</b>	<b>3 053</b>	<b>296 813</b>	-	<b>296 813</b>

\*Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2013 roku w kwocie 102 174 tys. zł składa się strata netto roku 2012 w kwocie 4 519 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2012 roku w kwocie 106 693 tys. zł.

#### 4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013 (przekształcone)
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>(1 820)</b>	<b>3 053</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>(30 038)</b>	<b>(4 726)</b>
	1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
	2. Amortyzacja	121	152
	3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(1 209)	64
	4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 657	2 684
	5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	1 003	(4 004)
	6. Zmiana stanu rezerw	(1 532)	(1 791)
	7. Zmiana stanu zapasów	(17 756)	(25 048)
	8. Zmiana stanu należności	816	428
	9. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(12 013)	26 117
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 250)	(3 593)
	11. Inne korekty	125	265
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(31 858)</b>	<b>(1 673)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>5 377</b>	<b>2 276</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	2 273	-
	3. Z aktywów finansowych	3 104	2 276
	a) w jednostkach powiązanych	2 718	1 870
	- spłata udzielonych pożyczek	2 520	1 500
	- odsetki	198	370
	b) w pozostałych jednostkach	386	406
	- odsetki	386	406
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(23 905)</b>	<b>(12 267)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 185)	(33)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(22 695)	(11 814)
	3. Na aktywa finansowe	(25)	(420)
	a) w jednostkach powiązanych	(25)	(420)
	- nabycie aktywów finansowych	(25)	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(18 528)</b>	<b>(9 991)</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>99 666</b>	<b>65 580</b>
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	62 906	33 564
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	36 760	32 016
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(77 475)</b>	<b>(8 652)</b>
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	(59 990)	(3 415)
	2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(12 016)	-
	3. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(28)	(30)
	4. Odsetki	(4 706)	(3 836)
	5. Inne wydatki finansowe	(735)	(1 371)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>22 191</b>	<b>56 928</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>(28 195)</b>	<b>45 264</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(28 195)</b>	<b>45 264</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>51 364</b>	<b>10 524</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>23 169</b>	<b>55 788</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	4 146	26 524



## 5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### NOTA 1

<b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	257	294
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>257</b>	<b>294</b>

### Ruchy w okresie od 1.01.2014 do 30.09.2014

<b>ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (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>
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	590	590
b) zwiększenia	-	35	35
- nabycie	-	35	35
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	625	625
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	296	296
f) amortyzacja za okres	-	72	72
- zwiększenia	-	72	72
- amortyzacja okresu bieżącego	-	72	72
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	368	368
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	257	257

### NOTA 2

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
a) środki trwałe, w tym:	1 224	80
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	30	39
- środki transportu	145	16
- inne środki trwałe	1 049	25
b) środki trwałe w budowie	267	152
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>1 491</b>	<b>232</b>

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**Ruchy w okresie od 1.01.2014 do 30.09.2014**

<b>ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)</b>	<b>grunty</b>	<b>budynki i budowle</b>	<b>urządzenia techniczne i maszyny</b>	<b>środki transportu</b>	<b>inne środki trwałe</b>	<b>Środki trwałe, razem</b>
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	-	341	59	207	148	755
<b>b) zwiększenia</b>	-	-	-	168	1 035	1 203
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	168	1 035	1 203
<b>c) zmniejszenia</b>	-	-	-	(207)	-	(207)
- likwidacja	-	-	-	(207)	-	(207)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	341	59	168	1 183	1 751
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	-	242	20	191	110	563
<b>f) amortyzacja za okres:</b>	-	-	9	(168)	11	(148)
- zwiększenia	-	-	9	29	11	49
- amortyzacja okresu bieżącego	-	-	9	29	11	49
- zmniejszenia	-	-	-	(197)	-	(197)
- likwidacja	-	-	-	(197)	-	(197)
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	-	242	29	23	121	415
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	(99)	-	-	(13)	(112)
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	(99)	-	-	(13)	(112)
<b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	-	30	145	1 049	1 224

**NOTA 3**

<b>ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>77 910</b>	<b>51 300</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>-</b>	<b>26 667</b>
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	4 539
- nakłady inwestycyjne	-	67
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	-	22 061
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(1 100)</b>	<b>(57)</b>
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 065)	(57)
- nakłady inwestycyjne	(35)	-
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>76 810</b>	<b>77 910</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>44 021</b>	<b>30 750</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>30 692</b>	<b>35 332</b>
- nabycie	-	6 000
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	13 637
- nakłady inwestycyjne	30 692	15 695
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>(22 061)</b>
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(22 061)
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>74 713</b>	<b>44 021</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>121 931</b>	<b>82 050</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>151 523</b>	<b>121 931</b>

Wyceny nieruchomości zostały wykonane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13 przy zastosowaniu metody dochodowej oraz metody inwestycyjnej techniką kapitalizacji prostej. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej oraz aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących (ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych oraz pozostałych kosztach operacyjnych). W prezentowanym okresie nie było przesunięć pomiędzy poziomami hierarchii.

<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
"Promenady Epsilon"	51 310	51 310
"Delta 44"	25 500	26 600
<b>RAZEM</b>	<b>76 810</b>	<b>77 910</b>

W dniu 12 sierpnia 2014 roku jednostka zależna od Emitenta spółka VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest Sp.k. (wcześniej VD Invest Sp. z o.o.) zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży prawa własności budynku biurowego „Delta 44”. Umowa przyrzeczona, która pierwotnie powinna zostać zawarta do 29 września 2014 roku będzie zawarta w czwartym kwartale 2014. Kwota transakcji wynosi 25 500 tys. zł. Grupa Vantage Development ujęła na dzień 30 września 2014 roku na odpis aktualizujący wartość nieruchomości do aktualnej wartości godziwej w kwocie 1 065 tys. zł.

<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2014)</b>	<b>GRUNT</b>	<b>NAKŁADY INWESTYCYJNE</b>	<b>ODSETKI</b>	<b>RAZEM</b>
"ZITA"	18 473	23 516	725	<b>42 714</b>
"Grona Park"	6 000	6 399	692	<b>13 091</b>
"Galaktyka Park"	13 637	5 168	103	<b>18 908</b>
<b>RAZEM</b>	<b>38 110</b>	<b>35 083</b>	<b>1 520</b>	<b>74 713</b>

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2013)</b>	<b>GRUNT</b>	<b>NAKŁADY INWESTYCYJNE</b>	<b>ODSETKI</b>	<b>RAZEM</b>
"ZITA"	18 473	5 228	139	<b>23 840</b>
"Grona Park"	6 000	389	149	<b>6 538</b>
"Galaktyka Park"	13 637	6	-	<b>13 643</b>
<b>RAZEM</b>	<b>38 110</b>	<b>5 623</b>	<b>288</b>	<b>44 021</b>

**NOTA 4**

<b>ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>182 849</b>	<b>223 105</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>324</b>	<b>371</b>
- nabycie	324	-
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	371
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(2 211)</b>	<b>(40 627)</b>
- sprzedaż	(2 211)	-
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(418)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(13 637)
- transfer do zapasów	-	(26 572)
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>180 962</b>	<b>182 849</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>182 849</b>	<b>223 105</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>180 962</b>	<b>182 849</b>

<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
"Promenady Wrocławskie"	144 351	144 351
Nieruchomość Serock koło Warszawy	1 669	3 880
"Gamma Office"	9 629	9 629
"Słoneczne Sady"	12 089	12 089
"Delta Office II"	6 204	6 204
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	6 696	6 696
Pozostałe	324	-
<b>RAZEM</b>	<b>180 962</b>	<b>182 849</b>

**NOTA 5**

<b>ZAPASY</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkcja w toku	78 731	38 306
c) produkty gotowe	6 605	28 099
d) towary	-	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>85 336</b>	<b>66 405</b>

Zgodnie z informacją zawartą w punkcie IV.1.3 w bieżącym okresie Grupa dokonała zmiany prezentacji gruntów związanych z aktywnymi projektami inwestycyjnymi z pozycji towary do pozycji produkty gotowe oraz półprodukty i produkcja w toku. Zmiana nie miała wpływu na wynik Grupy. Dla zachowania porównywalności dokonano odpowiedniego przekształcenia danych na 31 grudnia 2013 roku.

W pozycji półprodukty i produkty w toku prezentowane są poniesione nakłady inwestycyjne na aktywne projekty inwestycyjne (w tym wartość gruntów oraz aktywowane odsetki).

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 30.09.2014 roku:

<b>ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2014)</b>	<b>GRUNT</b>	<b>NAKŁADY INWESTYCYJNE</b>	<b>ODSETKI</b>	<b>RAZEM</b>
„Słoneczne Sady”	210	1 412	306	1 928
Wrocław, ul. Rękodzielnicza 16	3 507	13	-	3 520
„Promenady Wrocławskie Etap I”	1 123	3 390	164	4 677
„Promenady Wrocławskie Etap II”	26 572	44 430	1 417	72 419
„WUWA 2”	1 152	66	82	1 300
Pozostałe projekty	-	1 492	-	1 492
<b>RAZEM</b>	<b>32 564</b>	<b>50 803</b>	<b>1 969</b>	<b>85 336</b>

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.12.2013 roku:

<b>ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2013)</b>	<b>GRUNT</b>	<b>NAKŁADY INWESTYCYJNE</b>	<b>ODSETKI</b>	<b>RAZEM</b>
„Słoneczne Sady”	282	1 757	382	2 421
„Promenady Wrocławskie Etap I”	6 183	18 592	903	25 678
„Promenady Wrocławskie Etap II”	26 572	9 611	-	36 183
„WUWA 2”	1 152	-	-	1 152
Pozostałe projekty	-	971	-	971
<b>RAZEM</b>	<b>34 189</b>	<b>30 931</b>	<b>1 285</b>	<b>66 405</b>

#### NOTA 6

<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>			<b>Harmonogram spłaty</b>		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.09.2014 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela serii A	9 917	9 917	-	-
09.08.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii D	19 749	232	-	19 517
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii E	13 051	38	-	13 013
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23 147	61	-	23 086
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b>		<b>65 864</b>	<b>10 248</b>	<b>-</b>	<b>55 616</b>
zobowiązania długoterminowe		55 616			
zobowiązania krótkoterminowe		10 248			

