

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ
VANTAGE DEVELOPMENT
ZA I KWARTAŁ 2014 ROKU

01.01.2014
-31.03.2014



Wrocław, 14 maja 2014

SPIS TREŚCI

I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI	3
II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT	5
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT	5
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT	6
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT	7
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT	8
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	9
III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	15
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	15
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	16
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	17
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	18
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	19
IV. INFORMACJE DODATKOWE	25
PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ	46
PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH	46

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Vantage Development jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Obecnie Emitent prowadzi też działalność związaną z nieruchomościami handlowymi. Na dzień 31 marca 2014 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development składała się z jednostki dominującej i 19 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 4 jednostki stowarzyszone konsolidowane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: "Vantage Development", „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Skład Grupy na dzień 31 marca 2014 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli
Jednostki zależne						
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	42,12% PrajJa Limited 20,21% Józef Biegaj 8,78% Birnat Limited ING OFE 9,09% 19,8% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	IPD Centrum Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
2.	IPD Południe Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
4.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
5.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
6.	Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
7.	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	37,13% Vantage Development S.A. 62,87% PRW Sp. z o.o.	pełna	03.03.2010
8.	VD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IPD Południe Sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
9.	PRW Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	28.11.2011
10.	Promenady VD Sp. z o.o. Sp. K.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	23.05.2012
11.	Finanse VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	80% IPD Centrum Sp. z o.o. 20% Vantage Development S.A.	pełna	21.06.2012
12.	VD RETAIL Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.04.2013
13.	Promenady ZITA Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
14.	Promenady II VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
15.	VD ER Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
16.	VD Retail II Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	22.07.2013

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

17.	Promenady Epsilon Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	25.10.2013
18.	Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. 1)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.01.2014
19.	VD Retail III Sp. z o.o. 2)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	14.01.2014
Jednostki stowarzyszone						
20.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka stowarzyszona bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	02.03.2010
21.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka stowarzyszona bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	18.04.2008
22.	Cinco Sp. z o.o. VIII S.K.A. 3)	Wrocław	jednostka stowarzyszona bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	praw własności	10.01.2014
23.	Centauris IPD Sp. z o.o. Sp. K.	Wrocław	jednostka stowarzyszona pośrednio	100% Cinco Sp. z o.o. VIII S.K.A.	praw własności	11.04.2008

- 1) W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zakupu 100% akcji w firmie Cinco Sp. z o.o. IX –S.K.A.; spółka VD sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza. W dniu 24 lutego 2014 roku, postanowieniem Sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki funkcjonującej pod nazwą Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A.
- 2) Spółka zawiązana w dniu 14 stycznia 2014 roku. Zarejestrowana została w rejestrze w dniu 11 lutego 2014 roku.
- 3) W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zakupu 50% akcji w firmie Cinco Sp. z o.o. VIII –S.K.A, a spółka IPD Invest Sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza. W dniu 30 kwietnia 2014 roku postanowieniem Sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki na Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. Ponadto w dniu 16 stycznia 2014 roku do spółki zostało wniesione 100% akcji spółki Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. – tym samym spółka stała się jedynym akcjonariuszem Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.(obecnie: Centauris IPD Invest Sp. z o.o. Sp. K.)

Na 31 marca 2014 roku w strukturze Grupy Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

AKTYWA		Nota	31.03.2014	31.12.2013 (przekształcone)
I.	Aktywa trwałe (suma 1-8)		333 974	330 404
	1. Wartości niematerialne	1	285	294
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	268	232
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	127 656	121 931
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	180 638	182 849
	5. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności		17 156	17 027
	6. Pożyczki długoterminowe		-	128
	7. Pozostałe aktywa		1 330	1 329
	8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	6 641	6 614
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		108 834	142 271
	1. Zapasy	5	60 269	66 405
	2. Pożyczki krótkoterminowe		2 371	2 451
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		28	28
	4. Należności krótkoterminowe		8 202	21 538
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		36 849	51 364
	6. Rozliczenia międzyokresowe		1 115	485
Aktywa razem – suma I+II			442 808	472 675

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.03.2014	31.12.2013 (przekształcone)
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		317 422	315 958
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		317 422	315 958
	1.1 Kapitał podstawowy		38 713	38 713
	1.2 Zyski zatrzymane		277 251	272 600
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody		9	(6)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		1 449	4 651
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-6)		88 344	95 842
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	3 369	3 439
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	9	49 888	57 625
	3. Rezerwy długoterminowe	IV.10.1.3	1 070	1 008
	4. Obligacje długoterminowe	8	33 138	32 976
	5. Przedpłaty na zakup lokali		-	-
	6. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6	879	794
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		37 042	60 875
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	9	2 573	2 592
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		-	-
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.1.3	884	844
	4. Obligacje krótkoterminowe	8	8 141	8 093
	5. Przedpłaty na zakup lokali		1 139	14 463
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	24 305	34 883
Pasywa razem – suma I+II+III			442 808	472 675

