



Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za I kwartał 2017 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 22 maja 2017 roku

SPIS TREŚCI

| | |
|--|-----------|
| I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI..... | 5 |
| II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT..... | 8 |
| 1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 8 |
| 2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW..... | 10 |
| 3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | 11 |
| 4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 12 |
| 5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE | 13 |
| III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A. | 21 |
| 1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. | 21 |
| 2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A. | 22 |
| 3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A. | 23 |
| 4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. | 24 |
| 5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE | 25 |
| IV. INFORMACJE DODATKOWE | 31 |
| PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ..... | 55 |
| PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH..... | 55 |

WYBRANE DANE FINANSOWE
Grupa Kapitałowa Vantage Development

| Wyszczególnienie | | w tys. zł | | w tys. EUR | |
|------------------|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | 01.01.2017 - 31.03.2017 | 01.01.2016 - 31.03.2016 | 01.01.2017 - 31.03.2017 | 01.01.2016 - 31.03.2016 |
| I. | Przychody ze sprzedaży | 53 247 | 23 209 | 12 414 | 5 328 |
| II. | Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 13 498 | 5 697 | 3 147 | 1 308 |
| III. | Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 7 331 | 2 739 | 1 709 | 629 |
| IV. | Zysk (strata) brutto | 5 798 | 1 867 | 1 352 | 429 |
| V. | Zysk (strata) netto | 4 861 | 1 664 | 1 133 | 382 |
| VI. | Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego | 4 861 | 1 664 | 1 133 | 382 |
| VII. | Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR) | 0,08 | 0,03 | 0,02 | 0,01 |
| | | Stan na 31.03.2017 | Stan na 31.12.2016 | Stan na 31.03.2017 | Stan na 31.12.2016 |
| VIII. | Kapitał własny | 359 756 | 354 677 | 85 254 | 80 171 |
| IX. | Zobowiązania długoterminowe | 309 497 | 334 545 | 73 344 | 75 620 |
| X. | Zobowiązania krótkoterminowe | 148 613 | 118 349 | 35 218 | 26 752 |
| XI. | Aktywa trwałe | 375 119 | 382 359 | 88 895 | 86 428 |
| XII. | Aktywa obrotowe | 442 747 | 425 212 | 104 921 | 96 115 |
| XIII. | Suma aktywów | 817 866 | 807 571 | 193 816 | 182 543 |
| XIV. | Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR) | 5,76 | 5,68 | 1,37 | 1,28 |

Vantage Development S.A.

| Wyszczególnienie | | w tys. zł | | w tys. EUR | |
|------------------|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | 01.01.2017 - 31.03.2017 | 01.01.2016 - 31.03.2016 | 01.01.2017 - 31.03.2017 | 01.01.2016 - 31.03.2016 |
| I. | Przychody ze sprzedaży | 4 374 | 3 149 | 1 020 | 723 |
| II. | Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 1 394 | (110) | 325 | (25) |
| III. | Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej | (484) | (1 252) | (113) | (287) |
| IV. | Zysk (strata) brutto | 3 229 | 2 537 | 753 | 582 |
| V. | Zysk (strata) netto | 3 023 | 394 | 705 | 90 |
| VI. | Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR) | 0,048 | 0,006 | 0,011 | 0,001 |
| | | Stan na 31.03.2017 | Stan na 31.12.2016 | Stan na 31.03.2017 | Stan na 31.12.2016 |
| VII. | Kapitał własny | 323 794 | 320 771 | 76 732 | 72 507 |
| VIII. | Zobowiązania długoterminowe | 126 906 | 130 627 | 30 074 | 29 527 |
| IX. | Zobowiązania krótkoterminowe | 33 220 | 29 258 | 7 872 | 6 613 |
| X. | Aktywa trwałe | 474 297 | 455 838 | 112 398 | 103 038 |
| XI. | Aktywa obrotowe | 9 623 | 24 818 | 2 280 | 5 610 |
| XII. | Suma aktywów | 483 920 | 480 656 | 114 678 | 108 647 |
| XIII. | Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR) | 5,19 | 5,14 | 1,23 | 1,16 |

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

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

| | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------|------------|
| kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu | 4,2198 | 4,4240 |

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

| | 01.01.2017 - 31.03.2017 | 01.01.2016 - 31.03.2016 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| średni kurs EUR w okresie* | 4,2891 | 4,3559 |

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

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

Na dzień 31 marca 2017 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: "Grupą Vantage Development", „Grupą Vantage”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 30 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 3 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.

Jednostki Grupy Kapitałowej Vantage Development nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Spółka Vantage Development S.A. została założona w 1991 roku. Działalność deweloperską w obecnym kształcie rozpoczęła w 2007 roku. Do 2012 roku prowadziła ją funkcjonując w strukturach Grupy Kapitałowej Impel, specjalizującej się w outsourcingu usług dla instytucji i przedsiębiorstw. Akcje spółki Impel S.A. są notowane na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W marcu 2012 roku również akcje Vantage Development S.A. zostały dopuszczone do obrotu publicznego i notowane są na rynku głównym GPW w Warszawie.

Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu. Czas trwania Jednostki dominującej oraz pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy jest nieograniczony.

Przedmiotem działalności Grupy Vantage Development jest realizacja i sprzedaż projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.

Dotychczasowy dorobek grupy to ponad 2.450 lokali sprzedanych oraz ponad 29,3 tys. m² powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców. Zgodnie z założeniami biznesowymi rozpoczęła się sprzedaż skomercjalizowanych obiektów czego efektem była transakcja sprzedaży obiektu Galaktyka we Wrocławiu.

Na dzień 31 marca 2017 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 1.026 lokali oraz bank ziemi, pozwalający na wybudowanie blisko 1.500 lokali, a także grunty pod projekty biurowe o powierzchni 75 tys. m². Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty zarówno na terenie Wrocławia jak i Warszawy.

Skład Grupy na dzień 31 marca 2017 roku przedstawia tabela poniżej:

| Lp. | Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej | Siedziba | Przedmiot działalności | Akcjonariusze/Udziałowcy | Data objęcia kontroli |
|---|--|----------|---|---|-----------------------|
| | Vantage Development S.A. | Wrocław | jednostka dominująca Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności jest realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych. | 94,1% Grzegorz Dzik i Józef Biegaj, pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S. 5,9% inni akcjonariusze | |
| Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną | | | | | |
| 1. | IPD Południe sp. z o.o. | Wrocław | Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji | 99,98% Vantage Development S.A. 0,02% VD sp. z o.o. | 11.04.2008 |
| 2. | VD sp. z o.o. | Wrocław | Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji | 100% Vantage Development S.A. | 29.10.2007 |
| 3. | VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - sp. k. | Wrocław | Budowa i komercjalizacja inwestycji biurowej Delta 44 we Wrocławiu | komandytariusz IPD Południe sp. z o.o., komplementariusz VD sp. z o.o. | 17.12.2010 |

| | | | | | |
|-----|--|----------|---|--|------------|
| 4. | PRW sp. z o.o. | Wrocław | Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji | 100% VD Nieruchomości sp. z o.o. | 28.11.2011 |
| 5. | Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | Wrocław | Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji | komplementariusz: VD sp. z o.o. komandytariusz VD ER z o.o. | 21.06.2012 |
| 6. | VD Retail sp. z o.o. | Wrocław | Budowa i komercjalizacja inwestycji handlowej Grona Park w Zielonej Górze | 100% Vantage Development S.A | 10.04.2013 |
| 7. | Promenady ZITA sp. z o.o. | Wrocław | Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady ZITA we Wrocławiu | 99,98% Vantage Development S.A.; 0,02% VD sp. z o.o. | 05.06.2013 |
| 8. | Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | Wrocław | Realizacja etapu II i III inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie | komplementariusz VD sp. z o.o.; komandytariusz Vantage Development S.A. | 05.06.2013 |
| 9. | VD ER sp. z o.o. | Wrocław | Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji | 100% Vantage Development S.A. | 05.06.2013 |
| 10. | Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | Wrocław | Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady Epsilon we Wrocławiu | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A. | 25.10.2013 |
| 11. | VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k. | Wrocław | Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A. | 14.01.2014 |
| 12. | VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. | Wrocław | Realizacja inwestycji deweloperskiej Patio House we Wrocławiu | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis Sp. z o.o. | 10.06.2014 |
| 13. | VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. | Wrocław | Realizacja inwestycji deweloperskiej Living Point Mokotów w Warszawie | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A. | 01.08.2014 |
| 14. | VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. | Wrocław | Realizacja inwestycji dla spółki FSMnW Wrocław sp. z o.o. w ramach programu mieszkanie na wynajem | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o. | 23.10.2014 |
| 15. | VD Serwis sp. z o.o. | Wrocław | Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji | 99,9% Vantage Development S.A. 0,1% VD sp. z o.o. | 02.10.2014 |
| 16. | VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. | Wrocław | Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowe Żerniki we Wrocławiu | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A. | 09.01.2015 |
| 17. | VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. | Wrocław | Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowy Gaj we Wrocławiu | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o. | 03.04.2015 |
| 18. | VD Nieruchomości sp. z o.o. | Warszawa | Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji | 50% Vantage Development S.A., 50% VD ER sp. z o.o. | 08.04.2015 |
| 19. | Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | Wrocław | Realizacja etapu IV inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A. | 16.06.2015 |
| 20. | Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | Wrocław | Realizacja etapu V inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A. | 08.09.2015 |
| 21. | VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. | Wrocław | Realizacja inwestycji deweloperskiej Dom Saski w Warszawie | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o. | 16.09.2015 |
| 22. | VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. | Wrocław | Realizacja inwestycji deweloperskiej Login City we Wrocławiu | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A. | 06.10.2015 |

| | | | | | |
|---|--|---------|---|--|------------|
| 23. | Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k | Wrocław | Realizacja etapu VII inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A. | 17.11.2015 |
| 24. | Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k | Wrocław | Przygotowanie do realizacji etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A. | 02.01.2017 |
| 25. | Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k | Wrocław | Przygotowanie do realizacji etapu IX inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A. | 02.01.2017 |
| 26. | Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k | Wrocław | Przygotowanie do realizacji etapu X inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A. | 02.01.2017 |
| 27. | VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k | Wrocław | Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A. | 18.11.2015 |
| 28. | VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k | Wrocław | Realizacja inwestycji deweloperskiej Vena Mokotów w Warszawie | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o. | 27.11.2015 |
| 29. | VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k | Wrocław | Realizacja inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ulicy Małopanewskiej | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A. | 30.11.2015 |
| 30. | VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k | Wrocław | Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku | komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A. | 21.12.2016 |
| Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności | | | | | |
| 31. | IPD Invest sp. z o.o. | Wrocław | Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji | 50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o. | 18.04.2008 |
| 32. | Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | Wrocław | Realizacja inwestycji deweloperskiej etap III – VI osiedla Centauris | komplementariusz IPD Invest sp. z o.o.; Komandytariusze: Vantage Development S.A. BNM-3 sp. z o.o. | 10.01.2014 |
| 33. | Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji | Wrocław | Realizacja inwestycji deweloperskiej etap I-II osiedla Centauris | komplementariusz IPD Invest sp. z o.o.; komandytariusz Centauris II IPD Invest sp. z o.o. S.K.A. | 11.04.2008 |

Na 31 marca 2017 roku w strukturze Grupy Kapitałowej 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 | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------|---|-----------|----------------|----------------|
| I. | Aktywa trwałe (suma 1-9) | | 375 119 | 382 359 |
| | 1. Wartość firmy | | - | - |
| | 2. Wartości niematerialne | 1 | 124 | 161 |
| | 3. Rzeczowe aktywa trwałe | 2 | 1 982 | 1 542 |
| | 4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące | 3 | 251 286 | 259 771 |
| | 5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące | 4 | 90 309 | 90 309 |
| | 6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności | | 14 304 | 14 264 |
| | 7. Pożyczki długoterminowe | | - | - |
| | 8. Pozostałe aktywa | | 2 995 | 3 048 |
| | 9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | IV.10.1.2 | 14 119 | 13 264 |
| II. | Aktywa obrotowe (suma 1-6) | | 442 747 | 425 212 |
| | 1. Zapasy | 5 | 319 630 | 312 372 |
| | 2. Pożyczki krótkoterminowe | | - | - |
| | 3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | | 29 | 29 |
| | 4. Należności krótkoterminowe, w tym: | | 17 948 | 9 911 |
| | - należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 471 | 445 |
| | 5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 101 561 | 101 236 |
| | 6. Rozliczenia międzyokresowe | | 3 579 | 1 664 |
| Aktywa razem – suma I+II | | | 817 866 | 807 571 |

| KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA | | Nota | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|-------------------------------------|--|-----------|----------------|----------------|
| I. | Kapitał własny (suma 1-2) | | 359 756 | 354 677 |
| | 1. Kapitał własny jednostki dominującej: | | 359 756 | 354 677 |
| | 1.1 Kapitał podstawowy | | 38 713 | 38 713 |
| | 1.2 Zyski zatrzymane | | 316 411 | 291 091 |
| | 1.3 Inne skumulowane całkowite dochody | | (229) | (447) |
| | 1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy | | 4 861 | 25 320 |
| | 2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawnym kontroli | | - | - |
| II. | Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7) | | 309 497 | 334 545 |
| | 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | IV.10.1.2 | 9 908 | 8 034 |
| | 2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe | 6 | 139 857 | 146 579 |
| | 3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego | | 36 176 | 38 292 |
| | 4. Rezerwy długoterminowe | IV.10.1.3 | 1 289 | 1 289 |
| | 5. Obligacje długoterminowe | 7 | 118 633 | 123 490 |
| | 6. Przedpłaty na zakup lokali | 8 | - | 13 796 |
| | 7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe | | 3 634 | 3 065 |
| III. | Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6) | | 148 613 | 118 349 |
| | 1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe | 6 | 6 297 | 2 596 |
| | 2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego | | 1 859 | 1 933 |
| | 3. Rezerwy krótkoterminowe | IV.10.1.3 | 961 | 2 239 |
| | 4. Obligacje krótkoterminowe | 7 | 29 359 | 24 293 |
| | 5. Przedpłaty na zakup lokali | 8 | 55 049 | 42 096 |
| | 6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym: | 9 | 55 088 | 45 192 |
| | - zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 1 | 57 |
| Pasywa razem – suma I+II+III | | | 817 866 | 807 571 |

| WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------|------------|
| Wartość księgowa | 359 756 | 354 677 |
| Liczba akcji | 62 440 227 | 62 440 227 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 5,76 | 5,68 |