#### NOTA 7

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	16 938	18 777
Zobowiązania publiczno - prawne	723	12 749
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	175	112
Zobowiązania pozostałe	3 321	3 245
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>21 157</b>	<b>34 883</b>

**NOTA 8**

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 30.09.2014 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 30.09.2014 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
Promenady Epsilon Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	28 558	27 024	1 545	25 479	-	-	-	-
VD Sp. z o.o. Invest Sp. k.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	15 400	11 845	1 406	767	767	767	767	7 371
Promenady ZITA Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR	98 721	13 753	-	13 753	-	-	-	-
Promenady ZITA Sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	4 150	429	-	429	-	-	-	-
Promenady II VD Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	78 740	8 394	-	8 394	-	-	-	-
Promenady II VD Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	odnawialny	4 500	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD Sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 503	-	1 503	-	-	-	-
<b>Zadłużenie nie walone udziałem Vantage Development S.A.</b>				<b>62 948</b>	<b>2 951</b>	<b>50 325</b>	<b>767</b>	<b>767</b>	<b>767</b>	<b>7 371</b>
<b>Zadłużenie walone udziałem Vantage Development S.A.</b>				<b>62 948</b>	<b>2 951</b>	<b>50 325</b>	<b>767</b>	<b>767</b>	<b>767</b>	<b>7 371</b>

### III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

#### 1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

AKTYWA		Nota	30.09.2014	31.12.2013
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-6)</b>		<b>354 409</b>	<b>326 545</b>
	1. Wartości niematerialne	1	247	294
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 479	861
	3. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	242 995	241 820
	4. Pożyczki długoterminowe	4	-	6 190
	5. Obligacje długoterminowe	5	109 688	77 380
	6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	-	-
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-6)</b>		<b>30 181</b>	<b>35 668</b>
	1. Zapasy	6	2 344	1 355
	2. Pożyczki krótkoterminowe	7	15 068	16 805
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		28	28
	4. Należności krótkoterminowe	8	4 199	4 662
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		8 476	12 736
	6. Rozliczenia międzyokresowe		66	82
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>384 590</b>	<b>362 213</b>

  

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.09.2014	31.12.2013
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-5)</b>		<b>313 155</b>	<b>311 962</b>
	1. Kapitał podstawowy		38 713	38 713
	2. Kapitał zapasowy		186 386	186 386
	3. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		79 963	80 662
	5. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		1 193	(699)
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-3)</b>		<b>58 317</b>	<b>35 452</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	2 589	2 476
	2. Obligacje długoterminowe	9	55 616	32 976
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		112	-
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)</b>		<b>13 118</b>	<b>14 799</b>
	1. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		21	-
	2. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.2.3	740	844
	3. Obligacje krótkoterminowe	9	10 248	8 093
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	2 109	5 862
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>384 590</b>	<b>362 213</b>

  

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		30.09.2014	31.12.2013
Wartość księgowa		313 155	311 962
Liczba akcji		62 440 227	62 440 227
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		5,02	5,00

## 2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.07.2014 - 30.09.2014	01.01.2014 - 30.09.2014	01.07.2013 - 30.09.2013	01.01.2013 - 30.09.2013
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>2 921</b>	<b>7 314</b>	<b>1 266</b>	<b>4 981</b>
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(1 383)</b>	<b>(4 342)</b>	<b>(1 524)</b>	<b>(3 900)</b>
<b>C.</b>	<b>Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>1 538</b>	<b>2 972</b>	<b>(258)</b>	<b>1 081</b>
	I. Koszty sprzedaży	(92)	(195)	(42)	(151)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(951)	(2 816)	(380)	(2 466)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)</b>	<b>495</b>	<b>(39)</b>	<b>(680)</b>	<b>(1 536)</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>495</b>	<b>(39)</b>	<b>(680)</b>	<b>(1 536)</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	110	128	-	30
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(169)	(192)	(5)	(435)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)</b>	<b>436</b>	<b>(103)</b>	<b>(685)</b>	<b>(1 941)</b>
	I. Przychody finansowe	2 111	5 686	1 716	5 096
	1. Odsetki	2 111	5 686	1 716	5 089
	2. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
	4. Inne	-	-	-	7
	II. Koszty finansowe	(1 694)	(4 277)	(1 341)	(3 101)
	1. Odsetki	(1 351)	(3 171)	(979)	(2 365)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	(5)
	4. Inne	(343)	(1 106)	(362)	(731)
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+I+II)</b>	<b>853</b>	<b>1 306</b>	<b>(310)</b>	<b>54</b>
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(99)	(113)	11	5 249
	1. Część bieżąca	-	-	-	-
	2. Część odroczone	(99)	(113)	11	5 249
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>754</b>	<b>1 193</b>	<b>(299)</b>	<b>5 303</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>754</b>	<b>1 193</b>	<b>(299)</b>	<b>5 303</b>
Średnia ważona liczba akcji w okresie		62 440 227	62 440 227	56 763 844	56 763 844
<b>Zysk (strata) netto</b>					
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,01	0,02	(0,01)	0,09
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,01	0,02	(0,01)	0,09



### 3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

01.01.2014 - 30.09.2014	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2014 r.	38 713	186 386	6 900	79 963	-	311 962
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	1 193	1 193
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	1 193	1 193
Transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Stan na 30 września 2014 r.	38 713	186 386	6 900	79 963	1 193	313 155

01.01.2013-30.09.2013	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2013 r.	35 194	173 817	6 900	80 662	-	296 573
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	5 303	5 303
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	5 303	5 303
Transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Stan na 30 września 2013 r.	35 194	173 817	6 900	80 662	5 303	301 876

#### 4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>1 193</b>	<b>5 303</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>(2 684)</b>	<b>(9 746)</b>
	1. Amortyzacja	109	145
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(2 952)	(2 723)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	9	36
	4. Zmiana stanu rezerw	8	(5 322)
	5. Zmiana stanu zapasów	(989)	354
	6. Zmiana stanu należności	463	(1 586)
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	652	355
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	16	(1 005)
	9. Inne korekty	-	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(1 491)</b>	<b>(4 443)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>11 304</b>	<b>208</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	11 304	208
	a) w jednostkach powiązanych	11 119	109
	- zbycie aktywów finansowych	3 000	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	6 299	-
	- odsetki	1 820	109
	b) w pozostałych jednostkach	185	99
	- odsetki	185	99
	4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(35 700)</b>	<b>(14 144)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(989)	(70)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Na aktywa finansowe	(34 711)	(14 074)
	a) w jednostkach powiązanych	(34 711)	(13 500)
	- nabycie aktywów finansowych	(34 711)	(2 500)
	- udzielone pożyczki	-	(11 000)
	b) w pozostałych jednostkach	-	(574)
	- nabycie aktywów finansowych	-	(574)
	4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(24 396)</b>	<b>(13 936)</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>36 760</b>	<b>32 016</b>
	1. Emisja dłużnych papierów wartościowych	36 760	32 016
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(15 133)</b>	<b>(3 591)</b>
	1. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(12 016)	-
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(35)	(30)
	3. Odsetki	(3 082)	(2 190)
	4. Inne wydatki finansowe	-	(1 371)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>21 627</b>	<b>28 425</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>(4 260)</b>	<b>10 046</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(4 260)</b>	<b>10 046</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>12 736</b>	<b>3 062</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>8 476</b>	<b>13 108</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

## 5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### NOTA 1

<b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	247	294
<b>Pozostałe wartości niematerialne razem</b>	<b>247</b>	<b>294</b>

### Ruchy w okresie od 1.01.2014 do 30.09.2014

<b>ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (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>	-	558	558
<b>b) zwiększenia</b>	-	25	25
- transfery	-	25	25
<b>c) zmniejszenia</b>	-	-	-
- zbycie	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
- inne	-	-	-
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	583	583
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	-	264	264
<b>f) amortyzacja za okres</b>	-	72	72
- zwiększenia	-	72	72
- amortyzacja okresu bieżącego	-	72	72
- zmniejszenia	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	-	336	336
<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>	-	294	294
<b>k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	247	247

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**NOTA 2**

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
a) środki trwałe, w tym:	1 211	56
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	30	37
- środki transportu	145	16
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	1 036	3
b) środki trwałe w budowie	268	805
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>1 479</b>	<b>861</b>

**Ruchy w okresie od 1.01.2014 do 30.09.2014**

<b>ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)</b>	<b>grunty</b>	<b>budynki i budowle</b>	<b>urządzenia techniczne i maszyny</b>	<b>środki transportu</b>	<b>inne środki trwałe</b>	<b>Środki trwałe, razem</b>
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	342	51	206	30	629
b) zwiększenia	-	-	-	168	1 034	1 202
- transfery	-	-	-	-	1 034	1 034
- zakup	-	-	-	168	-	168
c) zmniejszenia	-	-	-	(206)	-	(206)
- likwidacja	-	-	-	(206)	-	(206)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	342	51	168	1 064	1 625
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	14	190	27	473
f) amortyzacja za okres:	-	-	7	(167)	1	(159)
- zwiększenia	-	-	7	30	1	38
- amortyzacja	-	-	7	30	1	38
- zmniejszenia	-	-	-	(197)	-	(197)
- likwidacja	-	-	-	(197)	-	(197)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	242	21	23	28	314
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	-	37	16	3	56
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	30	145	1 036	1 211

**NOTA 3**

<b>ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>307 192</b>	<b>273 085</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>19 852</b>	<b>34 659</b>
- objęcie udziałów	19 852	34 659
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(18 677)</b>	<b>(552)</b>
- obniżenie wartości udziałów	-	(552)
- wniesienie aportem	(18 677)	-
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>308 367</b>	<b>307 192</b>
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>65 372</b>	<b>59 907</b>
- zwiększenia	-	8 606
- zmniejszenia	-	(3 141)
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>65 372</b>	<b>65 372</b>
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	<b>241 820</b>	<b>213 178</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>242 995</b>	<b>241 820</b>

Na dzień 30 września 2014 roku Spółka wykazywała udziały w następujących jednostkach:

<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) %</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>289 691</b>	<b>64 701</b>	<b>224 990</b>	
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	809	58	100,00
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	66 733	41 911	24 822	100,00
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26	26	-	100,00
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	2 657	-	2 657	37,13
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	210 653	21 955	188 698	100,00
Finanse VD Sp. z o.o.	20	-	20	20,00
VD ER Sp. z o.o.	1 000	-	1 000	100,00
Promenady Zita Sp. z o.o.	500	-	500	100,00
Promenady II VD Sp. z o.o.	500	-	500	100,00
Promenady Epsilon Sp. z o.o.	500	-	500	100,00
IPD Południe Sp. z o.o.	3 110	-	3 110	100,00
VD Retail Sp. z o.o.	425	-	425	100,00
VD Retail II Sp. z o.o.	500	-	500	100,00
VD Retail III Sp. z o.o.	500	-	500	100,00
VD Mieszkania VIII Sp. z o.o.	500	-	500	100,00
Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A.	1 050	-	1 050	100,00
VD Sp. z o.o. Mieszkania IX Sp. k.	100	-	100	100,00
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>18 676</b>	<b>671</b>	<b>18 005</b>	
Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	17 701	-	17 701	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00
Centauris BIS Sp. z o.o.	950	671	279	50,00
<b>Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem</b>	<b>308 367</b>	<b>65 372</b>	<b>242 995</b>	

Zmiany w obrębie posiadanych przez Spółkę udziałów i akcji mające miejsce w 2014 roku opisane szerzej w informacji dodatkowej w punkcie IV.11.