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		31.03.2014	31.12.2013
Wartość księgową		317 422	315 958
Liczba akcji *		62 440 227	62 440 227
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)		5,08	5,06

2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	22 863	2 161
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	1 876	1 131
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	20 352	-
	III. Pozostałe przychody	635	1 030
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(18 330)	(1 455)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(688)	(495)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(16 952)	-
	III. Pozostałe koszty	(690)	(960)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	4 533	706
	I. Koszty sprzedaży	(850)	(449)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 092)	(1 152)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	2 591	(895)
	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)	2 591	(895)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	62	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	15	11
	1. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	-
	2. Inne przychody operacyjne	15	11
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(33)	(153)
	1. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	-
	2. Inne koszty operacyjne	(33)	(153)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	2 635	(1 037)
	I. Przychody finansowe	164	104
	1. Odsetki	164	97
	- od jednostek powiązanych	53	4
	2. Inne	-	7
	II. Koszty finansowe	(1 509)	(968)
	1. Odsetki	(832)	(863)
	- od jednostek powiązanych	-	-
	2. Aktualizacja wartości inwestycji	-	(7)
	3. Inne	(677)	(98)
	III. Udział w zysku / stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	104	9
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II+III)	1 394	(1 892)
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	55	248
	1. Część bieżąca	(59)	-
	2. Część odroczone	114	248
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	1 449	(1 644)
Inne całkowite dochody		15	(557)
Całkowite dochody ogółem		1 464	(2 201)
Zysk (strata) netto			
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	1 449	(1 644)
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	-
Całkowite dochody ogółem			
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	1 464	(2 201)
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	-	-
Średnia ważona liczba akcji w okresie		62 440 227	56 763 844
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,02	(0,03)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,02	(0,03)

3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

01.01.2014 - 31.03.2014	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							RAZEM	Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			
Stan na 1 stycznia 2014 r.	38 713	-	173 786	6 900	96 565	(6)	-	315 958	-	315 958
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	15	1 449	1 464	-	1 464
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	1 449	1 449	-	1 449
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	15	-	15	-	15
Transakcje z właścicielami	-	-	463	-	(463)	-	-	-	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	463	-	(463)	-	-	-	-	-
Stan na 31 marca 2014 r.	38 713	-	174 249	6 900	96 102	9	1 449	317 422	-	317 422

*Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2014 roku w kwocie 95 565 tys. zł składa się zysk netto roku 2013 w kwocie 4 651 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2013 roku w kwocie 91 914 tys. zł.

01.01.2013 - 31.03.2013	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							RAZEM	Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			
Stan na 1 stycznia 2013 r.	35 194	-	150 957	6 900	102 174	(695)	-	294 530	-	294 530
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	(557)	(1 644)	(2 201)	-	(2 201)
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	(1 644)	(1 644)	-	(1 644)
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	(557)	-	(557)	-	(557)
Transakcje z właścicielami:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 31 marca 2013 r.	35 194	-	150 957	6 900	102 174	(1 252)	(1 644)	292 329	-	292 329

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

4. SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013 (przekształcone)
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	1 449	(1 644)
	II. Korekty razem	(4 049)	(101)
	1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
	2. Amortyzacja	34	63
	3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(230)	648
	4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	668	766
	5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(62)	7
	6. Zmiana stanu rezerw	32	237
	7. Zmiana stanu zapasów	6 465	(7 210)
	8. Zmiana stanu należności	13 335	(2 348)
	9. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(23 530)	8 609
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(657)	(877)
	11. Inne korekty	(104)	4
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(2 600)	(1 745)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	2 645	105
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	29
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	2 273	-
	3. Z aktywów finansowych	372	76
	a) w jednostkach powiązanych	261	-
	- spłata udzielonych pożyczek	220	-
	- odsetki	41	-
	b) w pozostałych jednostkach	111	76
	- odsetki	111	76
	II. Wydatki	(5 435)	(3 799)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(61)	(4)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(5 349)	(3 695)
	3. Na aktywa finansowe	(25)	(100)
	a) w jednostkach powiązanych	(25)	(100)
	- nabycie aktywów finansowych	(25)	-
	- udzielone pożyczki	-	(100)
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(2 790)	(3 694)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	28 673	17 122
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	28 673	9 222
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	7 900
	II. Wydatki	(37 798)	(2 445)
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	(36 326)	(1 532)
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	(10)
	3. Odsetki	(1 472)	(903)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(9 125)	14 677
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(14 515)	9 238
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(14 515)	9 238
F.	Środki pieniężne na początek okresu	51 364	10 524
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	36 849	19 762
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	3 298	9 241