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | | 01.01.2017 - 31.03.2017 | 01.01.2016 - 31.03.2016 przekształcone |
|---|--|----------------------------|--|
| A. | Przychody ze sprzedaży (suma I-III) | 53 247 | 23 209 |
| | I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących | 4 094 | 3 581 |
| | II. Przychody ze sprzedaży lokali | 48 346 | 18 706 |
| | III. Pozostałe przychody | 807 | 922 |
| B. | Koszt własny sprzedaży (suma I-III) | (39 749) | (17 512) |
| | I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących | (1 418) | (862) |
| | II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali | (37 193) | (14 965) |
| | III. Pozostałe koszty | (1 138) | (1 685) |
| C. | Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B) | 13 498 | 5 697 |
| | I. Koszty sprzedaży | (2 762) | (1 888) |
| | II. Koszty ogólnego zarządu | (1 556) | (1 209) |
| D. | Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II) | 9 180 | 2 600 |
| | I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej | (2 238) | 184 |
| E. | Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I) | 6 942 | 2 784 |
| | I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | - | 66 |
| | II. Pozostałe przychody operacyjne | 550 | 14 |
| | III. Pozostałe koszty operacyjne | (161) | (125) |
| F. | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III) | 7 331 | 2 739 |
| | I. Przychody finansowe | 115 | 65 |
| | II. Koszty finansowe | (1 688) | (1 380) |
| | III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności | 40 | 443 |
| G. | Zysk (strata) brutto (F+I+II+III) | 5 798 | 1 867 |
| | I. Podatek dochodowy (suma 1-2) | (937) | (203) |
| | 1. Część bieżąca | (9) | (643) |
| | 2. Część odroczone | (928) | 440 |
| H. | Zysk (strata) netto (G+I) | 4 861 | 1 664 |
| Inne całkowite dochody | | 218 | 4 |
| Całkowite dochody ogółem | | 5 079 | 1 668 |
| Zysk (strata) netto | | | |
| - przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego | | 4 861 | 1 664 |
| - przypadający na udziałowców niekontrolujących | | - | - |
| Całkowite dochody ogółem | | | |
| - przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego | | 5 079 | 1 668 |
| - przypadające na udziałowców niekontrolujących | | - | - |
| Średnia ważona liczba akcji w okresie | | 62 440 227 | 62 440 227 |
| Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego | | | |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł) | | 0,08 | 0,03 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł) | | 0,08 | 0,03 |

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

| 01.01.2017 - 31.03.2017 | Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | | | | | | | Udziały niekontrolujące | RAZEM |
|--|---|------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------|---------|-------------------------|---------|
| | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Pozostałe kapitały rezerwowe | Niepodzielony wynik finansowy | Inne skumulowane całkowite dochody | Wynik netto | RAZEM | | |
| Stan na 1 stycznia 2017 r. | 38 713 | 183 066 | 18 629 | 114 716 | (447) | - | 354 677 | - | 354 677 |
| Całkowite dochody ogółem, w tym: | - | - | - | - | 218 | 4 861 | 5 079 | - | 5 079 |
| - zysk (strata) netto | - | - | - | - | - | 4 861 | 4 861 | - | 4 861 |
| - wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych | - | - | - | - | 218 | - | 218 | - | 218 |
| Transakcje z właścicielami | - | - | (1 800) | 1 800 | - | - | - | - | - |
| - przeniesienie z kapitału rezerwowego | - | - | (1 800) | 1 800 | - | - | - | - | - |
| Stan na 31 marca 2017 r. | 38 713 | 183 066 | 16 829 | 116 516 | (229) | 4 861 | 359 756 | - | 359 756 |

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2017 roku w kwocie 114 716 tys. zł składa się zysk netto roku 2016 w kwocie 25 320 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2016 roku w kwocie 89 396 tys. zł.

| 01.01.2016 - 31.03.2016 | Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | | | | | | | Udziały niekontrolujące | RAZEM |
|--|---|------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------|---------|-------------------------|---------|
| | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Pozostałe kapitały rezerwowe | Niepodzielony wynik finansowy | Inne skumulowane całkowite dochody | Wynik netto | RAZEM | | |
| Stan na 1 stycznia 2016 r. | 38 713 | 181 712 | 10 085 | 107 411 | (483) | - | 337 438 | - | 337 438 |
| Całkowite dochody ogółem, w tym: | - | - | - | - | 4 | 1 664 | 1 668 | - | 1 668 |
| - zysk (strata) netto | - | - | - | - | - | 1 664 | 1 664 | - | 1 664 |
| - wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych | - | - | - | - | 4 | - | 4 | - | 4 |
| Transakcje z właścicielami: | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - podział wyniku | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Stan na 31 marca 2016 r. | 38 713 | 181 712 | 10 085 | 107 411 | (479) | 1 664 | 339 106 | - | 339 106 |

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2016 roku w kwocie 107 411 tys. zł składa się zysk netto roku 2015 w kwocie 11 997 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2015 roku w kwocie 95 414 tys. zł.

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | | 01.01.2017 - 31.03.2017 | 01.01.2016 - 31.03.2016 |
|--|---|----------------------------|----------------------------|
| A. | Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| | I. Zysk (strata) netto | 4 861 | 1 664 |
| | II. Korekty razem | (508) | (25 786) |
| | 1. Amortyzacja | 150 | 115 |
| | 2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | 543 | (164) |
| | 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 1 265 | 1 260 |
| | 4. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności | (40) | (443) |
| | 5. (Zysk) Strata z tytułu wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wpływu rachunkowości zabezpieczeń | 2 238 | (286) |
| | 6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej | 1 | 37 |
| | 7. Zmiana stanu rezerw | 505 | (481) |
| | 8. Zmiana stanu zapasów | (4 670) | (25 272) |
| | 9. Zmiana stanu należności | (8 013) | (14 777) |
| | 10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 10 239 | 15 436 |
| | 11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | (2 741) | (1 106) |
| | 12. Inne korekty | 15 | (105) |
| | III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II) | 4 353 | (24 122) |
| B. | Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| | I. Wpływy | 112 | 3 118 |
| | 1. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne | - | 538 |
| | 2. Z aktywów finansowych | 112 | 2 580 |
| | a) w jednostkach powiązanych | - | 1 500 |
| | - inne wpływy z aktywów finansowych | - | 1 500 |
| | b) w pozostałych jednostkach | 112 | 1 080 |
| | - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | - | 1 000 |
| | - odsetki | 112 | 80 |
| | II. Wydatki | (1 078) | (8 967) |
| | 1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | (570) | (35) |
| | 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne | (508) | (8 932) |
| | III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II) | (966) | (5 849) |
| C. | Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| | I. Wpływy | 10 054 | 24 675 |
| | 1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek | 10 054 | 14 675 |
| | 2. Emisja dłużnych papierów wartościowych | - | 10 000 |
| | II. Wydatki | (13 116) | (3 964) |
| | 1. Spłaty kredytów i pożyczek | (8 899) | (453) |
| | 2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | (473) | (438) |
| | 3. Odsetki | (3 744) | (3 073) |
| | III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II) | (3 062) | 20 711 |
| D. | Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III) | 325 | (9 260) |
| E. | Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | 325 | (9 260) |
| F. | Środki pieniężne na początek okresu | 101 236 | 59 008 |
| G. | Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym: | 101 561 | 49 748 |
| | - o ograniczonej możliwości dysponowania | 44 774 | 8 816 |

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

| WARTOŚCI NIEMATERIALNE | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------|------------|
| a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne | - | - |
| b) inne wartości niematerialne | 124 | 161 |
| Wartości niematerialne, razem | 124 | 161 |

Ruchy w okresie od 1.01.2017 do 31.03.2017

| ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH | nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości | inne wartości niematerialne | Wartości niematerialne razem |
|--|---|--------------------------------|------------------------------------|
| a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu | - | 824 | 824 |
| b) zwiększenia | - | 1 | 1 |
| - nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania | - | 1 | 1 |
| c) zmniejszenia | - | - | - |
| d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu | - | 825 | 825 |
| e) skumulowana amortyzacja na początek okresu | - | 663 | 663 |
| f) amortyzacja za okres | - | 38 | 38 |
| - zwiększenia | - | 38 | 38 |
| - amortyzacja okresu bieżącego | - | 38 | 38 |
| - zmniejszenia | - | - | - |
| g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu | - | 701 | 701 |
| 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 | - | 124 | 124 |

NOTA 2

| RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| a) środki trwałe, w tym: | 1 044 | 1 141 |
| - grunty | - | - |
| - budynki i budowle | 600 | 643 |
| - urządzenia techniczne i maszyny | 12 | 17 |
| - środki transportu | 61 | 70 |
| - inne środki trwałe | 371 | 411 |
| b) środki trwałe w budowie | 938 | 401 |
| Rzeczowe aktywa trwałe, razem | 1 982 | 1 542 |

Ruchy w okresie od 1.01.2017 do 31.03.2017

| ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH | grunty | budynki i budowle | urządzenia techniczne i maszyny | środki transportu | inne środki trwałe | Środki trwałe, razem |
|--|--------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|
| a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu | - | 1 343 | 75 | 168 | 810 | 2 396 |
| b) zwiększenia | - | - | - | - | 32 | 32 |
| - nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie | - | - | - | - | 32 | 32 |
| c) zmniejszenia | - | - | (4) | - | - | (4) |
| - likwidacja | - | - | (4) | - | - | (4) |
| d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | - | 1 343 | 71 | 168 | 842 | 2 424 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | - | 601 | 58 | 98 | 386 | 1 143 |
| f) amortyzacja za okres: | - | 43 | 1 | 9 | 72 | 125 |
| - zwiększenia | - | 43 | 4 | 9 | 72 | 128 |
| - amortyzacja okresu bieżącego | - | 43 | 4 | 9 | 72 | 128 |
| - zmniejszenia | - | - | (3) | - | - | (3) |
| - likwidacja | - | - | (3) | - | - | (3) |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | - | 644 | 59 | 107 | 458 | 1 268 |
| h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu | - | (99) | - | - | (13) | (112) |
| i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu | - | (99) | - | - | (13) | (112) |
| j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu | - | 600 | 12 | 61 | 371 | 1 044 |

NOTA 3

| ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH) | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|--|----------------|----------------|
| NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE | | |
| a) stan na początek okresu | 259 771 | 212 407 |
| b) zwiększenia | 409 | 81 354 |
| - aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących | - | 25 248 |
| - transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie | - | 52 654 |
| - nakłady inwestycyjne | 409 | 1 064 |
| - transfer z zapasów | - | 2 388 |
| c) zmniejszenia | (8 894) | (33 990) |
| - sprzedaż | - | (32 803) |
| - aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących | (8 894) | (1 187) |
| d) stan na koniec okresu | 251 286 | 259 771 |
| NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE | | |
| a) stan na początek okresu | - | 27 209 |
| b) zwiększenia | - | 25 445 |
| - nakłady inwestycyjne | - | 25 445 |
| c) zmniejszenia | - | (52 654) |
| - transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących | - | (52 654) |
| d) stan na koniec okresu | - | - |
| NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu | 259 771 | 239 616 |
| NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu | 251 286 | 259 771 |

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących zostały wykonane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz Zarząd Jednostki dominującej na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13 przy zastosowaniu metody dochodowej. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. lokalizacja obiektów, poziom i standard wykończenia budynków, zakontraktowane stawki najmu, szacowane stawki najmu w obiektach o podobnym standardzie dla powierzchni niewynajętych, a także stopy kapitalizacji realizowane w transakcjach dla podobnych obiektów. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej. W prezentowanym okresie nie było przesunięć pomiędzy poziomami hierarchii.

| NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| "Promenady Epsilon" | 54 829 | 55 771 |
| "Delta 44" | 25 709 | 25 769 |
| "Promenady Zita" | 155 447 | 162 541 |
| "Grona Park" | 12 913 | 13 302 |
| pozostałe | 2 388 | 2 388 |
| RAZEM | 251 286 | 259 771 |

NOTA 4

| ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH) | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE | | |
| a) stan na początek okresu | 90 309 | 135 130 |
| b) zwiększenia | - | 2 123 |
| - aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących | - | 1 905 |
| - nakłady inwestycyjne | - | 218 |
| c) zmniejszenia | - | (46 944) |
| - sprzedaż | - | (2 456) |
| - aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących | - | (989) |
| - transfer do zapasów | - | (43 499) |
| d) stan na koniec okresu | 90 309 | 90 309 |
| NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu | 90 309 | 135 130 |
| NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu | 90 309 | 90 309 |

| NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| "Promenady Wrocławskie" | 64 700 | 64 700 |
| "Gamma Office" | 9 860 | 9 860 |
| "Słoneczne Sady" | 9 950 | 9 950 |
| Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A | 5 475 | 5 475 |
| Pozostałe | 324 | 324 |
| RAZEM | 90 309 | 90 309 |

NOTA 5

| ZAPASY | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| - półprodukty i produkcja w toku | 306 116 | 304 083 |
| - produkty gotowe | 13 514 | 8 289 |
| Zapasy, razem | 319 630 | 312 372 |

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 31.03.2017 roku:

| ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.03.2017) | GRUNT | NAKŁADY INWESTYCYJNE | ODSETKI | RAZEM |
|--|----------------|-------------------------|---------------|----------------|
| „Promenady Wrocławskie Etap I” | 182 | 196 | 35 | 413 |
| „Promenady Wrocławskie Etap II” | 66 | 209 | 4 | 279 |
| „Promenady Wrocławskie Etap III” | 107 | 336 | 10 | 453 |
| „Promenady Wrocławskie Etap IV” | 3 155 | 9 083 | 489 | 12 727 |
| „Promenady Wrocławskie Etap V” | 10 459 | 17 717 | - | 28 176 |
| „Promenady Wrocławskie Etap VI” | 13 267 | 751 | 100 | 14 118 |
| „Promenady Wrocławskie Etap VII” | 6 487 | 14 300 | 10 | 20 797 |
| „Promenady Wrocławskie Etap VIII” | 12 968 | 257 | - | 13 225 |
| „Promenady Wrocławskie Etap IX” | 7 700 | 142 | - | 7 842 |
| „Promenady Wrocławskie Etap X” | 14 820 | 315 | - | 15 135 |
| „Promenady Wrocławskie Etap XI” | 1 539 | 35 | - | 1 574 |
| "Warszawa - Living Point Mokotów - etap I" | 10 450 | 28 301 | 1 709 | 40 460 |
| "Warszawa - Living Point Mokotów - etap II" | 11 077 | 160 | 1 975 | 13 212 |
| "Wrocław - Dąbrowskiego" | - | 341 | - | 341 |
| "Wrocław - Nowe Żerniki" | 1 150 | 9 704 | 552 | 11 406 |
| "Wrocław - Nowy Gaj Etap I" | 6 688 | 19 084 | 1 674 | 27 446 |
| "Wrocław - Nowy Gaj Etap II" | 7 860 | 7 008 | 734 | 15 602 |
| "Warszawa - Dom Saski" | 5 343 | 5 329 | 544 | 11 216 |
| "Warszawa - Vena Mokotów" | 23 287 | 4 698 | 1 900 | 29 885 |
| "Wrocław - Grabiszyńska" | 11 843 | 4 970 | 876 | 17 689 |
| Wrocław - Małopanewska" | 35 730 | 307 | 1 555 | 37 592 |
| Pozostałe projekty | - | 42 | - | 42 |
| RAZEM | 184 178 | 123 285 | 12 167 | 319 630 |