**NOTA 4**

<b>ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>6 190</b>	<b>32 779</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>9</b>	<b>1 325</b>
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	-
- naliczone odsetki od pożyczek	9	1 325
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(6 199)</b>	<b>(27 914)</b>
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	(16 805)
- spłata pożyczek	(5 000)	(11 000)
- spłata odsetek	(1 199)	(109)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>6 190</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>6 190</b>	<b>32 779</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>6 190</b>

**NOTA 5**

<b>ZMIANY OBLIGACJI DŁUGOTERMINOWYCH</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>77 380</b>	<b>54 382</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>35 491</b>	<b>36 452</b>
- objęcie obligacji długoterminowych	30 000	31 000
- naliczone odsetki od obligacji długoterminowych	5 491	5 452
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(3 183)</b>	<b>(13 454)</b>
- wykup obligacji długoterminowych	(3 000)	(12 100)
- spłata odsetek	(183)	(1 354)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>109 688</b>	<b>77 380</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>77 380</b>	<b>54 382</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>109 688</b>	<b>77 380</b>

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**  
Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Na 30 września 2014 roku Spółka posiadała następujące obligacje długoterminowe:

Emitent	Data nabycia	Data wykupu	Oprocentowanie	Seria			Cena nabycia	Odsetki	Cena wykupu na 30.09.2014
				Numer	od	do			
Finanse VD Sp. z o.o.	10.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	F	1	22	6 600	1 181	7 781
Finanse VD Sp. z o.o.	11.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	G	1	7	7 000	1 251	8 251
Finanse VD Sp. z o.o.	22.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	H	1	10	5 000	877	5 877
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	I	1	10	5 000	876	5 876
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	J	1	10	5 000	876	5 876
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	K	1	10	5 000	874	5 874
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	L	1	10	5 000	874	5 874
Finanse VD Sp. z o.o.	25.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	M	1	5	2 500	436	2 935
Finanse VD Sp. z o.o.	08.04.2013 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	N	1	20	5 000	646	5 645
Finanse VD Sp. z o.o.	02.09.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	R	1	5	5 000	468	5 468
Finanse VD Sp. z o.o.	31.10.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	T	1	8	8 000	636	8 636
Finanse VD Sp. z o.o.	18.12.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	X	1	10	10 000	691	10 691
Finanse VD Sp. z o.o.	10.01.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	Y	1	10	10 000	626	10 626
Finanse VD Sp. z o.o.	24.07.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	AD	1	5	5 000	101	5 101
Finanse VD Sp. z o.o.	05.08.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	AE	1	10	10 000	160	10 160
Finanse VD Sp. z o.o.	19.09.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	AF	1	5	5 000	17	5 017
<b>Razem</b>							<b>99 100</b>	<b>10 590</b>	<b>109 688</b>

**NOTA 6**

<b>ZAPASY</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013 (dane zatwierdzone)</b>	<b>31.12.2013 (dane przekształcone)</b>
a) materiały	-	-	-
b) produkty i produkty w toku	2 344	203	1 355
c) produkty gotowe	-	-	-
d) towary	-	1 152	-
<b>Zapasy razem</b>	<b>2 344</b>	<b>1 355</b>	<b>1 355</b>

Zgodnie z informacją zawartą w punkcie IV.1.3 w bieżącym okresie Grupa dokonała zmiany prezentacji gruntów związanych z aktywnymi projektami inwestycjami z pozycji towary do pozycji produkty gotowe oraz półprodukty i produkcja w toku. Zmiana uwzględniona została również w stosowanych przez Spółkę zasadach rachunkowości. Dla zachowania porównywalności dokonano odpowiedniego przekształcenia danych na 31 grudnia 2013 roku.

W pozycji półprodukty i produkty w toku prezentowane są gromadzone koszty zarządzania projektami refakturowane okresowo na spółki celowe oraz 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.

**NOTA 7**

<b>ZMIANY POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>16 805</b>	<b>-</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>-</b>	<b>16 805</b>
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	16 805
- naliczone odsetki od pożyczek	-	-
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(1 737)</b>	<b>-</b>
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	-
- spłata pożyczek	(100)	-
- spłata odsetek	(1 637)	-
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>15 068</b>	<b>16 805</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>16 805</b>	<b>-</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>15 068</b>	<b>16 805</b>

Na 30 września 2014 roku Spółka posiadała następujące pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom z Grupy:

<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>
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26.06.2008 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 010	-	1 010
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.12.2002 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	884	-	884
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.	29.12.2006 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	6 418	-	6 418
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	-	1 129	-	1 129
<b>Razem</b>				<b>-</b>	<b>15 068</b>	<b>-</b>	<b>15 068</b>

**NOTA 8**

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:</b>	<b>4 064</b>	<b>3 756</b>
- od jednostek powiązanych	3 778	3 603
- od pozostałych jednostek	286	153
<b>b) należności publiczno-prawne, w tym:</b>	<b>108</b>	<b>390</b>
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
<b>c) pozostałe należności, w tym:</b>	<b>136</b>	<b>633</b>
- od jednostek powiązanych	106	602
- od pozostałych jednostek	30	31
<b>Należności krótkoterminowe brutto razem</b>	<b>4 308</b>	<b>4 779</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	99	107
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	10	10
<b>Należności krótkoterminowe netto razem</b>	<b>4 199</b>	<b>4 662</b>



#### NOTA 9

Szczegóły dotyczące wyemitowanych przez Spółkę obligacji długo- i krótkoterminowych zamieszczono w notce objaśniającej numer 6 do danych skonsolidowanych (p. powyżej).

#### NOTA 10

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 409	1 957
- wobec jednostek powiązanych	666	1 105
- wobec pozostałych jednostek	743	852
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	300	250
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	165	111
d) pozostałe zobowiązania	235	3 544
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>2 109</b>	<b>5 862</b>

## **IV. INFORMACJE DODATKOWE**

### **1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA ZA III KWARTAŁ 2014 ROKU**

#### **1.1. Podstawa sporządzania i format sprawozdania**

##### Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa i dla pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki i Grupy Kapitałowej powinny być czytane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Vantage Development i jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

Skrócone sprawozdania finansowe sporządzone zostały zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży i nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i zobowiązań jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i zobowiązania są zabezpieczane.

##### Format sprawozdań finansowych

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2014 roku składa się z:

- skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Vantage Development (sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy, sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy, sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy),
- jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta (sprawozdanie z sytuacji finansowej, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych),
- wybranych danych objaśniających,
- pozostałych informacji.

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w tysiącach polskich złotych. Dane porównywalne na 31 grudnia 2013 roku były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2013.

##### Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 14 listopada 2014 roku.

##### Kontynuacja działalności

Skrócone skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez spółki Grupy Kapitałowej 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 Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

## 1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmują okres 9 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 września 2014 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2013 roku. Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym, sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 września 2013 roku.

## 1.3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconych sprawozdań finansowych są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy i Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, z następującymi wyjątkami:

- w bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa Vantage Development zastosowała MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”. Zastosowanie standardu skutkuje zmianą metody konsolidacji spółek Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp.k., Centauris BIS Sp. z o.o. oraz IPD Invest Sp. z o.o. z metody proporcjonalnej na metodę praw własności. Zastosowanie standardu nie miało wpływu na wynik finansowy netto. Dane porównywalne zostały przekształcone:

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	31.12.2013 dane porównywalne po przekształceniu	Korekta	31.12.2013 dane zaprezentowane w sprawozdaniu za 2013 rok
Aktywa trwałe	330 404	17 438	312 966
Aktywa obrotowe	142 271	(23 078)	165 349
<b>Aktywa razem</b>	<b>472 675</b>	<b>(5 640)</b>	<b>478 315</b>
Kapitał własny	315 958	-	315 958
Zobowiązania długoterminowe	95 842	(474)	96 316
Zobowiązania krótkoterminowe	60 875	(5 166)	66 041
<b>Kapitały własne i zobowiązania razem</b>	<b>472 675</b>	<b>(5 640)</b>	<b>478 315</b>

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	30.09.2013 dane porównywalne po przekształceniu	Korekta	30.09.2013 dane zaprezentowane w sprawozdaniu za III kwartał 2013
A. Przychody ze sprzedaży	7 935	(1 698)	9 633
B. Koszt własny sprzedaży	(5 377)	1 589	(6 966)
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>2 558</b>	<b>(109)</b>	<b>2 667</b>
Koszty sprzedaży	(1 382)	266	(1 648)
Koszty ogólnego zarządu	(3 338)	107	(3 445)
<b>D. Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>(2 162)</b>	<b>264</b>	<b>(2 426)</b>
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	4 043	-	4 043
<b>E. Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących</b>	<b>1 881</b>	<b>264</b>	<b>1 617</b>
I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
II. Pozostałe przychody operacyjne	86	(23)	109
II. Pozostałe koszty operacyjne	(650)	24	(674)
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 317</b>	<b>265</b>	<b>1 052</b>
I. Przychody finansowe	461	(13)	474
II. Koszty finansowe	(3 740)	-	(3 740)
III. Udział w zysku / stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	(252)	(252)	-
<b>G. Zysk (strata) brutto</b>	<b>(2 214)</b>	<b>-</b>	<b>(2 214)</b>
I. Podatek dochodowy	5 267	-	5 267
<b>H. Zysk (strata) netto</b>	<b>3 053</b>	<b>-</b>	<b>3 053</b>

- w bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa zmieniła zasady prezentacji wartości gruntów dotyczących aktywnych projektów inwestycyjnych. Do końca 2013 roku grunty, na których realizowano przedsięwzięcie deweloperskie, prezentowane były w pozycji towary do czasu sprzedaży wybudowanych na nich lokali. Począwszy od 1 stycznia 2014 roku przyjęto politykę rachunkowości, zgodnie z którą w dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu (lub wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane, odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku projektu. W związku z powyższym na 1 stycznia 2014 roku Grupa dokonała przeklasyfikowania kosztów z pozycji towary do pozycji produkcja w toku dla wszystkich aktywnych projektów deweloperskich. Dla zachowania porównywalności, dokonano również odpowiedniego przekształcenia danych na 31 grudnia 2013 roku.

Informację na temat wpływu opisanej powyżej zmiany na dane porównywalne zamieszczono w nodzie objaśniającej numer 5 do danych skonsolidowanych.

#### 1.4. Wybrane dane finansowe

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

- a) dla wybranych danych ze skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej:

	30.09.2014	31.12.2013
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,1755	4,1472

- b) dla wybranych danych ze skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów:

	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013
średni kurs EUR w okresie*	4,1803	4,2231

\* Ustalony jako średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie

**1.4.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013
I.	Przychody ze sprzedaży	33 155	7 935	7 931	1 879
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8 062	2 558	1 929	606
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	549	1 317	131	312
IV.	Zysk (strata) brutto	(2 722)	(2 214)	(651)	(524)
V.	Zysk (strata) netto	(1 820)	3 053	(435)	723
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	(1 820)	3 053	(435)	723
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	(0,03)	0,05	(0,01)	0,01
		<b>Stan na 30.09.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>	<b>Stan na 30.09.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>
VIII.	Kapitał własny	313 071	315 958	74 978	76 185
IX.	Zobowiązania długoterminowe	121 037	95 842	28 987	23 110
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	48 941	60 875	11 722	14 679
XI.	Aktywa trwałe	359 617	330 404	86 125	79 669
XII.	Aktywa obrotowe	123 432	142 271	29 562	34 305
XIII.	Suma aktywów	483 049	472 675	115 687	113 974
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,01	5,06	1,20	1,22

**1.4.2. Vantage Development S.A.**

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013
I.	Przychody ze sprzedaży	7 314	4 981	1 750	1 179
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 972	1 081	711	256
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(103)	(1 941)	(25)	(460)
IV.	Zysk (strata) brutto	1 306	54	312	13
V.	Zysk (strata) netto	1 193	5 303	285	1 256
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,02	0,09	0,005	0,02
		<b>Stan na 30.09.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>	<b>Stan na 30.09.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>
VII.	Kapitał własny	313 155	311 962	74 998	75 222
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	58 317	35 452	13 966	8 549
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	13 118	14 799	3 142	3 569
X.	Aktywa trwałe	354 409	326 545	84 878	78 739
XI.	Aktywa obrotowe	30 181	35 668	7 228	8 601
XII.	Suma aktywów	384 590	362 213	92 106	87 340
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,02	5,00	1,20	1,20

## 2. KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT UZYSKANYCH W III KWARTALE 2014 ROKU

<b>PRZYCHODY</b>	<b>01.07.2014 - 30.09.2014</b>	<b>01.01.2014 - 30.09.2014</b>	<b>01.07.2013 - 30.09.2013</b>	<b>01.01.2013 - 30.09.2013</b>
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	1 862	5 593	2 035	4 230
Przychody ze sprzedaży lokali	1 898	25 390	436	879
Pozostałe przychody	1 061	2 172	198	2 826
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>4 821</b>	<b>33 155</b>	<b>2 669</b>	<b>7 935</b>

<b>KOSZTY</b>	<b>01.07.2014 - 30.09.2014</b>	<b>01.01.2014 - 30.09.2014</b>	<b>01.07.2013 - 30.09.2013</b>	<b>01.01.2013 - 30.09.2013</b>
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(842)	(2 058)	(894)	(1 551)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(1 434)	(21 497)	(618)	(1 260)
Pozostałe koszty	(216)	(1 538)	(774)	(2 566)
<b>Koszty własny sprzedaży</b>	<b>(2 492)</b>	<b>(25 093)</b>	<b>(2 286)</b>	<b>(5 377)</b>
Koszty sprzedaży	(1 067)	(3 134)	(570)	(1 382)
Koszty ogólnego zarządu	(985)	(3 095)	(862)	(3 338)
Koszty finansowe	(1 031)	(3 664)	(1 494)	(3 740)

### Przychody

Przychody uzyskane przez Grupę Kapitałową Vantage Development w trzecim kwartale 2014 roku wyniosły 4 821 tys. zł. Osiągnięte przychody związane były z wynajmem powierzchni biurowej w obiektach Epsilon i Delta oraz przekazywaniem lokali w ramach przedsięwzięć deweloperskich Promenady Mieszkaniowe etap I. W porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego przychody uległy znacznemu zwiększeniu głównie za sprawą zwiększenia przychodów ze sprzedaży lokali, które w porównywanym okresie roku ubiegłego ograniczały się jedynie inwestycji Słoneczne Sady. W strukturze przychodów największy udział stanowią przychody ze sprzedaży lokali oraz przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących stanowiąc po 39% całości uzyskiwanych przez Grupę przychodów. Pozostałe przychody w przeważającej części stanowią przychody z wynajmu jednak dotyczą one nieruchomości, których przeznaczeniem jest budowa obiektów mieszkaniowych i biurowych, a do momentu rozpoczęcia inwestycji Grupa stara się pokrywać bieżące koszty utrzymania tych obiektów przychodami z doraźnego wynajmu.

Podpisane w III kwartale 2014 roku umowy przedwstępne oraz przekazane lokale, których wartość została rozpoznana w przychodach prezentuje poniższa tabela.

Projekt	Ilość lokali mieszkaniow ych sprzedanych umow ą przedw stępn ą	Ilość lokali usługow ych sprzedanych umow ą przedw stępn ą	Ilość przekazanych lokal i mieszkaniow ych	Ilość przekazanych lokal i usługow ych
Centauris etap I			1	1
Centauris etap II	8		13	
Centauris etap III	16			
Promenady Mieszkaniow e etap I	5	2	4	2
Promenady Mieszkaniow e etap II	20			
Promenady Mieszkaniow e etap III	2			
Słoneczne Sady				
<b>razem</b>	<b>51</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>3</b>

### Koszty

Koszty własne sprzedaży Grupy Kapitałowej w trzecim kwartale 2014 roku wynoszą 2 492 tys. zł, na które składają się koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących 842 tys. zł, koszty wytworzenia sprzedanych lokali 1 434 tys. zł oraz pozostałe koszty 216 tys. zł. Koszty sprzedaży i koszty ogólnozakładowe wynoszą odpowiednio 1 067 tys. zł i 985 tys. zł. Znaczący wzrost o 87% kosztów sprzedaży w stosunku do III kwartału 2013 uwarunkowany jest dwoma czynnikami: rozwojem struktur odpowiedzialnych za sprzedaż i późniejszą obsługę klienta w ramach Grupy, większą liczbą podpisywanych aktów notarialnych związanych zarówno z umowami przedwstępnymi jak i ostatecznymi aktami notarialnymi przenoszącymi własność

co wiąże się z ponoszonymi opłatami notarialnymi oraz większą niż w ubiegłym roku skalą działalności co pociąga za sobą zwiększenie działań marketingowych i promocyjnych zarówno w projektach mieszkaniowych jak i komercyjnych. Wśród pozycji kosztowych istotną wartość stanowią koszty finansowe wynoszące 1 031 tys. zł, które w przeważającej części związane są z pozyskaniem przez Grupę Kapitałową finansowaniem w postaci wyemitowanych obligacji.

#### **Wyniki**

W związku z prowadzoną działalnością Grupa w trzecim kwartale 2014 roku wygenerowała zysk brutto na sprzedaży w wysokości 2 329 tys. zł., który jest wyższy od zeszłorocznego zysku porównywalnego okresu o 1 946 tys. zł co stanowi wzrost o ponad 508%. Koszty sprzedaży oraz ogólnego zarządu powodują, że ostatecznie zysk na sprzedaży trzeciego kwartału 2014 przyjmuje wartość 277 tys. zł w zestawieniu do straty – 1 049 tys. zł wygenerowanej w trzecim kwartale 2013. Kolejnym elementem mającym istotny wpływ na wynik są koszty finansowe, które w kwocie 1 031 tys. zł powodują, że Grupa odnotowuje stratę brutto w wysokości -888 tys. zł i stratę netto w wysokości -664 tys. zł. w zestawieniu ze stratą brutto – 2 499 tys. zł i stratą netto – 2 464 tys. zł. za trzeci kwartał 2013 roku co stanowi polepszenie osiąganych wyników w stosunku do porównywalnego okresu roku ubiegłego.

#### **Struktura aktywów i pasywów**

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej według stanu na 30 września 2014 roku wynosiła 483 049 tys. zł i uległa zwiększeniu w stosunku do stanu na 31 grudnia 2013 roku o 10 374 tys. zł. Aktywa trwałe wynoszą 359 617 tys. zł i uległy zwiększeniu o 29 213 tys. zł natomiast aktywa obrotowe wynoszą 123 432 tys. zł i zmniejszyły się o 18 839 tys. zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2013 roku. Na zmniejszenie się aktywów obrotowych złożyły się głównie zmniejszenie stanu środków pieniężnych, spadek należności krótkoterminowych oraz zmniejszenie pożyczek krótkoterminowych natomiast pozycje zapasów odnotowała wzrost w stosunku do stanu na koniec roku 2013.

W trzecim kwartale 2014 w strukturze pasywów nastąpił spadek kapitałów własnych głównie za sprawą straty wygenerowanej przez Grupę po trzech kwartałach 2014, wartość zmniejszenia kapitału własnego wynosi 2 887 tys. zł. Zwiększeniu natomiast uległy zobowiązania długoterminowe przy jednoczesnym spadku zobowiązań krótkoterminowych. Zwiększenie bieżącego stanu zobowiązań długoterminowych w stosunku do ich wartości na 31 grudnia 2013 wynosi 26 601 tys. zł, natomiast spadek zobowiązań krótkoterminowych wynosi 13 340 tys. zł.