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.12.2016 roku:

| ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2016) | GRUNT | NAKŁADY INWESTYCYJNE | ODSETKI | RAZEM |
|--|----------------|-------------------------|--------------|----------------|
| „Promenady Wrocławskie Etap I” | 182 | 178 | 31 | 391 |
| „Promenady Wrocławskie Etap II” | 66 | 209 | 4 | 279 |
| „Promenady Wrocławskie Etap III” | 227 | 686 | 17 | 930 |
| „Promenady Wrocławskie Etap IV” | 1 719 | 4 970 | - | 6 689 |
| „Promenady Wrocławskie Etap IV” | 10 207 | 31 795 | 489 | 42 491 |
| „Promenady Wrocławskie Etap V” | 10 459 | 10 049 | - | 20 508 |
| „Promenady Wrocławskie Etap VI” | 13 267 | 742 | 45 | 14 054 |
| „Promenady Wrocławskie Etap VII” | 8 026 | 8 897 | - | 16 923 |
| „Promenady Wrocławskie Etap VIII” | 12 968 | - | - | 12 968 |
| „Promenady Wrocławskie Etap IX” | 7 700 | - | - | 7 700 |
| „Promenady Wrocławskie Etap X” | 14 820 | - | - | 14 820 |
| "Warszawa - Living Point Mokotów - etap I" | 10 450 | 21 608 | 1 441 | 33 499 |
| "Warszawa - Living Point Mokotów - etap II" | 11 077 | 320 | 1 772 | 13 169 |
| "Wrocław - Dąbrowskiego" | - | - | - | - |
| "Wrocław - Nowe Żerniki" | 1 150 | 6 545 | 460 | 8 155 |
| "Wrocław - Nowy Gaj Etap I" | 6 688 | 15 316 | 1 450 | 23 454 |
| "Wrocław - Nowy Gaj Etap II" | 7 860 | 2 823 | 557 | 11 240 |
| "Warszawa - Dom Saski" | 5 343 | 1 596 | 416 | 7 355 |
| "Warszawa - Vena Mokotów" | 23 287 | 2 268 | 1 464 | 27 019 |
| "Wrocław - Grabiszyńska" | 11 843 | 357 | 644 | 12 844 |
| Wrocław - Małopanewska" | 35 730 | 158 | 951 | 36 839 |
| Pozostałe projekty | - | 1 045 | - | 1 045 |
| RAZEM | 193 069 | 109 562 | 9 741 | 312 372 |

NOTA 6

| Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.03.2017 roku | | | | | Harmonogram spłaty | | | | | |
|--|---|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca | Bank/ Pożyczkodawca | Rodzaj | Kwota kredytu / pożyczki | Zadłużenie na 31.03.2017 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 |
| VD Sp. z o.o. Invest Sp. k. | mBank Hipoteczny S.A. | inwestycyjny | 20 000 | 18 198 | 645 | 671 | 699 | 729 | 759 | 14 695 |
| Promenady ZITA sp. z o.o. | mBank Hipoteczny S.A. | inwestycyjny EUR* | 101 272 | 86 068 | 2 341 | 3 351 | 3 439 | 3 529 | 3 622 | 69 786 |
| VD Retail sp. z o.o. | Alior Bank S.A. | inwestycyjny | 12 800 | 5 751 | 328 | 336 | 345 | 353 | 4 389 | - |
| VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k. | Bank Pekao S.A. | na finansowanie bieżącej działalności | 84 020 | 11 353 | - | 8 863 | 2 490 | - | - | - |
| VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k. | Alior Bank S.A. | na finansowanie bieżącej działalności | 62 100 | 8 062 | - | - | 8 062 | - | - | - |
| VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k. | Alior Bank S.A. | odnawialny | 5 500 | - | - | - | - | - | - | - |
| VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI Sp. k. | Bank PKO BP | na finansowanie bieżącej działalności | 9 850 | 2 983 | 2 983 | - | - | - | - | - |
| Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Alior Bank S.A. | na finansowanie bieżącej działalności | 30 000 | - | - | - | - | - | - | - |
| Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | pożyczka | 1 500 | 1 690 | - | 1 690 | - | - | - | - |
| Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | pożyczka | 1 500 | 1 690 | - | 1 690 | - | - | - | - |
| Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | pożyczka | 1 000 | 1 100 | - | 1 100 | - | - | - | - |
| Vantage Development S.A. | Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | pożyczka | 2 500 | 2 674 | - | 2 674 | - | - | - | - |
| Vantage Development S.A. | Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | pożyczka | 1 000 | 1 053 | - | 1 053 | - | - | - | - |
| Vantage Development S.A. | Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | pożyczka | 1 200 | 1 254 | - | 1 254 | - | - | - | - |
| Vantage Development S.A. | Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | pożyczka | 2 200 | 2 250 | - | 2 250 | - | - | - | - |

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 do 31 marca 2017 roku

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

| | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Vantage Development S.A. | Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. | pożyczka | 1 000 | 1 013 | - | 1 013 | - | - | - | - |
| VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k. | Alior Bank S.A. | nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności | 16 800 | 1 015 | - | 1 015 | - | - | - | - |
| VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV Sp. | BOŚ S.A. | na finansowanie bieżącej działalności | 33 100 | - | - | - | - | - | - | - |
| VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV Sp. | BOŚ S.A. | odnawialny | 2 000 | - | - | - | - | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym: | | | | 146 154 | 6 297 | 26 960 | 15 035 | 4 611 | 8 770 | 84 481 |
| zobowiązania długoterminowe | | | | 139 857 | | | | | | |
| zobowiązania krótkoterminowe | | | | 6 297 | | | | | | |

* pozycja przeliczona według średniego kursu NBP na dzień bilansowy

NOTA 7

| Zobowiązania z tytułu obligacji | | | Harmonogram spłaty | | | |
|--|---------------------------------|--|--------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Data emisji | Rodzaj | Zadłużenie na 31.03.2017 (z odsetkami) | do 1 roku | powyżej 1 roku do 2 lat | powyżej 2 lat do 3 lat | powyżej 3 lat do 4 lat |
| 16.06.2014 r. | Obligacje na okaziciela serii F | 23 507 | 23 507 | - | - | - |
| 03.02.2015 r. | Obligacje na okaziciela serii G | 5 069 | 5 069 | - | - | - |
| 12.05.2015 r. | Obligacje na okaziciela serii I | 10 138 | 221 | 9 917 | - | - |
| 10.09.2015 r. | Obligacje na okaziciela serii K | 9 864 | 38 | - | 9 826 | - |
| 23.09.2015 r. | Obligacje na okaziciela serii L | 14 800 | 22 | - | 14 778 | - |
| 25.02.2016 r. | Obligacje na okaziciela serii M | 9 917 | 66 | - | 9 851 | - |
| 21.07.2016 r. | Obligacje na okaziciela serii N | 10 392 | 116 | - | 10 276 | - |
| 29.11.2016 r. | Obligacje na okaziciela serii O | 64 305 | 320 | - | - | 63 985 |
| 08.12.2016 r. | | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym | | 147 992 | 29 359 | 9 917 | 44 731 | 63 985 |
| zobowiązania długoterminowe | | 118 633 | | | | |
| zobowiązania krótkoterminowe | | 29 359 | | | | |

NOTA 8

| Przedpłaty na zakup lokali na 31.03.2017 | RAZEM | Krótkoterminowe | Długoterminowe |
|--|---------------|-----------------|----------------|
| „Promenady Wrocławskie Etap IV” | 3 480 | 3 480 | - |
| „Promenady Wrocławskie Etap V” | 8 311 | 8 311 | - |
| „Promenady Wrocławskie Etap VI” | 534 | 534 | - |
| „Promenady Wrocławskie Etap VII” | 16 481 | 16 481 | - |
| „Promenady Wrocławskie Etap VIII-XII” | - | - | - |
| "Warszawa - Living Point Mokotów - etap I" | 15 236 | 15 236 | - |
| "Warszawa - Living Point Mokotów - etap II" | 1 479 | 1 479 | - |
| "Wrocław - Dąbrowskiego" | - | - | - |
| "Wrocław - Nowe Żerniki" | 2 798 | 2 798 | - |
| "Wrocław - Nowy Gaj Etap I" | 3 849 | 3 849 | - |
| "Wrocław - Nowy Gaj Etap II" | - | - | - |
| "Warszawa - Dom Saski" | 2 102 | 2 102 | - |
| "Warszawa - Vena Mokotów" | 698 | 698 | - |
| "Wrocław - Grabiszyńska" | 81 | 81 | - |
| Przedpłaty na zakup lokali RAZEM, w tym | 55 049 | 55 049 | - |
| Długoterminowe | - | | |
| Krótkoterminowe | 55 049 | | |

NOTA 9

| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|---|---------------|---------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 40 890 | 35 608 |
| Zobowiązania publiczno - prawne, w tym: | 5 725 | 1 335 |
| - z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 1 | 57 |
| Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych | 1 403 | 230 |
| Kaucje zatrzymane | 6 563 | 7 652 |
| Zobowiązania pozostałe | 507 | 367 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem | 55 088 | 45 192 |

| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PODZIALE NA PROJEKTY | 31.03.2017 |
|--|-------------------|
| "Patio House" | 11 |
| „Promenady Wrocławskie Etap I” | - |
| „Promenady Wrocławskie Etap II” | 275 |
| „Promenady Wrocławskie Etap III” | - |
| „Promenady Wrocławskie Etap IV” | 5 573 |
| „Promenady Wrocławskie Etap V” | 9 126 |
| „Promenady Wrocławskie Etap VI” | - |
| „Promenady Wrocławskie Etap VII” | 3 523 |
| „Promenady Wrocławskie Etap VIII-X” | - |
| "Warszawa - Living Point Mokotów" | 57 |
| "Wrocław - Dąbrowskiego" | 389 |
| "Wrocław - Nowe Żerniki" | 1 140 |
| "Wrocław - Nowy Gaj" | 3 329 |
| "Warszawa - Dom Saski" | 1 421 |
| "Warszawa - Vena Mokotów" | - |
| "Wrocław - Grabiszyńska" | - |
| "ZITA" | 1 004 |
| pozostałe | 15 042 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem | 40 890 |

III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

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

| AKTYWA | | Nota | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------|---|-----------|----------------|----------------|
| I. | Aktywa trwałe (suma 1-7) | | 474 297 | 455 838 |
| | 1. Wartości niematerialne | 1 | 63 | 94 |
| | 2. Rzeczowe aktywa trwałe | 2 | 1 190 | 1 184 |
| | 3. Należności długoterminowe | | 193 | 193 |
| | 4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych | 3 | 93 281 | 91 781 |
| | 5. Pożyczki długoterminowe | 4 | 378 909 | 361 717 |
| | 6. Pozostałe aktywa trwałe | | 2 | 4 |
| | 7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | IV.10.2.2 | 659 | 865 |
| II. | Aktywa obrotowe (suma 1-5) | | 9 623 | 24 818 |
| | 1. Zapasy | 5 | 14 | - |
| | 2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | | 29 | 29 |
| | 3. Należności krótkoterminowe | 6 | 1 944 | 2 709 |
| | 4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | | 7 438 | 21 936 |
| | 5. Rozliczenia międzyokresowe | | 198 | 144 |
| Aktywa razem – suma I+II | | | 483 920 | 480 656 |

| KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA | | Nota | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|-------------------------------------|---|-----------|----------------|----------------|
| I. | Kapitał własny (suma 1-5) | | 323 794 | 320 771 |
| | 1. Kapitał podstawowy | | 38 713 | 38 713 |
| | 2. Kapitał zapasowy | | 191 156 | 191 156 |
| | 3. Pozostałe kapitały rezerwowe | | 6 900 | 6 900 |
| | 4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych | | 84 002 | 73 850 |
| | 5. Zysk/ strata netto za rok obrotowy | | 3 023 | 10 152 |
| II. | Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4) | | 126 906 | 130 627 |
| | 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | IV.10.2.2 | - | - |
| | 2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe | 7 | 8 244 | 7 100 |
| | 3. Obligacje długoterminowe | 8 | 118 633 | 123 490 |
| | 4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego | | 29 | 37 |
| III. | Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4) | | 33 220 | 29 258 |
| | 1. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego | | 31 | 31 |
| | 2. Rezerwy krótkoterminowe | IV.10.2.3 | 542 | 2 089 |
| | 3. Obligacje krótkoterminowe | 8 | 29 359 | 24 293 |
| | 4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 9 | 3 288 | 2 845 |
| Pasywa razem – suma I+II+III | | | 483 920 | 480 656 |

| WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ | | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|--|--|------------|------------|
| Wartość księgowa | | 323 794 | 320 771 |
| Liczba akcji | | 62 440 227 | 62 440 227 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | | 5,19 | 5,14 |

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

| SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | | 01.01.2017 - 31.03.2017 | 01.01.2016 - 31.03.2016 |
|---|--|----------------------------|----------------------------|
| A. | Przychody ze sprzedaży | 4 374 | 3 149 |
| B. | Koszt własny sprzedaży | (2 980) | (3 259) |
| C. | Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B) | 1 394 | (110) |
| | I. Koszty sprzedaży | (467) | (130) |
| | II. Koszty ogólnego zarządu | (1 372) | (985) |
| D. | Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II) | (445) | (1 225) |
| | I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej | - | - |
| E. | Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I) | (445) | (1 225) |
| | I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | - | - |
| | II. Pozostałe przychody operacyjne | 54 | 2 |
| | III. Pozostałe koszty operacyjne | (93) | (29) |
| F. | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III) | (484) | (1 252) |
| | I. Przychody finansowe | 6 387 | 9 685 |
| | 1. Dywidendy i udziały w zyskach | - | 3 286 |
| | 2. Odsetki | 6 387 | 6 399 |
| | II. Koszty finansowe | (2 674) | (5 896) |
| | 1. Odsetki | (2 604) | (2 611) |
| | 2. Strata ze zbycia inwestycji | - | - |
| | 3. Aktualizacja wartości inwestycji | - | (1) |
| | 4. Inne | (70) | (3 284) |
| G. | Zysk (strata) brutto (F+II) | 3 229 | 2 537 |
| | I. Podatek dochodowy (suma 1-2) | (206) | (2 143) |
| | 1. Część bieżąca | - | - |
| | 2. Część odroczone | (206) | (2 143) |
| H. | Zysk (strata) netto (G+I) | 3 023 | 394 |
| Inne całkowite dochody | | - | - |
| Całkowite dochody ogółem | | 3 023 | 394 |
| Średnia ważona liczba akcji w okresie | | 62 440 227 | 62 440 227 |
| Zysk (strata) netto | | | |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł) | | 0,048 | 0,006 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł) | | 0,048 | 0,006 |