### **3. RODZAJ ORAZ KWOTY POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, KAPITAŁ WŁASNY, ZOBOWIĄZANIA, DOCHODY NETTO LUB PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIEZWYKŁE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPŁYW**

W dniu 12 sierpnia 2014 roku jednostka zależna od Emitenta spółka VD Sp. z o.o. Invest Sp. k. (wcześniej VD Invest Sp. z o.o.) zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży prawa własności budynku biurowego „Delta 44”. Umowa przyrzeczona która pierwotnie powinna zostać zawarta do 29 września 2014 roku będzie zawarta w czwartym kwartale 2014. Kwota transakcji wynosi 25 500 tys. zł.

Ponadto w dniu 30 września 2014 roku jednostka zależna od Emitenta spółka Promenady Epsilon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Korzystający”) zawarła ze spółką mLeasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Finansujący”) umowę leasingu, a w dniu 2 października 2014, w wykonaniu zawartej umowy leasingu, umowę sprzedaży budynku biurowego Promenady EPSILON.

Przedmiotem leasingu i sprzedaży było prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności stanowiących odrębną własność budynków i budowli wniesionych na nieruchomości. Umowa leasingu została zawarta na 60 miesięcy. Na podstawie umowy leasingu Finansujący zobowiązał się:

- nabyć od Korzystającego nieruchomość na warunkach uzgodnionych z Korzystającym,
- oddać nieruchomość zwrócić Korzystającemu do użytkowania i pobierania pożytków w okresie leasingu,

a Korzystający zobowiązał się:

- zapłacić na rzecz Finansującego należności,
- wykonać inne zobowiązania Korzystającego wynikające z umowy leasingu.

Stopa procentowa dla leasingu określana jest jako suma marży oraz stopy procentowej EUROWIBOR 1M. W wykonaniu umowy leasingu Korzystający zbył nieruchomość objętą umową leasingu za kwotę 12.216.683 powiększoną o należny podatek, stanowiącą na dzień zdarzenia równowartość w PLN – 50.915.285,49 PLN (przy kursie EUR/PLN 4,1631). Istotne warunki

zawartej umowy leasingu oraz umowy sprzedaży nieruchomości, w tym warunki finansowe, nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach. Umowy nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych oraz zastrzeżonych warunków lub terminu. Zbywane na podstawie umowy aktywa używane były do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie powierzchni komercyjnych, jednakże w wyniku zawartych umów Korzystający nadal będzie prowadził dotychczasową działalność i pobierał z tego tytułu korzyści zgodnie z zawartą umową.

W dniu 23 lipca 2014 roku dokonano wcześniejszego wykupu obligacji serii B o wartości nominalnej 7,9 mln zł.

Poza opisaną powyżej przedwstępną warunkową umową sprzedaży budynku biurowego „Delta 44” oraz umową leasingu, której zapisy będą skutkowały w księgach Grupy w kolejnych okresach sprawozdawczych, a także wcześniejszym wykupem obligacji serii B, w III kwartale 2014 roku nie wystąpiły inne nietypowe wydarzenia, wpływające na aktywa, zobowiązania, kapitał własny dochody netto lub przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej Vantage Development.

#### **4. SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW**

Działalność Grupy analizowana jest przez Zarząd w podziale na następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność komercyjna obejmująca wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu,
- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych,
- pozostała działalność związana z zarządzaniem przedsięwzięciami deweloperskimi oraz inną działalnością prowadzoną w oparciu o nieruchomości, na których nie rozpoczęto procesu inwestycyjnego.



**Grupa Kapitałowa Vantage Development**  
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2014 do 30.09.2014**

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA		POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ		RAZEM SEGMENTY		WYŁĄCZENIA		PO WYŁĄCZENIACH	
	01.01.2014-30.09.2014	01.07.2014-30.09.2014	01.01.2014-30.09.2014	01.07.2014-30.09.2014	01.01.2014-30.09.2014	01.07.2014-30.09.2014	01.01.2014-30.09.2014	01.07.2014-30.09.2014	01.01.2014-30.09.2014	01.07.2014-30.09.2014	01.01.2014-30.09.2014	01.07.2014-30.09.2014
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	5 593	1 862	25 390	1 898	2 172	1 061	33 155	4 821	-	-	33 155	4 821
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	596	448	-	-	5 470	2 765	6 066	3 213	(6 066)	(3 213)	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>6 189</b>	<b>2 310</b>	<b>25 390</b>	<b>1 898</b>	<b>7 642</b>	<b>3 826</b>	<b>39 221</b>	<b>8 034</b>	<b>(6 066)</b>	<b>(3 213)</b>	<b>33 155</b>	<b>4 821</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(2 058)	(842)	(21 497)	(1 434)	(5 171)	(2 108)	(28 726)	(4 384)	3 633	1 892	(25 093)	(2 492)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>4 131</b>	<b>1 468</b>	<b>3 893</b>	<b>464</b>	<b>2 471</b>	<b>1 718</b>	<b>10 495</b>	<b>3 650</b>	<b>(2 433)</b>	<b>(1 321)</b>	<b>8 062</b>	<b>2 329</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(625)	(201)	(1 853)	(1 059)	(325)	(612)	(2 803)	(1 872)	(331)	805	(3 134)	(1 067)
Koszty ogólnego Zarządu	(504)	(225)	(230)	(59)	(3 702)	(1 450)	(4 436)	(1 734)	1 341	749	(3 095)	(985)
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>3 002</b>	<b>1 042</b>	<b>1 810</b>	<b>(654)</b>	<b>(1 556)</b>	<b>(344)</b>	<b>3 256</b>	<b>44</b>	<b>(1 423)</b>	<b>233</b>	<b>1 833</b>	<b>277</b>
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 065)	35	-	-	-	-	(1 065)	35	-	-	(1 065)	35
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących</b>	<b>1 937</b>	<b>1 077</b>	<b>1 810</b>	<b>(654)</b>	<b>(1 556)</b>	<b>(344)</b>	<b>2 191</b>	<b>79</b>	<b>(1 423)</b>	<b>233</b>	<b>768</b>	<b>312</b>
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych											62	-
Pozostałe przychody operacyjne											189	161
Pozostałe koszty operacyjne											(470)	(211)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>											<b>549</b>	<b>262</b>
Przychody finansowe											508	176
Koszty finansowe											(3 664)	(1 031)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności											(115)	(295)
<b>Zysk (strata) brutto</b>											<b>(2 722)</b>	<b>(888)</b>
Podatek dochodowy											902	224
<b>Zysk (strata) netto, w tym:</b>											<b>(1 820)</b>	<b>(664)</b>
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego											(1 820)	(664)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących											-	-
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>											<b>(2 887)</b>	<b>(970)</b>
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego											(2 887)	(970)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących											-	-

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**  
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2013 do 30.09.2013**

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA		POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ		RAZEM SEGMENTY		WYŁĄCZENIA		PO WYŁĄCZENIACH	
	01.01.2013-30.09.2013	01.07.2013-30.09.2013	01.01.2013-30.09.2013	01.07.2013-30.09.2013	01.01.2013-30.09.2013	01.07.2013-30.09.2013	01.01.2013-30.09.2013	01.07.2013-30.09.2013	01.01.2013-30.09.2013	01.07.2013-30.09.2013	01.01.2013-30.09.2013	01.07.2013-30.09.2013
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	4 230	2 035	879	436	2 826	198	7 935	2 669	-	-	7 935	2 669
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	11	5	6	3	3 739	2 750	3 756	2 758	(3 756)	(2 758)	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>4 241</b>	<b>2 040</b>	<b>885</b>	<b>439</b>	<b>6 565</b>	<b>2 948</b>	<b>11 691</b>	<b>5 427</b>	<b>(3 756)</b>	<b>(2 758)</b>	<b>7 935</b>	<b>2 669</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(1 551)	(894)	(1 260)	(618)	(5 530)	(2 975)	(8 341)	(4 487)	2 964	2 201	(5 377)	(2 286)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>2 690</b>	<b>1 146</b>	<b>(375)</b>	<b>(179)</b>	<b>1 035</b>	<b>(27)</b>	<b>3 350</b>	<b>940</b>	<b>(792)</b>	<b>(557)</b>	<b>2 558</b>	<b>383</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(328)	(130)	(705)	(256)	(199)	(36)	(1 232)	(422)	(150)	(148)	(1 382)	(570)
Koszty ogólnego Zarządu	(213)	(87)	(86)	(42)	(3 012)	(755)	(3 311)	(884)	(27)	22	(3 338)	(862)
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>2 149</b>	<b>929</b>	<b>(1 166)</b>	<b>(477)</b>	<b>(2 176)</b>	<b>(818)</b>	<b>(1 193)</b>	<b>(366)</b>	<b>(969)</b>	<b>(683)</b>	<b>(2 162)</b>	<b>(1 049)</b>
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 043	-	-	-	-	-	4 043	-	-	-	4 043	-
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących</b>	<b>6 192</b>	<b>929</b>	<b>(1 166)</b>	<b>(477)</b>	<b>(2 176)</b>	<b>(818)</b>	<b>2 850</b>	<b>(366)</b>	<b>(969)</b>	<b>(683)</b>	<b>1 881</b>	<b>(1 049)</b>
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych											-	-
Pozostałe przychody operacyjne											86	25
Pozostałe koszty operacyjne											(650)	(79)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>											<b>1 317</b>	<b>(1 103)</b>
Przychody finansowe											461	199
Koszty finansowe											(3 740)	(1 494)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności											(252)	(101)
<b>Zysk (strata) brutto</b>											<b>(2 214)</b>	<b>(2 499)</b>
Podatek dochodowy											5 267	35
<b>Zysk (strata) netto, w tym:</b>											<b>3 053</b>	<b>(2 464)</b>
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego											3 053	(2 464)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących											-	-
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>											<b>2 283</b>	<b>(1 640)</b>
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego											2 283	(1 640)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących											-	-

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**  
 Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014 roku  
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 30 września 2014 roku**

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	185 238	102 003	348 739	635 980		
Skonsolidowane aktywa ogółem				<b>635 980</b>	<b>(152 931)</b>	<b>483 049</b>

**Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2013 roku**

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	148 476	87 695	337 130	573 301		
Skonsolidowane aktywa ogółem				<b>573 301</b>	<b>(100 626)</b>	<b>472 675</b>

## 5. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Grupa prowadzi działalność deweloperską, polegającą na budowie mieszkań oraz powierzchni biurowych, która charakteryzuje się długim okresem realizacji projektów inwestycyjnych. Z drugiej strony, zgodnie z MSR 18 Przychody, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych w momencie przeniesienia większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości, z chwilą przekazania lokali nabywcom, pod warunkiem dokonania przez klienta wpłaty w wysokości co najmniej 80% ceny oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu. Powoduje to, iż przez długi okres Grupa ponosi koszty i wydatki związane z budową lokali, a przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany jednorazowo, co wpływa na zmienność wyników.