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

| 01.01.2017 - 31.03.2017 | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy | Pozostałe kapitały rezerwowe | Niepodzielony wynik finansowy | Wynik netto | RAZEM |
|---|----------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------|----------------|
| Stan na 1 stycznia 2017 r. | 38 713 | 191 156 | 6 900 | 84 002 | - | 320 771 |
| Całkowite dochody ogółem, w tym: | - | - | - | - | 3 023 | 3 023 |
| - zysk (strata) netto | - | - | - | - | 3 023 | 3 023 |
| Transakcje z właścicielami | - | - | - | - | - | - |
| Stan na 31 marca 2017 r. | 38 713 | 191 156 | 6 900 | 84 002 | 3 023 | 323 794 |

| 01.01.2016 - 31.03.2016 | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy | Pozostałe kapitały rezerwowe | Niepodzielony wynik finansowy | Wynik netto | RAZEM |
|---|----------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|-------------|----------------|
| Stan na 1 stycznia 2016 r. | 38 713 | 191 156 | 6 900 | 81 967 | - | 318 736 |
| Całkowite dochody ogółem, w tym: | - | - | - | - | 394 | 394 |
| - zysk (strata) netto | - | - | - | - | 394 | 394 |
| Transakcje z właścicielami | - | - | - | - | - | - |
| Stan na 31 marca 2016 r. | 38 713 | 191 156 | 6 900 | 81 967 | 394 | 319 130 |

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

| SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | | 01.01.2017 - 31.03.2017 | 01.01.2016 - 31.03.2016 |
|---------------------------------------|---|----------------------------|----------------------------|
| A. | Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| | I. Zysk (strata) netto | 3 023 | 394 |
| | II. Korekty razem | (3 831) | (376) |
| | 1. Amortyzacja | 105 | 95 |
| | 2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | (3 946) | (7 478) |
| | 3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej | (22) | 3 207 |
| | 4. Zmiana stanu rezerw | (1 554) | (50) |
| | 5. Zmiana stanu zapasów | (14) | - |
| | 6. Zmiana stanu należności | 787 | (1 472) |
| | 7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 660 | 3 258 |
| | 8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | 153 | 2 064 |
| | III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II) | (808) | 18 |
| B. | Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| | I. Wpływy | - | 92 193 |
| | 1. Z aktywów finansowych, w tym: | - | 91 915 |
| | a) w jednostkach powiązanych | - | 91 914 |
| | - dywidendy i udziały w zyskach | - | 3 285 |
| | - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | - | 86 700 |
| | - odsetki | - | 1 929 |
| | b) w pozostałych jednostkach | - | 1 |
| | - dywidendy i udziały w zyskach | - | 1 |
| | 2. Inne wpływy inwestycyjne | - | 278 |
| | II. Wydatki | (12 430) | (75 635) |
| | 1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | (80) | (35) |
| | 2. Na aktywa finansowe | (12 350) | (75 600) |
| | a) w jednostkach powiązanych | (12 350) | (75 600) |
| | - nabycie aktywów finansowych | (1 500) | (15 700) |
| | - udzielone pożyczki | (10 850) | (59 900) |
| | III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II) | (12 430) | 16 558 |
| C. | Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| | I. Wpływy | 1 000 | 10 000 |
| | 1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek | 1 000 | - |
| | 2. Emisja dłużnych papierów wartościowych | - | 10 000 |
| | II. Wydatki | (2 260) | (40 202) |
| | 1. Wykup dłużnych papierów wartościowych | - | (34 000) |
| | 2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | (8) | (7) |
| | 3. Odsetki | (2 252) | (6 194) |
| | III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II) | (1 260) | (30 202) |
| D. | Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III) | (14 498) | (13 626) |
| E. | Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | (14 498) | (13 626) |
| F. | Środki pieniężne na początek okresu | 21 936 | 16 361 |
| G. | Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym: | 7 438 | 2 735 |
| | - o ograniczonej możliwości dysponowania | - | - |

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

| WARTOŚCI NIEMATERIALNE | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------|------------|
| a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne | - | - |
| b) inne wartości niematerialne | 63 | 94 |
| Pozostałe wartości niematerialne razem | 63 | 94 |

Ruchy w okresie od 1.01.2017 do 31.03.2017

| ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania) | nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości | inne wartości niematerialne | Wartości niematerialne razem |
|--|--|--------------------------------|------------------------------------|
| a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu | - | 696 | 696 |
| b) zwiększenia | - | - | - |
| c) zmniejszenia | - | - | - |
| d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu | - | 696 | 696 |
| e) skumulowana amortyzacja na początek okresu | - | 602 | 602 |
| f) amortyzacja za okres | - | 31 | 31 |
| - zwiększenia | - | 31 | 31 |
| - amortyzacja okresu bieżącego | - | 31 | 31 |
| - zmniejszenia | - | - | - |
| g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu | - | 633 | 633 |
| h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu | - | - | - |
| i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu | - | - | - |
| j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu | - | 94 | 94 |
| k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu | - | 63 | 63 |

NOTA 2

| RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| a) środki trwałe, w tym: | 884 | 957 |
| - grunty | - | - |
| - budynki i budowle | 600 | 643 |
| - urządzenia techniczne i maszyny | 12 | 17 |
| - środki transportu | 62 | 70 |
| - inne środki trwałe | 210 | 227 |
| b) środki trwałe w budowie | 306 | 227 |
| Rzeczowe aktywa trwałe razem | 1 190 | 1 184 |

Ruchy w okresie od 1.01.2017 do 31.03.2017

| ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie) | grunty | budynki i budowle | urządzenia techniczne i maszyny | środki transportu | inne środki trwałe | Środki trwałe, razem |
|---|---------------|------------------------------|--|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu | - | 1 248 | 56 | 168 | 362 | 1 834 |
| b) zwiększenia | - | - | - | - | - | - |
| c) zmniejszenia | - | - | (4) | - | - | (4) |
| - likwidacja | - | - | (4) | - | - | (4) |
| d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | - | 1 248 | 52 | 168 | 362 | 1 830 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | - | 505 | 39 | 98 | 135 | 777 |
| f) amortyzacja za okres: | - | 43 | 1 | 8 | 17 | 69 |
| - zwiększenia | - | 43 | 4 | 8 | 17 | 72 |
| - amortyzacja | - | 43 | 4 | 8 | 17 | 72 |
| - zmniejszenia | - | - | (3) | - | - | (3) |
| - likwidacja | - | - | (3) | - | - | (3) |
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | - | 548 | 40 | 106 | 152 | 846 |
| 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 | - | 643 | 17 | 70 | 227 | 957 |
| k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu | - | 600 | 12 | 62 | 210 | 884 |

NOTA 3

| ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| a) wartość brutto na początek okresu | 106 279 | 75 852 |
| b) zwiększenia | 1 500 | 87 738 |
| - objęcie udziałów | 1 500 | 72 025 |
| - dopłaty do kapitałów spółek zależnych | - | 15 700 |
| - objęcie udziałów w wyniku likwidacji spółek zależnych | - | 13 |
| c) zmniejszenia | - | (57 311) |
| - sprzedaż udziałów | - | (20 953) |
| - pozostałe zmniejszenia w tym w związku z likwidacją spółki | - | (36 358) |
| d) wartość brutto na koniec okresu | 107 779 | 106 279 |
| e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu | 14 498 | 2 777 |
| - zwiększenia | - | 14 051 |
| - zmniejszenia | - | (2 330) |
| f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu | 14 498 | 14 498 |
| g) wartość netto na początek okresu | 91 781 | 73 075 |
| i) wartość netto na koniec okresu | 93 281 | 91 781 |

Na dzień 31 marca 2017 roku Spółka wykazywała udziały w następujących jednostkach:

| UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓŁZALEŻNYCH | Wartość brutto | Odpisy aktualizujące | Wartość bilansowa | Udział w kapitale (bezpośredni) % |
|--|----------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Jednostki zależne | 90 053 | 11 458 | 78 595 | |
| VD sp. z o.o. | 50 | - | 50 | 100,00 |
| Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | 500 | - | 500 | nd. |
| VD ER sp. z o.o. | 66 767 | - | 66 767 | 100,00 |
| Promenady Zita sp. z o.o. | 500 | - | 500 | 99,98 |
| IPD Południe sp. z o.o. | 3 136 | - | 3 136 | 99,98 |
| VD Retail sp. z o.o. | 11 425 | 11 036 | 389 | 100,00 |
| VD Serwis sp. z o.o. (dawniej VD II sp. z o.o.) | 45 | - | 45 | 99,90 |
| VD Nieruchomości sp. z o.o. (dawniej VD III sp. z o.o.) | 250 | - | 250 | 50,00 |
| VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. | 100 | - | 100 | nd. |
| VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. | 500 | - | 500 | nd. |
| VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k. | 500 | - | 500 | nd. |
| VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. | 500 | - | 500 | nd. |
| VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. | 480 | - | 480 | nd. |
| VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. | 500 | - | 500 | nd. |
| VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k. | 500 | - | 500 | nd. |
| Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | 1 300 | 422 | 878 | nd. |
| Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | 500 | - | 500 | nd. |
| Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | 500 | - | 500 | nd. |
| Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | 500 | - | 500 | nd. |
| Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | 500 | - | 500 | nd. |
| Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | 500 | - | 500 | nd. |
| Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | 500 | - | 500 | nd. |
| Jednostki współzależne | 17 726 | 3 040 | 14 686 | |
| Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | 17 701 | 3 015 | 14 686 | 50,00 |
| IPD Invest sp. z o.o. | 25 | 25 | - | 50,00 |
| Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem | 107 779 | 14 498 | 93 281 | |

* wartość brutto udziałów oraz wartość bilansowa wynosi 1 zł

NOTA 4

| ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------|------------|
| a) wartość brutto na początek okresu | 361 717 | 378 842 |
| b) zwiększenia | 17 192 | 174 797 |
| - udzielenie pożyczek | 10 850 | 118 000 |
| - naliczone odsetki od pożyczek | 6 342 | 24 772 |
| - podział majątku likwidowanej spółki - kapitał udzielonych pożyczek | - | 29 860 |
| - podział majątku likwidowanej spółki - naliczone odsetki | - | 2 165 |
| c) zmniejszenia | - | (191 922) |
| - spłata pożyczek | - | (187 960) |
| - spłata odsetek | - | (3 962) |
| d) wartość brutto na koniec okresu | 378 909 | 361 717 |
| e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu | - | - |
| f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu | - | - |
| g) wartość netto na początek okresu | 361 717 | 378 842 |
| i) wartość netto na koniec okresu | 378 909 | 361 717 |

Stan na 31.03.2017

| Pożyczkobiorca | Data uruchomienia | Termin spłaty | Stopa procentowa | Należność główna | Saldo odsetek | Odpis aktualizujący | Razem saldo pożyczki |
|--|-------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|---------------------|----------------------|
| Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | 23.07.2015 | 31.12.2019 | WIBOR 3M + marża | 51 300 | 11 761 | - | 63 061 |
| | 28.12.2015 | 31.12.2019 | WIBOR 3M + marża | 190 000 | 17 399 | - | 207 399 |
| | 25.02.2016 | 31.12.2019 | WIBOR 3M + marża | 20 000 | 1 283 | - | 21 283 |
| | 22.08.2015 | 31.12.2019 | WIBOR 3M + marża | 17 200 | 527 | - | 17 727 |
| VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. | 12.01.2016 | 31.12.2019 | WIBOR 3M + marża | 16 000 | 1 431 | - | 17 431 |
| | 08.03.2016 | 31.12.2019 | WIBOR 3M + marża | 4 000 | 266 | - | 4 266 |
| | 12.12.2016 | 31.12.2019 | WIBOR 3M + marża | 9 950 | 64 | - | 10 014 |
| VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. | 01.02.2016 | 31.12.2019 | WIBOR 3M + marża | 5 500 | 479 | - | 5 979 |
| | 03.11.2016 | 31.12.2019 | WIBOR 3M + marża | 500 | 12 | - | 512 |
| | 12.12.2016 | 31.12.2019 | WIBOR 3M + marża | 2 800 | 23 | - | 2 823 |
| VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. | 04.03.2016 | 31.12.2019 | WIBOR 3M + marża | 24 000 | 1 884 | - | 25 884 |
| | 12.12.2016 | 31.12.2019 | WIBOR 3M + marża | 1 000 | 19 | - | 1 019 |
| | 30.12.2016 | 31.12.2019 | WIBOR 3M + marża | 200 | 4 | - | 204 |
| | 20.01.2017 | 31.12.2020 | WIBOR 3M + marża | 1 300 | 7 | - | 1 307 |
| Razem | | | | 343 750 | 35 159 | - | 378 909 |

NOTA 5

| ZAPASY | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|-------------------------------|------------|------------|
| a) materiały | - | - |
| b) produkty i produkty w toku | 14 | - |
| c) produkty gotowe | - | - |
| d) towary | - | - |
| Zapasy razem | 14 | - |

NOTA 6

| NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|---|--------------|--------------|
| a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym: | 1 896 | 2 656 |
| - od jednostek powiązanych | 1 624 | 2 412 |
| - od pozostałych jednostek | 272 | 244 |
| b) należności publiczno-prawne, w tym: | 120 | 122 |
| - z tytułu podatku bieżącego dochodowego | - | - |
| c) pozostałe należności, w tym: | 29 | 32 |
| - od jednostek powiązanych | - | - |
| - od pozostałych jednostek | 29 | 32 |
| Należności krótkoterminowe brutto razem | 2 045 | 2 810 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług | 101 | 101 |
| Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności | - | - |
| Należności krótkoterminowe netto razem | 1 944 | 2 709 |

NOTA 7

| ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------|------------|
| a) wartość brutto na początek okresu | 7 100 | - |
| b) zwiększenia | 1 144 | 7 100 |
| - otrzymanie pożyczek | 1 000 | 6 900 |
| - naliczone odsetki od pożyczek | 144 | 200 |
| c) zmniejszenia | - | - |
| d) wartość brutto na koniec okresu | 8 244 | 7 100 |
| e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu | - | - |
| f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu | - | - |
| g) wartość netto na początek okresu | 7 100 | - |
| i) wartość netto na koniec okresu | 8 244 | 7 100 |

Stan na 31.03.2017

| Pożyczkodawca | Data uruchomienia | Termin spłaty | Stopa procentowa | Należność główna | Saldo odsetek | Odpis aktualizujący | Razem saldo pożyczki |
|---|-------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|---------------------|----------------------|
| Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. | 28.04.2016 | 31.12.2018 | WIBOR 3M + marża | 2 500 | 174 | - | 2 674 |
| | 11.07.2016 | 31.12.2018 | WIBOR 3M + marża | 1 000 | 53 | - | 1 053 |
| | 22.08.2016 | 31.12.2018 | WIBOR 3M + marża | 1 200 | 54 | - | 1 254 |
| | 07.12.2016 | 31.12.2018 | WIBOR 3M + marża | 2 200 | 50 | - | 2 250 |
| | 24.01.2017 | 31.12.2018 | WIBOR 3M + marża | 1 000 | 13 | - | 1 013 |
| Razem | | | | 7 900 | 344 | - | 8 244 |

NOTA 8

Charakterystykę zobowiązań z tytułu obligacji zamieszczono w nocie objaśniającej numer 7 do danych skonsolidowanych.

NOTA 9

| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym: | 1 352 | 1 868 |
| - wobec jednostek powiązanych | 285 | 419 |
| - wobec pozostałych jednostek | 1 067 | 1 449 |
| b) zobowiązania publicznoprawne, w tym: | 598 | 234 |
| - z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych | - | - |
| c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych | 1 331 | 175 |
| d) pozostałe zobowiązania | 7 | 568 |
| - z tytułu zakupu udziałów | - | 500 |
| - pozostałe | 7 | 68 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem | 3 288 | 2 845 |

IV. INFORMACJE DODATKOWE

1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA ZA I KWARTAŁ 2017 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 2016 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 zabezpieczone.

Format sprawozdań finansowych

Niniejszy rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. za I kwartał 2017 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 2016 roku były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2016.

Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 22 maja 2017 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 3 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 marca 2017 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 roku do 31 marca 2016 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 2016 roku.

W trzecim kwartale 2016 roku Grupa dokonała zmiany prezentacji przychodów ze sprzedaży i kosztu własnego sprzedaży w podziale na poszczególne tytuły. Zmiana nie miała wpływu na łączną wartość przychodów ze sprzedaży oraz kosztu własnego sprzedaży. Wprowadzona zmiana została również zastosowana do danych porównywalnych prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym - szczegóły zmiany dla danych porównywalnych zostały przedstawione poniżej:

| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | | 01.01.2016 - 31.03.2016 | 01.01.2016 - 31.03.2016 | 01.01.2016 - 31.03.2016 |
|--|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | dane przekształcone | dane publikowane | zmiana |
| A. | Przychody ze sprzedaży (suma I-III) | 23 209 | 23 209 | - |
| | I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych | 3 581 | 3 795 | (214) |
| | II. Przychody ze sprzedaży lokali | 18 706 | 18 831 | (125) |
| | III. Pozostałe przychody | 922 | 583 | 339 |
| B. | Koszt własny sprzedaży (suma I-III) | (17 512) | (17 512) | - |
| | I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych | (862) | (1 241) | 379 |
| | II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali | (14 965) | (14 758) | (207) |
| | III. Pozostałe koszty | (1 685) | (1 513) | (172) |
| C. | Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B) | 5 697 | 5 697 | - |

2. KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT UZYSKANYCH W PIERWSZYM KWARTALE 2017 ROKU

| PRZYCHODY | 01.03.2017 - 31.03.2017 | 01.01.2016 - 31.03.2016 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących | 4 094 | 3 581 |
| Przychody ze sprzedaży lokali | 48 346 | 18 706 |
| Pozostałe przychody | 807 | 922 |
| Przychody ze sprzedaży | 53 247 | 23 209 |

| KOSZTY | 01.01.2017 - 31.03.2017 | 01.01.2016 - 31.03.2016 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących | (1 418) | (826) |
| Koszty wytworzenia sprzedanych lokali | (37 193) | (14 965) |
| Pozostałe koszty | (1 138) | (1 685) |
| Koszt własny sprzedaży | (39 749) | (17 512) |
| Koszty sprzedaży | (2 762) | (1 888) |
| Koszty ogólnego zarządu | (1 556) | (1 209) |
| Koszty finansowe | (1 688) | (1 380) |

Przychody

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Vantage Development od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku wyniosły 53,2 mln zł i były wyższe od osiągniętych w analogicznym okresie roku ubiegłego o ponad 30 mln zł. Największy wpływ na wartość przychodów miały przychody ze sprzedaży lokali gdzie odnotowano 158% wzrostu w stosunku do pierwszego kwartału 2016 roku.

W okresie pierwszego kwartału 2017 roku Grupa wydała w sumie 181 lokali. W tej liczbie znalazły się 177 lokali we własnych projektach, rozpoznawane jako przychód ze sprzedaży lokali, oraz 4 lokale z projektu Centauris rozliczane metodą praw własności. W analogicznym okresie ubiegłego roku przekazane zostały 84 lokale.

Podpisane w pierwszym kwartale 2017 roku umowy przedwstępne oraz przekazane lokale, których wartość została rozpoznana w przychodach prezentuje poniższa tabela:

| Projekt | Liczba lokali w projekcie (z lokalami usługowymi) | Liczba lokali mieszkaniowych sprzedanych umową przedwstępną | Liczba lokali usługowych sprzedanych umową przedwstępną | Liczba lokali pozostałych do sprzedaży | Liczba przekazanych lokali mieszkaniowych | Liczba przekazanych lokali usługowych | Liczba lokali pozostałych do przekazania |
|--------------------------------|---|---|---|--|---|---------------------------------------|--|
| Centauris etap III | 103 | - | - | - | - | - | - |
| Centauris etap IV-V | 136 | 1 | - | - | 4 | - | 3 |
| Promenady Wrocławskie etap I | 255 | - | - | 1 | - | - | - |
| Promenady Wrocławskie etap II | 224 | 1 | - | - | - | - | 1 |
| Promenady Wrocławskie etap III | 210 | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 |
| Promenady Wrocławskie etap IV | 331 | 14 | 8 | 29 | 176 | - | 28 |
| Promenady Wrocławskie etap V | 195 | 48 | - | 44 | - | - | 151 |
| Promenady Wrocławskie etap VI | 285 | 23 | - | 262 | - | - | 23 |
| Promenady Wrocławskie etap VII | 138 | - | - | - | - | - | 138 |
| Dąbrowskiego 40 | 133 | - | - | - | - | - | - |
| Patio House | 61 | - | - | - | - | - | - |
| Nowe Żerniki | 60 | 9 | - | 19 | - | - | 41 |
| Nowy Gaj etap I | 131 | 15 | - | 55 | - | - | 76 |
| Nowy Gaj etap II | 163 | 22 | - | 141 | - | - | 22 |
| Living Point Mokotów I | 173 | 17 | - | 58 | - | - | 115 |
| Living Point Mokotów II | 169 | 27 | - | 93 | - | - | 76 |
| Dom Saski | 57 | 7 | 1 | 37 | - | - | 20 |
| Vena Mokotów | 186 | 11 | 1 | 174 | - | - | 12 |
| Login City | 159 | 46 | - | 113 | - | - | 46 |
| RAZEM | 3 169 | 242 | 11 | 1 026 | 180 | 1 | 753 |

Równoległe z finalizowaniem zawartych wcześniej umów, zawierane były nowe, dające potencjał do wzrostu wyników w kolejnych okresach. W okresie pierwszego kwartału 2017 roku Grupa sprzedała 253 lokale. W analogicznym okresie ubiegłego roku Grupa sprzedała na podstawie umów przedwstępnych 250 lokali, w tym 138 lokali na podstawie jednorazowej transakcji z firmą FSMnW Wrocław sp. z o.o. Po wyłączeniu tej jednorazowej transakcji, osiągnięta liczba sprzedanych umowami przedwstępnymi lokali w pierwszym kwartale 2017 roku jest wyższa o 126% w stosunku do analogicznego I kwartału roku 2016 i potwierdza kilkuletni trend wzrostu skali działalności Vantage Development.

Na dzień 31 marca 2017 wśród 253 sprzedanych lokali, główny udział stanowiły lokale w projektach, których zakończenie planowane jest do końca 2017 roku, co pozwala optymistycznie patrzeć na potencjał do przekazywania lokali w całym roku. Szczegółowe zestawienie sprzedanych, ale nieprzekazanych lokali, przedstawia następująca tabela:

| Lokale sprzedane - nieprzekazane stan na 31.03.2017r. | Liczba | Wartość (mln zł) | Przewidywany termin zakończenia |
|--|--------|------------------|---------------------------------|
| Promenady Wrocławskie etap II | 1 | 0,31 | gotowy |
| Promenady Wrocławskie etap III | 1 | 0,47 | gotowy |
| Centauris etap IV-V | 3 | 1,23 | gotowy |

| | | | |
|-----------------------------------|------------|---------------|--------|
| Promenady Wrocławskie etap IV | 28 | 8,63 | gotowy |
| RAZEM GOTOWE | 33 | 10,64 | - |
| Promenady Wrocławskie etap V | 151 | 41,45 | 4Q'17 |
| Promenady Wrocławskie etap VI | 23 | 5,96 | 4Q'18 |
| Promenady Wrocławskie etap VII | 138 | 38,30 | 4Q'17 |
| Nowe Żerniki | 41 | 11,13 | 2Q'17 |
| Nowy Gaj etap I | 76 | 23,94 | 3Q'17 |
| Nowy Gaj etap II | 22 | 5,59 | 3Q'18 |
| Living Point Mokotów etap I | 115 | 41,00 | 3Q'17 |
| Living Point Mokotów etap II | 76 | 23,14 | 3Q'18 |
| Dom Saski | 20 | 8,32 | 4Q'17 |
| Vena Mokotów | 12 | 5,09 | 3Q'18 |
| Login City | 46 | 16,29 | 3Q'18 |
| RAZEM W TRAKCIE REALIZACJI | 720 | 220,21 | - |

Na wzrost przychodówłożył się także wzrost przychodów z nieruchomości inwestycyjnych pracujących, będący efektem rozpoczęcia w IV kwartale 2016 roku eksploatacji ostatniego etapu przedsięwzięcia komercyjnego – Zita AD.

Narastająco w pierwszym kwartale 2017 roku struktura przychodów kształtowała się następująco:

- Udział przychodów ze sprzedaży lokali w skonsolidowanej sprzedaży wynosi 90,80%;
- Udział przychodów z nieruchomości inwestycyjnych pracujących wynosi 7,69%;
- Pozostałe 1,51% stanowią przychody z wynajmu pozostałych nieruchomości, w tym również wynajmowanych lokali usługowym zlokalizowanych w zrealizowanych projektach mieszkaniowych.

Koszty

W I kwartale 2017 roku Grupa zrealizowała rentowność sprzedaży w poszczególnych projektach na poziomie:

| Projekt | Przychody | Struktura przychodów | Koszty | Marża bezpośrednia na sprzedaży | |
|--------------------------------|---------------|----------------------|-----------------|---------------------------------|------------|
| | zł | % | zł | zł | % |
| Promenady Wrocławskie etap III | 820 | 2% | (477) | 343 | 42% |
| Promenady Wrocławskie etap IV | 47 526 | 98% | (36 716) | 10 810 | 23% |
| wyniki razem | 48 346 | 100% | (37 193) | 11 153 | 23% |
| Centauris IV-V | 1 745 | 100% | (1 718) | 27 | 2% |

Zestawienie rentowności narastająco projektów:

| Projekt | Przychody | Struktura przychodów | Koszty | Marża bezpośrednia na sprzedaży | |
|--------------------------------|----------------|----------------------|------------------|---------------------------------|------------|
| | zł | % | zł | zł | % |
| Promenady Wrocławskie etap III | 63 922 | 46% | (48 871) | 15 051 | 24% |
| Promenady Wrocławskie etap IV | 73 670 | 54% | (59 115) | 14 556 | 20% |
| wyniki razem | 137 592 | 100% | (107 986) | 29 607 | 22% |
| Centauris IV-V | 36 854 | 100% | (32 253) | 4 601 | 12% |

Analizując rentowność na segmentach działalności, tradycyjnie najwyższą rentowność osiągają nieruchomości inwestycyjne pracujące. W pierwszym kwartale 2017 roku wskaźnik ten wyniósł 65,36% (75,93% w pierwszym kwartale 2016). Rentowność działalności związanej ze sprzedażą lokali w pierwszym kwartale roku 2017 ukształtowała się na poziomie 23,07% (20,00% w pierwszym kwartale 2016) i determinowana jest głównie przez rentowność uzyskaną na przedsięwzięciu Promenady Wrocławskie etap IV, którego lokale stanowią trzon przekazywań w omawianym okresie.

Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu są wyższe od wielkości odnotowanych na koniec pierwszego kwartału 2016 roku, co związane jest z rozwojem struktur Grupy dopasowujących się do zwiększonego zakresu realizowanych zadań. Potwierdza to osiągnięcie wyższego poziomu rentowności na zysku na sprzedaży, który wniósł 17,24% wobec 11,20% w analogicznym okresie roku ubiegłego. Koszty finansowe, na które składają się głównie koszty finansowania projektów komercyjnych oraz koszty obligacji emitowanych przez Grupę, kształtują się na podobnym poziomie jak w pierwszym kwartale roku ubiegłego.

Wyniki

Przychody osiągnięte przez Grupę w pierwszym kwartale 2017 roku znalazły odzwierciedlenie w poziomach rentowności. Skonsolidowany zysk ze sprzedaży tylko w pierwszym kwartale 2017 roku osiągnął poziom 9,18 mln zł wobec 2,60 mln zł w pierwszym kwartale 2016 roku. Tak duża różnica pozwoliła zredukować niekorzystny wynik na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej (-2,24 mln zł, głównie w związku ze spadkiem kursu EUR/PLN w stosunku do 31 grudnia 2016 roku) do poziomu 6,94 mln zł, który jest nadal wyższy od wielkości osiągniętej w pierwszym kwartale 2016 roku. Zyski brutto i netto osiągnęły wielkości 5,80 mln zł i 4,86 mln zł i były znacząco wyższe od osiągniętych w pierwszym kwartale 2016 roku o odpowiednio 211% w przypadku zysku brutto i 192% w przypadku zysku netto. Potwierdza to duży potencjał Grupy w zakresie generowania zysków.

Rentowność

Wskaźniki okres: od 1 stycznia 2017 do 31 marca 2017 oraz okresu porównywalnego roku 2016

| WSKAŹNIK | WZÓR | 1Q 2017 | 1Q 2016 |
|--|--|---------|---------|
| Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %) | Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży | 25,35% | 24,55% |
| Marża zysku z działalności operacyjnej (w %) | Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży | 13,77% | 11,80% |
| Marża zysku netto (w %) | Zysk netto / Przychody ze sprzedaży | 9,13% | 7,17% |

W pierwszym kwartale 2017 roku rentowność na sprzedaży jest wyższa o 0,8% punktu procentowego w stosunku do okresu porównywanego roku ubiegłego. Osiągnięty poziom wskaźnika wynika ze wskazanej wcześniej struktury przekazywanych lokali i rentowności realizowanej na poszczególnych przedsięwzięciach, a także w mniejszym stopniu jest efektem zrealizowanych wyników na działalności komercyjnej i pozostałej. Podobnie rentowność działalności operacyjnej i rentowność zysku netto wzrosły w stosunku do porównywalnego okresu roku ubiegłego o blisko 2%.