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

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

## 6. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGANE PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

Czynniki zewnętrzne:

- a) dynamika popytu i podaży produktów mieszkaniowych w Polsce,
- b) dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- c) dynamika rozwoju sieci handlowych w Polsce.

Czynniki wewnętrzne:

- a) bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie 7-10 lat. Doskonałe i zróżnicowane lokalizacje na terenie Wrocławia, kształtowanie i budowanie publicznej przestrzeni,
- b) bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- c) doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy,
- d) innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownice architektoniczne.

Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy koncentrują swoją działalność w pierwszej kolejności na operacjach związanych z zagospodarowaniem posiadanego przez Grupę banku ziemi w doskonałych lokalizacjach. Równolegle prowadzone są działania związane z pozyskiwaniem nowych, atrakcyjnych nieruchomości dla realizacji projektów inwestycyjnych na rynkach poza Wrocławiem co pozwoli na dywersyfikację geograficzną prowadzonej działalności. Dotychczas efektywnie pozyskane środki finansowe pozwalają na realizację strategii Spółki. Do najważniejszych celów strategicznych Grupy Vantage na rok 2014 zalicza się:

- dywersyfikację geograficzną działalności poprzez rozpoczęcie realizacji nowych projektów poza Wrocławiem,
- dywersyfikację produktową działalności poprzez rozpoczęcie realizacji poza projektami mieszkaniowymi oraz biurowymi, również obiekty handlowe, obiekty turystyczne i hotelowe,
- pozyskanie dodatkowych środków pieniężnych umożliwiających szybsze pozyskanie nowych projektów, a tym samym dynamiczny rozwój Grupy,
- optymalizowanie zarządzanie kapitałem niepracującym oraz stałe optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy,
- rozwijanie procesów budowania efektywnych powierzchni biurowych i mieszkaniowych.

## **7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY**

W prezentowanym okresie roku nie zostały wypłacone, zaproponowane i zadeklarowane wypłaty dywidendy.

## **8. EMISJE, WYKUP ORAZ SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

W dniu 10 czerwca 2014 roku Grupa wyemitowała 16.500 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą E, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 16 500 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 48 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. W dniu 16 czerwca 2014 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 13 260 000,00 zł.

W dniu 10 czerwca 2014 roku Grupa wyemitowała 23.500 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą F, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 23 500 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 16 czerwca 2014 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 23 500 000,00 zł.

W dniu 13 czerwca 2014 roku Grupa dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii C, poprzez zapłatę na rzecz każdego obligatariusza kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby obligacji posiadanych przez danego obligatariusza oraz 101% wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami naliczonymi od dnia przedterminowego wykupu. Wykup dotyczył wszystkich obligacji serii C.

W dniu 24 lipca 2014 roku Grupa dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii B, poprzez zapłatę na rzecz każdego obligatariusza kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby obligacji posiadanych przez danego obligatariusza oraz 101% wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami naliczonymi od dnia przedterminowego wykupu. Wykup dotyczył wszystkich obligacji serii B.

Z wyjątkiem wyżej opisanej transakcji, w prezentowanym okresie sprawozdawczym nie miały miejsca inne transakcje: emisji, wykupu oraz spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

## **9. ZMIANY OKOLICZNOŚCI BIZNESOWYCH LUB EKONOMICZNYCH MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIwą AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, ZALEŻNIE OD TEGO, CZY SĄ ONE UJMOWANE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE**

W dniu 24 stycznia 2014 roku spółka Promenady Epsilon Sp. z o.o. zawarła transakcję swapa amortyzowanego na stopę procentową (transakcji Vanilla IRS) na okres 2 lat dla zabezpieczenia wahań stopy procentowej dla kredytu inwestycyjnego udzielonego przez BZ WBK w walucie EUR. Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu zaprezentowana została jako pozostałe zobowiązania i została wykazana w innych całkowitych dochodach, pomniejszając skumulowane całkowite dochody. Na 30 września 2014 roku kwota ujęta w innych skumulowanych całkowitych dochodach z tytułu transakcji wyniosła minus 187 tys. zł.

W dniu 9 maja 2013 roku spółka VD Sp. z o.o. Invest Sp. k. (wcześniej VD Invest Sp. z o.o.) zawarła transakcję swapa amortyzowanego na stopę procentową (transakcji Vanilla IRS) na okres 2 lat począwszy od listopada 2013 roku dla zabezpieczenia wahań stopy procentowej dla kredytu inwestycyjnego udzielonego przez PKO BP S.A. w walucie PLN. Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu zaprezentowana została jako pozostałe zobowiązania i po uwzględnieniu wpływu podatku odroczonego została wykazana w innych całkowitych dochodach, pomniejszając skumulowane całkowite dochody. Na 30 września 2014 roku kwota ujęta w innych skumulowanych całkowitych dochodach z tytułu transakcji wyniosła minus 156 tys. zł.

W dniu 20 grudnia 2013 r. spółka Promenady ZITA Sp. z o.o. zawarła walutowe transakcje zabezpieczające - transakcja zabezpieczenia przed spadkiem kursu walutowego, co daje możliwość sprzedaży waluty po stałym ustalonym z góry kursie, niezależnym od kursu rynkowego w dniu zapadalności. W przypadku spadku rynkowego kursu walutowego, waluta sprzedawana jest po kursie wyższym niż rynkowy, w przypadku wzrostu kursu odnotowywana jest strata wynikająca z obowiązku sprzedaży waluty po kursie niższym, gorszym od rynkowego. W przedmiotowym zakresie dla kredytu inwestycyjnego przyznanego na realizację biurowca Promenady ZITA każda transza kredytu została zabezpieczona walutową

transakcją terminową w wysokości 70% jej planowanej wysokości, zgodnie z planowanym w odstępach miesięcznych harmonogramem wypłat kredytu w okresie maj 2014 – grudzień 2014. Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu została wykazana w innych całkowitych dochodach pomniejszając skumulowane całkowite dochody. Na 30 września 2014 roku kwota ujęta w innych skumulowanych całkowitych dochodach odpowiadająca wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego wyniosła minus 14 tys. zł.

W dniu 12 maja 2014 roku spółka Promenady II VD Sp. z o.o. zawarła transakcję swapa amortyzowanego na stopę procentową (transakcji IRS) na okres 2 lat dla zabezpieczenia wahań stopy procentowej dla kredytu inwestycyjnego udzielonego przez Alior Bank SA w walucie PLN. Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu zaprezentowana została jako pozostałe zobowiązania i po uwzględnieniu wpływu podatku odroczonego została wykazana w innych całkowitych dochodach pomniejszając skumulowane całkowite dochody. Na 30 września 2014 roku kwota odpowiadająca wartości godziwej instrumentu ustalonej w oparciu o wycenę przedstawioną przez bank ujęta w innych skumulowanych całkowitych dochodach wyniosła minus 725 tys. zł.

## 10. ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH

### 10.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

Informacje o korektach z tytułu rezerw oraz dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów:

	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2014
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.1.1)	288	1 998	-	2 286
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	6 614	962	-	7 576
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	3 439	-	(523)	2 916
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.1.3)	1 852	2 348	(3 357)	843

Na dzień 30 września 2014 roku Grupa Vantage Development ujęła na odpis aktualizujący wartość nieruchomości „Delta 44” do aktualnej wartości godziwej w kwocie 1 100 tys. zł. (szczegóły opisane w nocie IV.3).

#### 10.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2014
Wartości środków trwałych	112	-	-	112
Należności krótkoterminowe	176	1 998	-	2 174
<b>Razem:</b>	<b>288</b>	<b>1 998</b>	<b>-</b>	<b>2 286</b>

#### 10.1.2. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych została w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych w poszczególnych jednostkach Grupy Kapitałowej skompensowana z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2013 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

<b>Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>	<b>Zwiększenie</b>	<b>Zmniejszenie</b>	<b>Stan na 30.09.2014</b>
wycen nieruchomości do wartości godziwej	3 271	1 140	-	4 411
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	172	-	(23)	149
odpisów aktualizujących należności	3	-	(3)	-
odsetek od pożyczek	5 916	1 303	-	7 219
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	14	-	(14)	-
strat podatkowych	2 297	1 360	-	3 657
utworzonych rezerw	226	-	(5)	221
odsetek od wyemitowanych obligacji	66	15	-	81
pozostałych tytułów	97	257	-	354
<b>Razem</b>	<b>12 062</b>	<b>4 075</b>	<b>(45)</b>	<b>16 092</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 448)			(8 516)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>6 614</b>			<b>7 576</b>

Natomiast zmiana stanu rezerw na podatek odroczony wynika w szczególności ze zmiany następujących pozycji:

<b>Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>	<b>Zwiększenie</b>	<b>Zmniejszenie</b>	<b>Stan na 30.09.2014</b>
wycen nieruchomości do wartości godziwej	2 105	-	(110)	1 995
różnicy między podatkową, a bilansową wartością zapasów	103	26	-	129
odsetek od pożyczek	6 651	2 651	-	9 302
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	6	-	6
pozostałych tytułów	28	-	(28)	-
<b>Razem</b>	<b>8 887</b>	<b>2 683</b>	<b>(138)</b>	<b>11 432</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 448)			(8 516)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>3 439</b>			<b>2 916</b>

Zmiany aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy zwiększyły wynik finansowy Grupy za 2014 roku o kwotę 1 305 tys. zł. Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi 180 tys. zł i wynika z wyceny instrumentów finansowych.