Struktura aktywów i pasywów

Suma bilansowa według stanu na 31 marca 2017 roku wynosiła 817,9 mln zł i była wyższa o blisko 10,3 mln zł w stosunku do stanu na koniec 2016 roku. Po stronie aktywów wzrost ten znalazł odzwierciedlenie w wyższym stanie majątku obrotowego przy jednoczesnym spadku majątku trwałego, w związku z przeszacowaniem wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej. Na wzrost majątku obrotowegołożyły się: wzrost należności krótkoterminowych o 8,03 mln zł, wzrost zapasów o 7,26 mln zł a także wzrost stanu rozliczeń międzyokresowych oraz niewielki wzrost środków pieniężnych.

Zmniejszeniu źródeł finansowania działalności Grupy w postaci zadłużenia z tytułu emisji obligacji, a także zmniejszeniu salda kredytów, towarzyszy zwiększenie zobowiązań z tytułu dostaw i usług, co jest efektem znacznego zwiększenia skali działalności Grupy.

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 okresie sprawozdawczym nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na aktywa, kapitały własne i zobowiązania, wynik finansowy netto lub przepływy środków pieniężnych Grupy 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.

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2017 do 31.03.2017

| Rachunek Zysków i Strat za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017 | | DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA | DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA | RAZEM |
|--|--|-----------------------------|---------------------------|-----------------|
| A. | Przychody ze sprzedaży (suma I-III) | 48 561 | 4 686 | 53 247 |
| I. | Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących | - | 4 094 | 4 094 |
| II. | Przychody ze sprzedaży lokali | 48 346 | - | 48 346 |
| III. | Pozostałe przychody | 215 | 592 | 807 |
| B. | Koszt własny sprzedaży (suma I-III) | (37 283) | (2 466) | (39 749) |
| I. | Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących | - | (1 418) | (1 418) |
| II. | Koszty wytworzenia sprzedanych lokali | (37 193) | - | (37 193) |
| III. | Pozostałe koszty | (90) | (1 048) | (1 138) |
| C. | Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B) | 11 278 | 2 220 | 13 498 |
| I. | Koszty sprzedaży | (1 625) | (1 137) | (2 762) |
| II. | Koszty ogólnego zarządu | (1 018) | (538) | (1 556) |
| D. | Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II) | 8 635 | 545 | 9 180 |
| I. | Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej | - | (2 238) | (2 238) |
| E. | Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I) | 8 635 | (1 693) | 6 942 |
| I. | Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | - | - | - |
| II. | Saldo działalności operacyjnej | 245 | 144 | 389 |
| F. | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II) | 8 880 | (1 549) | 7 331 |
| I. | Saldo działalności finansowej | (379) | (1 194) | (1 573) |
| II. | Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności | 40 | - | 40 |
| G. | Zysk (strata) brutto (F+I+II) | 8 541 | (2 743) | 5 798 |
| I. | Podatek dochodowy | (937) | - | (937) |
| H. | Zysk (strata) netto (G+I) | 7 604 | (2 743) | 4 861 |

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2016 do 31.03.2016

| Rachunek Zysków i Strat za okres od 01.01.2016 do 31.03.2016 | | DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA | DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA | RAZEM |
|--|--|-----------------------------|---------------------------|-----------------|
| A. | Przychody ze sprzedaży (suma I-III) | 19 149 | 4 060 | 23 209 |
| I. | Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących | - | 3 581 | 3 581 |
| II. | Przychody ze sprzedaży lokali | 18 706 | - | 18 706 |
| III. | Pozostałe przychody | 443 | 479 | 922 |
| B. | Koszt własny sprzedaży (suma I-III) | (15 288) | (2 224) | (17 512) |
| I. | Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących | - | (862) | (862) |
| II. | Koszty wytworzenia sprzedanych lokali | (14 965) | - | (14 965) |
| III. | Pozostałe koszty | (323) | (1 362) | (1 685) |
| C. | Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B) | 3 861 | 1 836 | 5 697 |
| I. | Koszty sprzedaży | (1 008) | (880) | (1 888) |
| II. | Koszty ogólnego zarządu | (645) | (564) | (1 209) |
| D. | Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II) | 2 208 | 392 | 2 600 |
| I. | Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej | - | 184 | 184 |
| E. | Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I) | 2 208 | 576 | 2 784 |
| I. | Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | - | 66 | 66 |
| II. | Saldo działalności operacyjnej | (59) | (52) | (111) |
| F. | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II) | 2 149 | 590 | 2 739 |
| I. | Saldo działalności finansowej | (157) | (1 158) | (1 315) |
| II. | Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności | 443 | - | 443 |
| G. | Zysk (strata) brutto (F+II) | 2 435 | (568) | 1 867 |
| I. | Podatek dochodowy | (203) | - | (203) |
| H. | Zysk (strata) netto (G+I) | 2 232 | (568) | 1 664 |

Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 marca 2017 roku

| AKTYWA | | DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA | DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA | RAZEM |
|---------------------------------|---|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| I. | Aktywa trwałe, w tym: | 35 641 | 339 478 | 375 119 |
| 1. | Nieruchomości inwestycyjne pracujące | - | 251 286 | 251 286 |
| 2. | Nieruchomości inwestycyjne niepracujące | 15 749 | 74 560 | 90 309 |
| 3. | Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności | 14 304 | - | 14 304 |
| 4. | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 2 866 | 11 253 | 14 119 |
| 5. | Pozostałe aktywa trwałe | 2 722 | 2 379 | 5 101 |
| II. | Aktywa obrotowe, w tym: | 408 868 | 33 879 | 442 747 |
| 1. | Zapasy | 319 630 | - | 319 630 |
| 2. | Należności i pożyczki | 16 153 | 1 795 | 17 948 |
| 3. | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 71 159 | 30 402 | 101 561 |
| 4. | Pozostałe aktywa obrotowe | 1 925 | 1 683 | 3 608 |
| Aktywa razem – suma I+II | | 444 509 | 373 357 | 817 866 |

| KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA | | DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA | DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA | RAZEM |
|---------------------------------|--|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| I. | Kapitał własny, w tym: | 150 688 | 209 068 | 359 756 |
| | 1. Wynik finansowy za rok obrotowy | 7 336 | (2 475) | 4 861 |
| | 2. Pozostałe kapitały | 143 352 | 211 543 | 354 895 |
| II. | Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym: | 293 821 | 164 289 | 458 110 |
| | 1. Obligacje | 147 992 | - | 147 992 |
| | 2. Pożyczki i kredyty bankowe | 35 737 | 110 417 | 146 154 |
| | 3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego | - | 38 035 | 38 035 |
| | 5. Przedpłaty na zakup lokali | 55 049 | - | 55 049 |
| | 6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 3 924 | 5 984 | 9 908 |
| | 7. Pozostałe zobowiązania | 51 119 | 9 853 | 60 972 |
| Pasywa razem – suma I+II | | 444 509 | 373 357 | 817 866 |

Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2016 roku

| AKTYWA | | DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA | DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA | RAZEM |
|---------------------------------|--|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| I. | Aktywa trwałe, w tym: | 35 241 | 347 118 | 382 359 |
| | 1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące | - | 259 771 | 259 771 |
| | 2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące | 15 749 | 74 560 | 90 309 |
| | 3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności | 14 264 | - | 14 264 |
| | 4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 2 693 | 10 571 | 13 264 |
| | 5. Pozostałe aktywa trwałe | 2 535 | 2 216 | 4 751 |
| II. | Aktywa obrotowe, w tym: | 401 139 | 24 073 | 425 212 |
| | 1. Zapasy | 312 372 | - | 312 372 |
| | 2. Należności i pożyczki | 16 932 | (7 021) | 9 911 |
| | 3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 70 932 | 30 304 | 101 236 |
| | 4. Pozostałe aktywa obrotowe | 904 | 789 | 1 693 |
| Aktywa razem – suma I+II | | 436 380 | 371 191 | 807 571 |

| KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA | | DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA | DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA | RAZEM |
|---------------------------------|--|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| I. | Kapitał własny, w tym: | 160 766 | 193 911 | 354 677 |
| | 1. Wynik finansowy za rok obrotowy | 10 988 | 14 332 | 25 320 |
| | 2. Pozostałe kapitały | 149 779 | 179 578 | 329 357 |
| II. | Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym: | 270 969 | 181 925 | 452 894 |
| | 1. Obligacje | 147 783 | - | 147 783 |
| | 2. Pożyczki i kredyty bankowe | 36 476 | 112 699 | 149 175 |
| | 3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego | - | 40 225 | 40 225 |
| | 5. Przedpłaty na zakup lokali | 55 892 | - | 55 892 |
| | 6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 3 182 | 4 852 | 8 034 |
| | 7. Pozostałe zobowiązania | 27 636 | 24 149 | 51 785 |
| Pasywa razem – suma I+II | | 431 736 | 375 835 | 807 571 |

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 czynników ryzyka 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 uzależniając moment ich rozpoznania nie od sprzedaży, ale głównie harmonogramu realizacji robót budowlanych.

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:

- ✓ dynamika popytu i podaży mieszkań w Polsce,
- ✓ dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- ✓ kształtowanie się poziomu stóp procentowych,
- ✓ polityka Państwa w zakresie wspierania rozwoju rynku mieszkaniowego.

Czynniki wewnętrzne:

- ✓ innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne,
- ✓ bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych 3 lat. Doskonałe i zróżnicowane lokalizacje na terenie Wrocławia i Warszawy, kształtowanie i budowanie publicznej przestrzeni,
- ✓ dynamika w pozyskiwaniu nowych atrakcyjnych nieruchomości,
- ✓ bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- ✓ doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy.

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak i należący do niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w 2017 roku jest utrzymujący bardzo wysoki popyt na lokale oraz niskie stopy procentowe.

Realizowana przez Zarząd strategia zakłada z jednej strony wykorzystanie obecnego potencjału Grupy tkwiącego w należących do niej nieruchomościach, a z drugiej – pozyskiwanie nowych terenów umożliwiających rozwój w kolejnych latach. Zamiarem Zarządu na najbliższe miesiące jest uzupełnienie portfela inwestycji przez zakup atrakcyjnych gruntów w Warszawie, co pozwoli na wzmocnienie obecności Grupy na rynku warszawskim, a w połączeniu z posiadanymi już gruntami we Wrocławiu, zapewni dywersyfikację geograficzną prowadzonej działalności. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

Do celów strategicznych na rok 2017 Grupa Kapitałowa Vantage Development zalicza:

- ✓ dalszą dywersyfikację geograficzną działalności i rozpoczęcie realizacji kolejnych projektów poza Wrocławiem,
- ✓ optymalizowanie zarządzania kapitałem niepracującym,

- ✓ optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy,
- ✓ utrzymanie wysokiej dynamiki sprzedaży i komercjalizacji projektów.

7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W dniu 28 kwietnia 2016 roku Zarząd Vantage Development S.A. podjął decyzję w przedmiocie przyjęcia Polityki dywidendy Vantage Development S.A. o następującej treści:

Uwzględniając osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe oraz zamiar dzielenia się z Akcjonariuszami wypracowanymi przez Spółkę zyskami, Zarząd Vantage Development S.A. przyjmuje politykę dywidendy.

1. Zarząd Vantage Development S.A. będzie przedkładać Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki rekomendację wypłaty dywidendy w wysokości 5% średniej rocznej kapitalizacji giełdowej Spółki w roku ubiegłym nie wyższej jednak niż 10 000 000,00 złotych,
2. Przy rekomendacji wypłaty zysku, Zarząd Vantage Development S.A. będzie brał pod uwagę sytuację finansową i płynność finansową Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak również istniejące i przyszłe zobowiązania oraz perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej Grupy Kapitałowej Vantage Development w okresie obowiązywania polityki dywidendy.
3. Polityka dywidendy będzie stosowana począwszy od dnia zatwierdzenia skonsolidowanego zysku netto Grupy Vantage Development za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku. Polityka dywidendy będzie obowiązywała do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego zysku netto Grupy Vantage Development za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

Prawo do dywidendy przysługiwać będzie akcjonariuszom, którzy będą akcjonariuszami Spółki w dniu dywidendy. Walne Zgromadzenie będzie ustalać dzień, według którego zostanie ustalona lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień D) oraz termin wypłaty dywidendy (dzień W). Zgodnie z przepisem art. 348 § 3 KSH Dzień D może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia.

Warunki wypłaty w dniu W ustalone będą zgodnie z zasadami przyjętymi dla spółek publicznych. Wypłata dywidendy następować będzie za pośrednictwem KDPW, zgodnie z § 106 i następne Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

Zarząd będzie rekomendował, aby dzień D i dzień W przyjęte były z uwzględnieniem pkt IV.Z.16 Dobrych Praktyk 2016, zgodnie z którym dzień D oraz dzień W powinny być tak ustalone, aby okres przypadający pomiędzy nimi był nie dłuższy niż 15 dni roboczych.

W dniu 16 maja 2017 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie rekomendacji wypłaty dywidendy w wysokości 8 117 229,51 złotych, tj. 0,13 zł za akcję. Rada Nadzorcza w dniu 19 maja 2017 roku pozytywnie zaopiniowała rekomendację Zarządu w sprawie wypłaty dywidendy akcjonariuszom Emitenta.

Rekomendacja zostanie przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które podejmie ostateczną decyzję w sprawie wypłaty dywidendy.

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

W okresie sprawozdawczym nie było emisji papierów wartościowych.

9. ZMIANY WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI I SYTUACJI GOSPODARCZEJ MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY SĄ ONE UJMOWANE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

W okresie I kwartału 2017 roku nie odnotowano zmian warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej, które miałyby wpływ na wartość godziwą aktywów i zobowiązań finansowych.