#### 10.1.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

<b>Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>	<b>Zwiększenie</b>	<b>Zmniejszenie</b>	<b>Stan na 30.09.2014</b>
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	1 008	151	(1 056)	103
rezerwy na urlopy	135	1 638	(1 592)	181
rezerwy na premie	709	559	(709)	559
<b>Razem, w tym:</b>	<b>1 852</b>	<b>2 348</b>	<b>(3 357)</b>	<b>843</b>
Rezerwy długoterminowe	1 008	151	(1 056)	103
Rezerwy krótkoterminowe	844	2 197	(2 301)	740

## 10.2. Vantage Development S.A.

Informacje o korektach z tytułu rezerw oraz dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów:

	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2014
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.2.1)	65 579	-	(8)	65 571
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	2 476	310	(197)	2 589
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.2.3)	844	2 197	(2 301)	740

### 10.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2014
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	65 372	-	-	65 372
Wartości środków trwałych	100	-	-	100
Należności krótkoterminowe	107	-	(8)	99
<b>Razem:</b>	<b>65 579</b>	<b>-</b>	<b>(8)</b>	<b>65 571</b>

### 10.2.2. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Vantage Development S.A. dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczony. Stan tych składników na 30 września 2014 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 2 292 tys. zł. i 4 881 tys. zł. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2013 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2014
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne	172	141	(172)	141
pozostałych rezerw	33	148	(33)	148
odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych)	66	167	(152)	81
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	14	-	(14)	-
strat podatkowych	1 642	280	-	1 922
<b>Razem</b>	<b>1 927</b>	<b>736</b>	<b>(371)</b>	<b>2 292</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 927)			(2 292)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>-</b>			<b>-</b>

Natomiast zmiana stanu rezerw na podatek odroczony wynika w szczególności ze zmiany następujących pozycji:

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2014
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	6		6
odsetek od pożyczek	4 403	1 040	(568)	4 875
<b>Razem</b>	<b>4 403</b>	<b>1 046</b>	<b>(568)</b>	<b>4 881</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 927)			(2 292)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>2 476</b>			<b>2 589</b>

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczony zmniejszyły wynik finansowy netto o 113 tys. zł.



#### 10.2.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2014
rezerwy na urlopy	135	1 638	(1 592)	181
rezerwy na premie	709	559	(709)	559
<b>Razem:</b>	<b>844</b>	<b>2 197</b>	<b>(2 301)</b>	<b>740</b>

### 11. SKUTEK ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I AKCJONARIUSZY W CIĄGU BIEŻĄCEGO OKRESU ŁĄCZNIE Z POŁĄCZENIEM JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIEM LUB SPRZEDAŻĄ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, RESTRUKTURYZACJĄ I ZANIECHANIEM DZIAŁALNOŚCI

#### 11.1 Zawiązanie spółki VD RETAIL III Sp. z o.o.

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

#### 11.2 Nabycie spółki Cinco Sp. z o.o. – IX – S.K.A.

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

Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. od dnia przejęcia do dnia 30 września 2014 roku wygenerowała następujący wynik, który został uwzględniony w wyniku finansowym Grupy Vantage Development jako jej przynależny:

	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 10.01.2014 do 30.09.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 09.01.2014
Przychody	-	-	-
Koszty	(23)	(23)	-
Podatek dochodowy	-	-	-
<b>Wynik finansowy</b>	<b>(23)</b>	<b>(23)</b>	<b>-</b>
Wynik finansowy przypadający dla jednostki dominującej	(23)	(23)	-

#### 11.3 Nabycie spółki Cinco Sp. z o.o. – VIII – S.K.A.

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

Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. od dnia przejęcia do dnia 30 września 2014 roku wygenerowała stratę w wysokości 227 tys. zł przypadającą na Grupę Vantage (wycena metodą praw własności), która została uwzględniona w wyniku finansowym Grupy Vantage Development jako jej przynależna w pozycji „Udział w zysku / stracie jednostki wycenianej metodą praw własności”.

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

W dniu 12 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki komandytowo akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 lutego 2014 roku.

W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Promenady VD Sp. z o.o. Sp. k.) zostało wniesione do spółki Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Promenady VD Sp. z o.o. Sp. k.)

**11.5 Przekształcenie spółki Centauris IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. w spółkę Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 27 stycznia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki komandytowo akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 5 lutego 2014 roku.

W dniu 16 stycznia 2014 roku 100% akcji spółki Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp. k.) zostało wniesione do spółki Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp. k.)

**11.6 Zawiazanie spółki VD Mieszkania VIII Sp. z o.o.**

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

**11.7 Zawiazanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania IX Sp. k.**

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

**11.8 Przekształcenie spółki VD Invest sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – INVEST – Sp. k.**

W dniu 9 lipca 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 31 lipca 2014 roku.

**11.9 Sprzedaż udziałów spółek VD Mieszkania VIII Sp. z o.o., VD Retail III Sp. z o.o. i VD Retail II Sp. z o.o.**

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 1 października 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia po jednym udziale w spółkach VD Mieszkania VIII sp. z o.o., VD Retail III sp. z o.o. i VD Retail II sp. z o.o. do spółki VD sp. z o.o.

**11.10 Nabycie 100% akcji spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz 100% udziałów spółki Tadwil Invest I Sp. z o.o.**

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 2 października 2014 roku spółka Finanse VD Sp. z o.o. nabyła 100% akcji spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz 100% udziałów spółki Tadwil Invest I sp. z o.o.

**11.11 Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu Vantage Development S.A.**

W pierwszych trzech kwartałach 2014 roku nastąpiło kilka zmian w strukturze akcjonariatu Emitenta. Akcjonariusz Józef Biegaj w dniu 15 stycznia 2014 roku dokonał zbycia 600 000 akcji Emitenta. Po transakcji akcjonariusz Józef Biegaj posiadał 12 621 255 akcji Emitenta, co stanowiło 20,21% udziału w kapitale zakładowym emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta. W dniu 21 stycznia 2014 roku Noble Funds Fundusz osiągnął 3 340 346 akcji Emitenta, co stanowi 5,35% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta. W dniu 30 kwietnia 2014 roku akcjonariusz Birmat Limited zbył 672 590 akcji Emitenta (po transakcji akcjonariusz posiadał 4 809 700 akcji Emitenta, co stanowiło 7,70% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta), w dniu 3 czerwca 2014 roku 724 152 akcje Emitenta (po transakcji akcjonariusz posiadał 4 085 548 akcji Emitenta, co stanowiło 6,54% udziału w kapitale

zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta), a w dniu 24 czerwca 2014 roku kolejne 724 152 akcje Emitenta (po transakcji akcjonariusz posiadał 3 361 396 akcji Emitenta, co stanowiło 5,38% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taki sam udział głosów na WZA Emitenta). W dniu 24 lipca 2014 roku akcjonariusz Józef Biegaj oraz inny nie znaczący akcjonariusz, wnieśli wszystkie posiadane akcje Emitenta do spółki Birmat Limited. Tym samym akcjonariusz Józef Biegaj nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta, a udział spółki Birmat Limited wzrósł do 17 106 868 akcji Emitenta stanowiących 27,40% udziału w kapitale zakładowym Emitenta oraz taką samą liczbę głosów na WZA Emitenta. W dniu 24 września 2014 roku spółka Birmat Limited dokonała zbycia na rzecz spółki PrajJa Limited 1 088 460 akcji Emitenta. Tym samym udział PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta zwiększył się do 43,86%, a udział spółki Birmat Limited zmniejszył się do 25,66%.

## 12. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI ORAZ NA MAJĄTKU GRUPY

### 12.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

#### 12.1.1. Zobowiązania i należności warunkowe

W III kwartale 2014 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W III kwartale 2014 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

W okresie objętym sprawozdaniem Emitent lub jednostki od niego zależne nie udzielały poręczeń dotyczących kredytów lub pożyczek, jak również nie były udzielane gwarancje, których łączna wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Emitenta.

#### 12.1.2. Zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Grupy

Na dzień 30 września 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	30.09.2014	31.12.2013
Hipoteka	548 752	604 004
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	752	2 500
<b>Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>549 504</b>	<b>606 504</b>

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 30 września 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Na dzień 30 września 2014 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Grupy:

<b>ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 30.09.2014 ROKU</b>						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014r pomiędzy Promenady Epsilon Sp. z o.o a mLeasing Sp. z o.o.	51 189	In blanco	-	-	-	752

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

<b>ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 30.09.2014 ROKU</b>						
<b>Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu</b>		<b>Weksle wraz z deklaracją</b>		<b>Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek</b>		
Umowa nr 73 1020 5226 0000 6396 0103 4644 z dnia 03.07.2012 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Sp. z o.o. Invest Sp. k. (wcześniej VD Invest Sp. z o.o.) a PKO BP S.A.	15 400	In blanco	-	23 100	-	-
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	99 414	-	-	198 852	-	-
Umowa kredytu nr 09/116/13/Z/LI z dnia 27.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank S.A.	4 150	-	-	6 300	-	-
Umowa ramowa nr 9082/2013 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBankiem S.A.	18 378	-	-	7 500	-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	78 740	-	-	128 761	-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	4 500	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361C Limit Wierzytelności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	2 600	-	-		-	-
Umowa nr 58 1020 5226 0000 6296 0127 8027 z dnia 29.05.2014 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	12 224	In blanco	-	22 481	-	-
Umowa nr 59 1020 5226 0000 6902 0462 1886 z dnia 29.05.2014 kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	1 000	In blanco	-		-	-
Umowa Ramowa w zakresie współpracy na rynku finansowym z dnia 15.07.2014r. pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	7 701	-	-	7 701	-	-
Umowa kredytu nr 14/0051 z dnia 30.06.2014r., pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	20 600	-	-	30 900	-	-
Umowa kredytowa nr 09/067/14/Z/LI o kredyt odnawialny w PLN z dnia 31.07.2014r. pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank S.A.	1 500	-	-	2 250	-	-
Umowa ramowa nr 10209/14 z dnia 25.07.2014r. . pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank S.A.	7 110	-	-	7 110	-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	24 564	-	-	40 747	-	-