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 31.12.2016 | Zwiększenie | Zmniejszenie | Stan na 31.03.2017 |
|---|-----------------------|-------------|--------------|-----------------------|
| Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.1.1) | 377 | - | (22) | 348 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2) | 13 264 | 855 | - | 14 119 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2) | 8 034 | 1 874 | - | 9 908 |
| Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.1.3) | 2 608 | 823 | (2 101) | 2 250 |

10.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

| Odpisy aktualizujące | Stan na 31.12.2016 | Zwiększenie | Zmniejszenie | Stan na 31.03.2017 |
|----------------------------|-----------------------|-------------|--------------|-----------------------|
| Wartości niematerialne | - | - | - | - |
| Wartości środków trwałych | 112 | - | - | 112 |
| Zapasy | - | - | - | - |
| Należności krótkoterminowe | 258 | - | (22) | 236 |
| Razem: | 370 | - | (22) | 348 |

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 2016 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

| Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu: | Stan na 31.12.2016 | Zwiększenie | Zmniejszenie | Stan na 31.03.2017 |
|---|-----------------------|--------------|----------------|-----------------------|
| - wycen nieruchomości do wartości godziwej | 64 | - | (2) | 62 |
| - różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów | 2 003 | 682 | - | 2 685 |
| - rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe) | 408 | - | (279) | 129 |
| - odpisów aktualizujących należności | 50 | - | (3) | 47 |
| - odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji | 7 384 | 1 483 | - | 8 867 |
| - różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych | 15 | 50 | - | 65 |
| - strat podatkowych | 16 234 | 1 057 | - | 17 291 |
| - wyceny leasingu finansowego i kredytów | 1 047 | - | (978) | 69 |
| - utworzonych rezerw | 403 | 163 | - | 566 |
| - pozostałych tytułów | 173 | - | (293) | (120) |
| Razem | 27 781 | 3 435 | (1 555) | 29 661 |
| Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (14 517) | | | (15 542) |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 13 264 | | | 14 119 |

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

| Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu: | Stan na 31.12.2016 | Zwiększenie | Zmniejszenie | Stan na 31.03.2017 |
|---|-----------------------|--------------|----------------|-----------------------|
| - wycen nieruchomości do wartości godziwej | 8 235 | - | (1 626) | 6 609 |
| - różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów | 1 630 | 485 | - | 2 115 |
| - odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji | 10 527 | 2 288 | - | 12 815 |
| - przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie | 1 137 | 1 600 | - | 2 737 |
| - pozostałych tytułów | 1 022 | 152 | - | 1 174 |
| Razem | 22 551 | 4 525 | (1 626) | 25 450 |
| Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (14 517) | | | (15 542) |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 8 034 | | | 9 908 |

Zmiany aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy zmniejszyły wynik finansowy Grupy za pierwszy kwartał 2017 roku o kwotę 928 tys. zł. Kwota niemająca wpływu na wynik finansowy wynosi 91 tys. zł i wynika z wyceny instrumentów finansowych prezentowanych w innych całkowitych dochodach.

10.1.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

| Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu: | Stan na 31.12.2016 | Zwiększenie | Zmniejszenie | Stan na 31.03.2017 |
|--|-----------------------|-------------|----------------|-----------------------|
| wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu | 1 315 | 222 | - | 1 537 |
| rezerwy na urlopy | 140 | 458 | (443) | 155 |
| rezerwy na premie | 2 073 | - | (1 658) | 415 |
| rezerwa na koszty usług | - | 143 | - | 143 |
| Razem, w tym: | 3 528 | 823 | (2 101) | 2 250 |
| Rezerwy długoterminowe | 1 289 | - | - | 1 289 |
| Rezerwy krótkoterminowe | 2 239 | 823 | (2 101) | 961 |

10.2. Vantage Development S.A.

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

| | Stan na 31.12.2016 | Zwiększenie | Zmniejszenie | Stan na 31.03.2017 |
|---|-----------------------|-------------|--------------|-----------------------|
| Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.2.1) | 14 699 | - | - | 14 699 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2) | 6 571 | 1 425 | (465) | 7 531 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2) | 5 706 | 1 166 | - | 6 872 |
| Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.2.3) | 2 089 | 328 | (1 875) | 542 |

10.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

| Odpisy aktualizujące | Stan na 31.12.2016 | Zwiększenie | Zmniejszenie | Stan na 31.03.2017 |
|---|-----------------------|-------------|--------------|-----------------------|
| Udziały i akcje w jednostkach powiązanych | 14 498 | - | - | 14 498 |
| Wartości środków trwałych | 100 | - | - | 100 |
| Należności krótkoterminowe | 101 | - | - | 101 |
| Razem: | 14 699 | - | - | 14 699 |

10.2.2. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Vantage Development S.A. kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczony. Stan tych składników na 31 marca 2017 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 7 531 tys. zł i 6 872 tys. zł. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2016 roku aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

| Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu: | Stan na 31.12.2016 | Zwiększenie | Zmniejszenie | Stan na 31.03.2017 |
|--|--------------------|--------------|--------------|--------------------|
| rezerwa na koszty wynagrodzeń i pochodne | 407 | 121 | (407) | 121 |
| pozostałych rezerw | 5 | 70 | (5) | 70 |
| odsetek od pożyczek | - | 65 | - | 65 |
| odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych) | 38 | - | (38) | - |
| odpisów na należności | 19 | - | - | 19 |
| różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych | 15 | 65 | (15) | 65 |
| strat podatkowych | 6 087 | 1 104 | - | 7 191 |
| Razem | 6 571 | 1 425 | (465) | 7 531 |
| Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (5 706) | | | (6 872) |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 865 | | | 659 |

| Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu: | Stan na 31.12.2016 | Zwiększenie | Zmniejszenie | Stan na 31.03.2017 |
|--|--------------------|--------------|--------------|--------------------|
| odsetek od pożyczek i obligacji | 5 706 | 1 166 | - | 6 872 |
| Razem | 5 706 | 1 166 | - | 6 872 |
| Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (5 706) | | | (6 872) |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | - | | | - |

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczony zmniejszyły wynik finansowy netto o 206 tys. zł.

10.2.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

| Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu: | Stan na 31.12.2016 | Zwiększenie | Zmniejszenie | Stan na 31.03.2017 |
|--|--------------------|-------------|----------------|--------------------|
| rezerwa na urlopy | 99 | 328 | (314) | 113 |
| rezerwa na premie | 1 983 | - | (1 561) | 422 |
| rezerwa na koszty usług | - | - | - | - |
| rezerwa na podatki | 7 | - | - | 7 |
| Razem: | 2 089 | 328 | (1 875) | 542 |

11. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO OKRESU

11.1 Zawiązanie spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 2 stycznia 2017 roku do rejestru została wpisana spółka Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

11.2 Zawiązanie spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 2 stycznia 2017 roku do rejestru została wpisana spółka Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

11.3 Zawiązanie spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 2 stycznia 2017 roku do rejestru została wpisana spółka Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

11.4 Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o.

W dniu 13 stycznia 2017 roku kapitał zakładowy spółki VD Retail sp. z o.o. został podwyższony do kwoty 1 500 000,00 złotych. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki VD Retail sp. z o.o. objęła spółka Vantage Development S.A. Aktualnie spółka Vantage Development S.A. posiada w spółce VD Retail sp. z o.o. 30 000 udziałów. Spółka została dokapitalizowana w związku z kontynuacją działalności operacyjnej.

11.5 Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX spółka komandytowa

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 4 kwietnia 2017 roku, do rejestru została wpisana nowa spółka działająca pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX spółka komandytowa.

11.6 Połączenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 6 kwietnia 2017 roku nastąpiło połączenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o., przy czym spółką przejmującą była spółka VD Serwis sp. z o.o. Powyższe oznacza, że spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. została wykreślona z rejestru.

11.7 Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 21 kwietnia 2017 roku został podwyższony kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. do wysokości 500 tys. złotych.

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 I kwartale 2017 roku wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W I kwartale 2017 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 31 marca 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

| Rodzaj zabezpieczenia | 31.03.2017 | 31.12.2016 |
|---|----------------|----------------|
| Hipoteka | 786 208 | 829 208 |
| Kaucje pieniężne (wartość nominalna) | 920 | 920 |
| Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania | 787 128 | 830 128 |

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 marca 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Na dzień 31 marca 2017 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

| ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w PLN NA DZIEŃ 31.03.2017 ROKU | | | | | | |
|---|---------------------------------|--|-----------------|---|---|---|
| Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu | | Weksle wraz z deklaracją wekslową | | 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 Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mLeasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością | 54 047 | - | - | - | - | 794 |
| Umowa zabezpieczająca nr 09/100/14/L/ND z dnia 23.10.2014r. zawarta pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mBank S.A. | - | In blanco | - | - | - | - |
| Umowa kredytu nr 15/0011 z dnia 22.04.2015 pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k. a mBank Hipoteczny S.A. | 20 000 | In blanco | - | 36 000 | - | - |
| Umowa ramowa nr N1/10559/15 z dnia 18.06.2015 pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k. a mBank S.A. | 2 000 | In blanco | - | 2 000 | - | - |
| Umowa Kredytu Inwestycyjnego nr U0002901351938 z dnia 24.06.2015r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A. | 12 800 | - | - | 22 125 | - | 126 |
| Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A. | 1 950 | - | - | | - | - |
| Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank Hipotecznym S.A. | 104 963 | - | - | 209 926 | - | - |
| Umowa ramowa nr 9082/13 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBankiem S.A. | 7 500 | In blanco | - | 7 500 | - | - |
| Umowa Kredytowa z dnia 23.10.2015r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. a Bank Polska Kasa. Opieki S.A. | 84 020 | - | - | 168 040 | - | - |
| Umowa Kredytowa nr 06 1020 5226 0000 6796 0159 7848 z dnia 31.05.2016r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp.k. a PKO BP S.A. | 9 850 | In blanco | - | 14 775 | - | - |

| | | | | | | |
|---|----------------|-----------|----------|----------------|----------|------------|
| Umowa kredytowa nr U0003067800999 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 21.03.2016r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp.k. a Alior Bankiem S.A. | 62 100 | - | - | 101 400 | - | - |
| Umowa kredytowa nr U0003067801087 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 21.03.2016r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp.k. a Alior Bankiem S.A. | 5 500 | - | - | | - | - |
| Umowa kredytu nieodnawialnego nr S/92/11/2016/1030/K/KON z dnia 20.02.2017r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp.k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. | 33 100 | In blanco | - | 49 650 | - | - |
| Umowa kredytu odnawialnego nr S/93/11/2016/1030/K/KOO z dnia 20.02.2017r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp.k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. | 2 000 | In blanco | - | 3 000 | - | - |
| Umowa kredytowa nr U0003155002369 z dnia 23.11.2016r. O kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności, pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp.k. a Alior Bankiem S.A. | 16 800 | - | - | 27 450 | - | - |
| Umowa kredytowa nr U0003155002459 z dnia 23.11.2016r. O kredyt odnawialny w rachunku kredytowym, pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp.k. a Alior Bankiem S.A. | 1 500 | - | - | | - | - |
| Umowa kredytu nr K01088/16 z dnia 09.12.2016r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. a Bankiem Zachodnim WBK S.A. | 52 428 | - | - | 78 642 | - | - |
| Umowa kredytowa nr U0003061463683 limitu wierzytelności z dnia 29.04.2016r., pomiędzy Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem S.A. | 30 000 | - | - | - | - | - |
| Umowa objęcia obligacji serii F emitowanych przez Vantage Development S.A. | 23 500 | - | - | 28 200 | - | - |
| Umowa objęcia obligacji serii G emitowanych przez Vantage Development S.A. | 5 000 | - | - | - | - | - |
| Umowa objęcia obligacji serii I emitowanych przez Vantage Development S.A. | 10 000 | - | - | 15 000 | - | - |
| Umowa objęcia obligacji serii K emitowanych przez Vantage Development S.A. | 10 000 | - | - | - | - | - |
| Umowa objęcia obligacji serii L emitowanych przez Vantage Development S.A. | 15 000 | - | - | 22 500 | - | - |
| Umowa objęcia obligacji serii M emitowanych przez Vantage Development S.A. | 10 000 | - | - | - | - | - |
| Umowa objęcia obligacji serii N emitowanych przez Vantage Development S.A. | 10 500 | - | - | - | - | - |
| Umowa objęcia obligacji serii O emitowanych przez Vantage Development S.A. | 50 000 | - | - | - | - | - |
| Umowa objęcia obligacji serii O1 emitowanych przez Vantage Development S.A. | 15 000 | - | - | - | - | - |
| RAZEM | 649 558 | - | - | 786 208 | - | 920 |

12.2. Vantage Development S.A.

12.2.1. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 31 marca 2017 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

| Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 31.03.2017r. | | | |
|---|---------------|--|--|
| Lp. | Data zawarcia | Rodzaj gwarancji | Kwota |
| 1 | 20.11.2013 | Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Kredytobiorcą | Vantage Development S.A. zobowiązał się m.in. do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy |
| 2 | 07.06.2016 | Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development SA, jako sponsorem oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp.k. jako kredytobiorcą. | Vantage Development S.A. zobowiązał się m.in. do: - w okresie zabezpieczenia do wspierania Kredytobiorcy w realizacji Umowy kredytu i Projektu - wspierania Kredytobiorcy w realizacji Umowy Kredytu w związku z Przypadkiem Naruszenia w zakresie, w jakim ta realizacja jest uzależniona od woli Sponsora - w przypadku przekroczenia Kosztów Budowy, Sponsor lub inna spółka z Grupy Kapitałowej zawrze z Kredytobiorcą odpowiednie umowy pożyczki i udzieli pożyczek w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z Przekroczeniem Kosztów Budowy, ujętych w Budżecie Projektu. |
| 3 | 21.07.2016 | Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp.k. jako kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako sponsorem oraz Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. jako bankiem. | Vantage Development S.A. zobowiązał się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że na żądanie Kredytobiorcy lub Banku, jednakże nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od otrzymania takiego żądania przez Sponsora, Sponsor lub inny podmiot z grupy kapitałowej przekaże Kredytobiorcy środki pieniężne niezbędne do: - pokrycia przekroczenia kosztów w danym czasie, jednakże maksymalnie w zakresie nie większym niż 5% kosztów projektu - pokrycia kosztów finansowych i operacyjnych projektu |
| 4 | 13.07.2016 | Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako wierzycielem, Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jako dłużnikiem | Vantage Development S.A. niniejszym poręcza za: - Zobowiązanie wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży co do zwrotu Wierzycielowi zaliczek na poczet łącznej Ceny Brutto do górnej kwoty 43 609 412 PLN - zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN |
| 5 | 20.03.2017 | Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp.k. jako kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako udzielającym wsparcia oraz Bankiem Ochrony Środowiska S.A. jako bankiem. | Vantage Development S.A. zobowiązuje się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że udzieli wsparcia Kredytobiorcy w realizacji Umów Kredytowych w przypadku zaistnienia i trwania naruszenia następujących warunków Umów Kredytowych: a) w sytuacji przekroczenia kosztów Inwestycji w odniesieniu do harmonogramu rzeczowo - finansowego zaakceptowanego przez Bank, b) w przypadku braku terminowej spłaty kredytów zaciągniętych w BOŚ S.A., c) w sytuacji zagrożenia terminowego zakończenia Inwestycji, d) w zakresie obsługi podatku dochodowego w trakcie realizacji Inwestycji, e) w przypadku braku realizacji założeń projekcji finansowej skutkującej ryzykiem braku terminowej spłaty kredytów zaciągniętych w BOŚ S.A. i udzieli pożyczek wraz ze zgodą ich podporządkowania spłacie finansowania udzielonego przez BOŚ SA, w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z przypadkami wymienionymi powyżej. |

| | | | |
|---|------------|---|---|
| 6 | 28.02.2017 | Umowa Wsparcia pomiędzy Vantage Development S.A. jako „Sponsorem” oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp.k., jako „Kredytobiorcą” oraz Bankiem Zachodnim WBK Spółka Akcyjna jako „Bankiem” | Vantage Development S.A. niniejszym nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązuje się wobec Banku do zapewnienia Kredytobiorcy na zasadach i w trybie wskazanych w niniejszej Umowie środków pieniężnych celem pokrycia ewentualnych Przekroczonych Kosztów Projektu, do maksymalnej kwoty równej 15% Budżetu Projektu, tj. na dzień zawarcia niniejszej Umowy do kwoty 10.475.774 zł. |
|---|------------|---|---|

12.2.2. Zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Spółki

Na dzień 31 marca 2017 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone na jej majątku:

| Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 31.03.2017r. | | | |
|---|---------------|--|---|
| Lp. | Data zawarcia | Umowy zastawów | Kwota |
| 1 | 13.04.2016 | Umowa zastawu rejestrowego na prawach wspólników w spółce Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. | Najwyższa suma zabezpieczenia 17 000 000 EUR |
| 2 | 20.11.2013 | Umowa zastawu rejestrowego na udziałach w spółce Promenady Zita sp. z o.o. | Najwyższa suma zabezpieczenia 47 451 606 EUR |
| 3 | 24.06.2015 | Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w spółce VD Retail sp. z o.o. | Najwyższa suma zabezpieczenia 29 500 000 zł |
| 4 | 15.04.2016 | Umowa zastawów cywilnych i rejestrowych na prawach komandytariusza w Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. | Najwyższa suma zabezpieczenia 126 577 909,08 zł |
| 5 | 21.07.2016 | Umowa zastawu rejestrowego na prawach komandytariusza w VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp.k. | Najwyższa suma zabezpieczenia 126 030 000 zł |
| 6 | 13.07.2016 | Umowa zastawu rejestrowego Vantage Development S.A. jako Zastawca I VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Zastawca II a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako Zastawnik oraz Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą we Wrocławiu jako Dłużnik | Najwyższa suma zabezpieczenia 30 000 000 zł |
| 7 | 14.11.2016 | Weksel in blanco wystawiony przez spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k poręczony przez Vantage Development SA | Suma zabezpieczenia 1 897 230,69 zł |

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 okresie sprawozdawczym nie wystąpiły naruszenia spłat kredytów i pożyczek ani naruszenia innych warunków umów w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych.

14. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 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 31 marca 2017 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanymi:

| 01.01.2017 - 31.03.2017 | Kluczowe kierownictwo* | Pozostałe podmioty powiązane** |
|--|------------------------|--------------------------------|
| Zakup towarów | - | - |
| Sprzedaż towarów | - | - |
| Zakup usług | - | 3 340 |
| Sprzedaż usług | - | 1 716 |
| Zakup nieruchomości | - | - |
| Sprzedaż nieruchomości | - | - |
| Zakup wartości niematerialnych i prawnych | - | - |
| Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych | - | - |
| Pozostałe zakupy | - | - |
| Pozostała sprzedaż | - | - |
| Należności z wyjątkiem pożyczek | - | - |
| Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek | - | - |
| Pożyczki udzielone | - | 6 524 |
| Pożyczki otrzymane | - | - |
| Przychody finansowe - odsetki | - | 115 |
| Koszty finansowe - odsetki | - | 222 |

* 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 31 marca 2017 roku Spółka dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanymi:

| 01.01.2017-31.03.2017 | Jednostki zależne i współzależne | Kluczowe kierownictwo* | Pozostałe podmioty powiązane** |
|---|----------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Zakup usług | 510 | - | 262 |
| Sprzedaż usług | 4 450 | - | - |
| Przychody finansowe - odsetki | 6 342 | - | - |
| Otrzymane poręczenia - koszty finansowe | 33 | - | - |
| Koszty finansowe - odsetki | 143 | - | - |

* 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

W okresie I kwartału 2017 roku zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki spółka dominująca Vantage Development S.A. oraz spółki Grupy Vantage Development nie były stroną sporów przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

16. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W OKRESIE I KWARTAŁU 2017 ROKU, A TAKŻE INNE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPĘ VANTAGE DEVELOPMENT

W dniu 2 stycznia 2017 roku spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Login City we Wrocławiu przy ulicy Grabiszyńskiej, zawarła z firmą Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 33,8 mln złotych netto. Umowa została zawarta na czas wykonania przez Erbud S.A. wszelkich zobowiązań z niej wynikających, nie później niż w terminie 74 tygodni od dnia wydania nakazu rozpoczęcia robót, tj. 5 stycznia 2017 roku. Na podstawie umowy Erbud S.A., jako wykonawca, został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego w inwestycji Login City we Wrocławiu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości. Inwestycja Login City obejmować będzie 138 mieszkań o łącznej powierzchni 8 tys. m², 5 lokali usługowych o łącznej powierzchni 559 m² oraz powierzchnię biurową o łącznej powierzchni 1,5 tys. m².

W dniu 16 lutego 2017 roku spółka Promenady ZITA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, zawarła ze spółką z branży finansowej, spoza Grupy Kapitałowej, umowę najmu powierzchni biurowej o wartości ok. 23,7 mln złotych netto. Umowa obejmuje wynajem ok. 5 tys. m² powierzchni biurowej oraz nieodwołalną ofertę wynajmu dodatkowej powierzchni ok. 1,6 tys. m² oraz 70 miejsc postojowych w budynku Promenady ZITA wybudowanym w ramach Promenady Bussines Park we Wrocławiu. Umowa została zawarta na okres 5 lat począwszy od daty rozpoczęcia najmu, która zaplanowana jest na czerwiec 2017 roku. Czynsz najmu w umowie wynosi 12 EUR/m² miesięcznie, a zabezpieczeniem umowy jest kaucja gwarancyjna lub gwarancja bankowa.

W dniu 20 lutego 2017 roku, spółka zależną od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV spółka komandytowa („Kredytobiorca”), w związku z realizacją inwestycji „Login City” we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła dwie umowy kredytu obejmujące nieodnawialny kredyt budowlany oraz kredyt VAT, z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. („Bank”). Celem kredytu jest finansowanie i refinansowanie do 60% kosztów netto Inwestycji oraz zapłata i refinansowanie podatku VAT związanego z kosztami Inwestycji. Łączna kwota udzielonego kredytu wynosi 35,1 mln zł, z czego 33,1 mln zł przypada na nieodnawialny kredyt deweloperski. Dniem ostatecznej spłaty jest 31 sierpnia 2018 roku. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 3M. Zabezpieczeniem kredytów jest min. hipoteka umowna do kwoty 52,7 mln zł na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której prowadzona jest Inwestycja, zastawy finansowe na prawach do środków zgromadzonych na rachunkach do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 52,7 mln zł, weksel in blanco Kredytobiorcy oraz cesja wierzytelności z umów związanych z realizacją Inwestycji.

W dniu 24 marca 2017 roku Aldesa Construcciones S.A. z siedzibą w Madrycie działającą przez oddział pod nazwą Aldesa Construcciones S.A. Oddział w Polsce odstąpiła od umowy o prace budowlane inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie etap VI i wpłaciła odstępnę w wysokości 500 tys. złotych.

W dniu 30 marca 2017 roku jednostka zależna od Emitenta spółka Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Zamawiający”) realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Promenady Wrocławskie etap VI we Wrocławiu, zawarła z firmą BUDIMEX S.A. z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 43 mln złotych netto. Umowa została zawarta na czas wykonania przez Wykonawcę wszelkich zobowiązań z niej wynikających, nie później niż w terminie 76 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający wydał 31 marca 2017 roku. Na podstawie umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego w inwestycji Promenady Wrocławskie etap VI we Wrocławiu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości. Inwestycja Promenady Wrocławskie etap VI obejmować będzie 285 mieszkań o łącznej powierzchni 14,2 tys. m².

W dniu 30 marca 2017 roku został zawarty aneks do umowy sprzedaży nieruchomości przy ulicy Fabrycznej we Wrocławiu, dotyczący przedłużenia do dnia 30 kwietnia 2017 roku terminu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. Umowa przyrzeczona została w dniu 28 kwietnia 2017 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

17. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, KTÓRE MIAŁY ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W okresie I kwartału 2017 roku nie odnotowano czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe, poza informacjami zamieszczonymi w pozostałych punktach niniejszego raportu.

18. 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 2017 rok.

19. 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 ZNA CZNYCH PAKIETÓW AKCJI

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki - akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ Spółki na dzień przekazania niniejszego raportu są:

| Akcjonariusz | Ilość akcji | Udział w kapitale zakładowym | Ilość głosów | Udział głosów na WZA |
|--|-------------|------------------------------|--------------|----------------------|
| Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy: | | | | |
| 1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika; | 58 758 801 | 94,1% | 58 758 801 | 94,1% |
| 2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; | | | | |
| 3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; | | | | |
| 4. Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Visnova 331/4 Krc, 140 00 Praha 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i jest jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.; | | | | |
| 5. TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: ViSnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaję; | | | | |

* pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki - akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ Spółki na dzień 8 marca 2017 r. tj. dzień publikacji raportu za rok 2016 byli:

| Akcjonariusz | Ilość akcji | Udział w kapitale zakładowym | Ilość głosów | Udział głosów na WZA |
|---|-------------|---------------------------------|--------------|-------------------------|
| Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy: 1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika; 2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; 4. Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Visnova 331/4 Krc, 140 00 Praha 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i jest jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.; 5. TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: ViSnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaja; | 43 657 107 | 69,92% | 43 657 107 | 69,92% |
| Nationale-Nederlanden OFE | 5 675 405 | 9,09% | 5 675 405 | 9,09% |
| Fundusze zarządzane przez Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.** | 3 706 539 | 5,94% | 3 706 539 | 5,94% |

* pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

**Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Noble Fund Opportunity Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oraz Noble Fund 2DB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zarządzane przez Noble Funds Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. posiadały w sumie 5,94 procent akcji Emitenta. W tym sam Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty posiadał 3.177.247 akcji Emitenta, które stanowią 5,09% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 3.177.247 głosów z tych akcji, co stanowi 5,09% w ogólnej liczbie głosów.

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

| Zarząd | Liczba akcji na dzień 8 marca 2017 r. dzień publikacji raportu za rok 2016 | Nabycie akcji | Zbycie akcji | Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania |
|---------------------|--|---------------|--------------|--|
| Edward Laufer | - | - | - | - |
| Dariusz Pawlukowicz | 100 000 | - | 100 000 | - |

| Rada nadzorcza | Liczba akcji na dzień 8 marca 2017 r. dzień publikacji raportu za rok 2016 | Nabycie akcji | Zbycie akcji | Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania |
|------------------|--|---------------|--------------|---|
| Grzegorz Dzik* | 30 693 415 | 15 101 694 | - | 45 795 109 |
| Józef Biegaj** | 12 963 692 | - | - | 12 963 692 |
| Bogdan Dzik | - | - | - | - |
| Marek Pasztetnik | - | - | - | - |
| Marek Kowalski | - | - | - | - |
| Jakub Dzik | 8 000 | - | - | 8 000 |

* pośrednio poprzez Nutit A.S. i Fedha sp. z o.o.; Grzegorz Dzik jest stroną porozumienia z dnia 1 lutego 2017 roku zawartego z Fedha sp. z o.o., Józefem Biegajem, Nutit A.S., TradeBridge Czechy A.S., w wyniku którego strony porozumienia posiadają łącznie 58 758 801 akcji Emitenta na dzień publikacji niniejszego raportu (43 657 107 akcji na dzień 8 marca 2017 roku)

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.; Józef Biegaj jest stroną porozumienia z dnia 1 lutego 2017 roku zawartego z Fedha sp. z o.o., Grzegorzem Dzikim, Nutit A.S., TradeBridge Czechy A.S., w wyniku którego strony porozumienia posiadają łącznie 58 758 801 akcji Emitenta na dzień publikacji niniejszego raportu (43 657 107 akcji na dzień 8 marca 2017 roku).

Osoby zarządzające i nadzorujące Vantage Development S.A. nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

21. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU I KWARTAŁU 2017 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. w okresie I kwartału 2017 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania przedstawiał się następująco:

| Funkcja w Zarządzie | Skład |
|---------------------|---------------------|
| Prezes Zarządu | Edward Laufer |
| Członek Zarządu | Dariusz Pawlukowicz |

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. w okresie I kwartału 2017 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania przedstawiał się następująco:

| Funkcja w Radzie Nadzorczej | Skład |
|--------------------------------|------------------|
| Przewodniczący Rady Nadzorczej | Grzegorz Dzik |
| Członkowie Rady Nadzorczej | Józef Biegaj |
| | Bogdan Dzik |
| | Jakub Dzik |
| | Marek Kowalski |
| | Marek Pasztetnik |

22. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ NIEUJĘTE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA I KWARTAŁ 2017 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE

Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2017 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na niniejsze sprawozdanie finansowe, natomiast odnotowano następujące inne zdarzenia:

W dniu 10 kwietnia 2017 r. Zarząd Emitenta powziął uchwałę, zgodnie z którą na podstawie warunków emisji obligacji na okaziciela serii G („Obligacje”), w dniu 4 maja 2017 roku, dokonał przedterminowego wykupu 5.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 5 mln zł. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę na rzecz jedynego obligatariusza tj. fundusz inwestycyjny niepowiązany z Emitentem, kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz 101% wartości nominalnej Obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami. Emisja obligacji serii G obejmowała 10.000 zabezpieczonych Obligacji, z czego przedterminowy wykup 5.000 Obligacji został dokonany w dniu 12 grudnia 2016 roku. Obligacje były wyemitowane w trybie oferty prywatnej. Obligacje nie były zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Obligacje nie znajdowały się w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 28 kwietnia 2017 roku pomiędzy spółką z Grupy Emitenta (IPD Południe sp. z o.o.) a podmiotem spoza Grupy zawarta została przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy Fabrycznej we Wrocławiu. Cena sprzedaży wyniosła 10,8 mln zł.

W dniu 16 maja 2017 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła z osobą fizyczną przedwstępną warunkową umowę nabycia nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej przy ulicy Kopalnianej w Warszawie, składającej się z działek o łącznej powierzchni 1,6 ha, za łączną cenę 14,7 mln złotych. Przyrzeczona umowa przeniesienia własności zostanie zawarta z zastrzeżeniem spełnienia się warunków zawieszających, polegających min. na nie skorzystaniu z prawa pierwokupu przez Prezydenta miasta stołecznego Warszawy, uzyskaniu innych zaświadczeń, postanowień oraz dokonaniu uzgodnień o charakterze formalno-prawnym. Warunki zawieszające dotyczące kwestii technicznych oraz uzyskania odpowiednich zaświadczeń zostały zastrzeżone na korzyść Kupującego. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony na dzień 19 lipca 2017 roku, natomiast wydanie nieruchomości, w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej, nastąpi w dniu 19 października 2017 roku. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 200 lokali mieszkalnych.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

| Data | Imię i Nazwisko | Stanowisko/Funkcja | Podpis |
|------------|---------------------|--------------------|--------|
| 22-05-2017 | Edward Laufer | Prezes Zarządu | |
| 22-05-2017 | Dariusz Pawlukowicz | Członek Zarządu | |

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

| Data | Imię i Nazwisko | Stanowisko/Funkcja | Podpis |
|------------|-----------------|--------------------|--------|
| 22-05-2017 | Beata Karaś | Główny Księgowy | |