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

<b>ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 30.09.2014 ROKU</b>						
<b>Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu</b>		<b>Weksle wraz z deklaracją</b>		<b>Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek</b>		
Umowa kredytowa nr U0002589997270B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	1 500	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270C Limit Wierzytelności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	1 100	-	-		-	-
Umowa objęcia obligacji serii A emitowanych przez Vantage Development S.A.	9 900	-	-	14 850	-	-
Umowa objęcia obligacji serii D emitowanych przez Vantage Development S.A.	20 000	-	-	30 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii F emitowanych przez Vantage Development S.A.	23 500	-	-	28 200	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>405 070</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>548 752</b>	<b>-</b>	<b>752</b>

## 12.2. Vantage Development S.A.

### 12.2.1. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 września 2014 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe na rzecz VD Invest Sp. z o.o., Promenady Zita Sp. z o.o. oraz VD Retail II Sp. z o.o.:

<b>Lp.</b>	<b>Data zawarcia</b>	<b>Rodzaj gwarancji</b>	<b>Kwota</b>
1	17.08.2012	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się do wsparcia VD Invest Sp. z o.o. w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w przypadku przekroczenia kosztów budowy ujętych w budżecie projektu
2	20.11.2013	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy BRE Bankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków finansowych do wysokości raty odsetkowej w danym miesiącu w sytuacji, gdy kwota środków z kredytu przeznaczonych na kapitalizację odsetek stanie się niewystarczająca, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
3	05.08.2014r.	Umowa wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym SA jako Bankiem, Vantage Development SA jako Udziałowcem oraz VD Retail II Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą.	Vantage Development zobowiązał się do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków finansowych do wysokości raty odsetkowej w danym miesiącu w sytuacji, gdy kwota środków z kredytu

			przeznaczonych na kapitalizację odsetek stanie się niewystarczająca, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy.
--	--	--	--

W III kwartale 2014 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

#### 12.2.2. Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Spółki

Na dzień 30 września 2014 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na jej majątku:

<b>ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 30.09.2014 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 weksła</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 D emitowanych przez Vantage Development S.A.	20 000	-	-	30 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii F emitowanych przez Vantage Development S.A.	23 500	-	-	28 200	-	-
<b>Razem</b>	<b>53 400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>73 050</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 13. INFORMACJE O NIESPŁACENIU KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU LUB POŻYCZKI, W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

Na 30 września 2014 roku oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły naruszenia spłat kredytów i pożyczek ani naruszenia innych warunków umów, które mogłyby skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty zobowiązań.

### 14. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2014 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2014 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązanymi.

#### 14.1. Grupa Vantage Development

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2014 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanymi:

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**  
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 30 września 2014 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

01.01.2014 -30.09.2014	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	1 220
Sprzedaż usług	-	2 628
Zakup nieruchomości	-	3 500
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	2
Pozostała sprzedaż	-	-

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

\*\* Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

#### 14.2. Vantage Development S.A.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2014 roku Spółka dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanymi:

01.01.2014-30.09.2014	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	1 035	-	57
Zakup usług	579	-	737
Sprzedaż usług	8 430	-	245
Przychody finansowe (odsetki)	5 501	-	-
Koszty finansowe (odsetki, inne koszty finansowe)	267	-	-

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

\*\* Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

## **15. INFORMACJE O ISTOTNYCH POSTĘPOWANIACH DOTYCZĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. LUB SPÓŁEK ZALEŻNYCH PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI**

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w III kwartale 2014 roku oraz na dzień przekazania niniejszego sprawozdania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań ani wierzytelności Vantage Development S.A. lub spółek zależnych z jakimkolwiek kontrahentem lub jego grupą kapitałową, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Vantage Development S.A.

## **16. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W OKRESIE III KWARTAŁU 2014 ROKU, A TAKŻE INNE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT, W TYM KTÓRE MIAŁY MIEJSCE DO DNIA PUBLIKACJI NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA**

W III kwartale 2014 oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie wystąpiły istotne zdarzenia poza opisanymi w innych częściach niniejszego sprawozdania, które miałyby wpływ na ocenę sytuacji ekonomicznej Spółki i Grupy.

## **17. STANOWISKO ZARZĄDU VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH**

Zarząd Vantage Development S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych Vantage Development S.A. oraz prognoz skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Vantage Development S.A. na 2014 rok.

## **18. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA SPRAWOZDANIA ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNAČNYCH PAKIETÓW AKCJI**

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami posiadającymi akcje na dzień przekazania raportu byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
PrajJa Limited	27 386 829	43,86%	27 386 829	43,86%
Birmat Limited	16 018 408	25,66%	16 018 408	25,66%
ING OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

Pan Grzegorz Dzik pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki jest jednocześnie podmiotem pośrednio kontrolującym PrajJa Limited, w związku z czym posiada łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 29.507.723 akcji Vantage Development S.A., stanowiących łącznie 47,26% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniają do 29.507.723 głosów i stanowią 47,26% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki. Ponadto Pan Grzegorz Dzik sprawuje w PrajJa Limited 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 Spółki jest jednocześnie podmiotem kontrolującym Birmat Limited, w związku z czym posiada pośrednio 16 018 408 akcji Vantage Development S.A., które stanowią 25,66% kapitału zakładowego Spółki oraz 25,66% głosów 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.



Zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta przez znaczących akcjonariuszy opisane zostały powyżej w pkt 11.11. zatytułowanym Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu Vantage Development S.A.

## **19. WSKAZANIE STANU POSIADANIA AKCJI EMITENTA PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W TYM ZAKRESIE**

- a) Grupa Vantage Development z wyłączeniem Emitenta:
- Osoby zarządzające Emitentem nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Vantage Development;
  - Osoby nadzorujące nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Vantage Development.
- b) Emitent:
- Osoby zarządzające Emitentem nie posiadały pośrednio oraz bezpośrednio akcji Vantage Development S.A.
  - Członkowie Rady Nadzorczej Pan Bogdan Dzik, Pan Mirosław Greber, Pan Piotr Nowjalis oraz Pan Jerzy Dobrowolski nie posiadają bezpośrednio i pośrednio akcji Emitenta.
  - Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Grzegorz Dzik oraz Członek Rady Nadzorczej Pan Józef Biegaj na dzień przekazanie raportu posiadali akcje Emitenta zgodnie z poniższą tabelą.

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym
PrajJa Limited – Podmiot kontrolowany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej	27 386 829	43,86%
Birmat Limited – Podmiot kontrolowany przez Członka Rady Nadzorczej	16 018 408	25,66%
Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej	2 120 894	3,39%

W pierwszych trzech kwartałach 2014 roku nastąpiły zmiany stanu posiadania akcji przez osoby nadzorujące.

Akcjonariusz Józef Biegaj – Członek Rady Nadzorczej w dniu 15 stycznia 2014 roku dokonał zbycia 600 000 akcji Emitenta. Po transakcji akcjonariusz Józef Biegaj posiadał bezpośrednio 12 621 255 akcji emitenta, co stanowiło 20,21% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Zmiana stanu posiadania akcji bezpośrednio przez Pana Józefa Biegaj nie zmieniła się do dnia 24 lipca 2014 roku. W dniu 30 kwietnia 2014 roku akcjonariusz Birmat Limited – podmiot kontrolowany przez akcjonariusza Józefa Biegaj – Członka Rady Nadzorczej zbył 672 590 akcji Emitenta (po transakcji Birmat Limited posiadał 4 809 700 akcji Emitenta, co stanowiło 7,70% udziału w kapitale zakładowym Emitenta), w dniu 3 czerwca 2014 roku 724 152 akcje Emitenta (po transakcji Birmat Limited posiadał 4 085 548 akcji Emitenta, co stanowiło 6,54% udziału w kapitale zakładowym Emitenta), a w dniu 24 czerwca 2014 roku kolejne 724 152 akcje Emitenta (po transakcji Birmat Limited posiadał 3 361 396 akcji Emitenta, co stanowiło 5,38% udziału w kapitale zakładowym Emitenta). Wszystkie akcje zbywane przez Birmat Limited nabył Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej. W związku z tym Pan Grzegorz Dzik od dnia 30 kwietnia 2014 roku posiadał bezpośrednio 672 590 akcji Emitenta stanowiących 1,07% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, od dnia 3 czerwca 2014 roku posiadał bezpośrednio 1 396 742 akcje Emitenta stanowiące 2,23% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, a od dnia 24 czerwca 2014 roku posiadał 2 120 894 akcje emitenta stanowiących 3,39% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Dodatkowo w okresie od 1 stycznia 2014 do 24 września 2014 roku Pan Grzegorz Dzik posiadał pośrednio przez spółkę PrajJa Limited 26 298 369 akcji Emitenta stanowiących 42,12% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. W dniu 24 lipca 2014 roku akcjonariusz Józef Biegaj oraz inny nie znaczący akcjonariusz, wnieśli wszystkie posiadane akcje Emitenta do spółki Birmat Limited. Tym samym akcjonariusz Józef Biegaj nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta, a udział spółki Birmat Limited wzrósł do 17 106 868 akcji Emitenta stanowiących 27,40% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. W dniu 24 września 2014 roku spółka Birmat Limited dokonała zbycia na rzecz spółki PrajJa Limited 1 088 460 akcji Emitenta. Tym samym udział PrajJa Limited w kapitale zakładowym Emitenta zwiększył się do 43,86%, a udział spółki Birmat Limited zmniejszył się do 25,66%

## **20. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU III KWARTAŁU 2014 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA**

### **Zarząd**

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 30 września 2014 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

<b>Funkcja w Zarządzie</b>	<b>Skład</b>
Prezes Zarządu	Edward Laufer
Członek Zarządu	Roman M. Meysner
Członek Zarządu	Dariusz Pawlukowicz

### **Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 30 września 2014 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

Od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego skróconego sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej i Zarządu nie uległ zmianie.

## **21. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ NIE UJĘTE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA III KWARTAŁ 2014 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE**

Poza pisaną w punkcie IV.9 umową leasingu po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2014 roku, nie miały miejsca inne zdarzenia mające istotny wpływ na dane prezentowane w sprawozdaniu finansowym.

## **PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ**

<b>Data</b>	<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Stanowisko/Funkcja</b>	<b>Podpis</b>
14-11-2014	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
14-11-2014	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
14-11-2014	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

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

<b>Data</b>	<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Stanowisko/Funkcja</b>	<b>Podpis</b>
14-11-2014	Anna Piątek	Główny Księgowy	