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.03.2014	31.12.2013
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	285	294
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	285	294

Ruchy w okresie od 1.01.2014 do 31.03.2014

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	-	590	590
b) zwiększenia	-	14	14
- nabycie	-	14	14
c) zmniejszenia	-	-	-
- zbycie	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	604	604
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	296	296
f) amortyzacja za okres	-	23	23
- zwiększenia	-	23	23
- amortyzacja okresu bieżącego	-	23	23
- zmniejszenia	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	319	319
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	-	285	285

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2014	31.12.2013
a) środki trwałe, w tym:	69	80
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	35	39
- środki transportu	12	16
- inne środki trwałe	22	25
b) środki trwałe w budowie	199	152
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	268	232

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Ruchy w okresie od 1.01.2014 do 31.03.2014

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	-	341	59	207	148	755
b) zwiększenia	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-	(128)	-	(128)
- likwidacja	-	-	-	(128)	-	(128)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	341	59	79	148	627
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	20	191	110	563
f) amortyzacja za okres:	-	-	4	(124)	3	(117)
- zwiększenia	-	-	4	4	3	11
- amortyzacja okresu bieżącego	-	-	4	4	3	11
- zmniejszenia	-	-	-	(128)	-	(128)
- likwidacja	-	-	-	(128)	-	(128)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	242	24	67	113	446
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	-	-	35	12	22	69

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.03.2014	31.12.2013
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	77 910	51 300
b) zwiększenia	-	26 667
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	4 539
- nakłady inwestycyjne	-	67
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	-	22 061
c) zmniejszenia	-	(57)
- sprzedaż	-	-
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(57)
d) stan na koniec okresu	77 910	77 910
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	44 021	30 750
b) zwiększenia	5 725	35 332
- nabycie	-	6 000
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	13 637
- nakłady inwestycyjne	5 725	15 695
c) zmniejszenia	-	(22 061)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(22 061)
d) stan na koniec okresu	49 746	44 021
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	121 931	82 050
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	127 656	121 931

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.03.2014	31.12.2013
"Promenady Epsilon"	51 310	51 310
"Delta 44"	26 600	26 600
RAZEM	77 910	77 910

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.03.2014)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"ZITA"	18 473	10 278	195	28 946
"Grona Park"	6 000	642	307	6 949
"Galaktyka Park"	13 637	52	162	13 851
RAZEM	38 110	10 972	664	49 746

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

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.03.2014	31.12.2013
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	182 849	223 105
b) zwiększenia	-	371
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	371
c) zmniejszenia	(2 211)	(40 627)
- sprzedaż	(2 211)	-
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(418)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(13 637)
- transfer do zapasów	-	(26 572)
d) stan na koniec okresu	180 638	182 849
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	182 849	223 105
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	180 638	182 849

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.03.2014	31.12.2013
"Promenady Wrocławskie"	144 351	144 351
Nieruchomość Serock koło Warszawy	1 669	3 880
"Gamma Office"	9 629	9 629
"Słoneczne Sady"	12 089	12 089
"Delta Office II"	6 204	6 204
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	6 696	6 696
RAZEM	180 638	182 849

NOTA 5

ZAPASY	31.03.2014	31.12.2013
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkcja w toku	48 920	38 306
c) produkty gotowe	11 349	28 099
d) towary	-	-
Zapasy, razem	60 269	66 405

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

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

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.03.2014 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.03.2014)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Słoneczne Sady”	282	1 758	382	2 422
„Promenady Wrocławskie Etap I”	2 140	6 494	293	8 927
„Promenady Wrocławskie Etap II”	26 572	19 945	301	46 818
"WUWA 2"	1 152	-	28	1 180
Pozostałe projekty	-	922	-	922
RAZEM	30 146	29 119	1 004	60 269

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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

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

NOTA 6

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.03.2014	31.12.2013
- pozostałe zobowiązania finansowe	169	111
- pozostałe	710	683
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	879	794

NOTA 7

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.03.2014	31.12.2013
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	18 795	18 777
Zobowiązania publiczno - prawne	1 738	12 749
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	134	112
Zobowiązania pozostałe	3 638	3 245
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	24 305	34 883

NOTA 8

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.03.2014 (z odsetkami)	2014	2015	2016
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela serii A	9 845	90	9 755	-
21.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii B	7 825	7 825	-	-
29.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii C	4 000	2	3 998	-
09.08.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii D	19 609	224	-	19 385
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		41 279	8 141	13 753	19 385
zobowiązania długoterminowe		33 138			
zobowiązania krótkoterminowe		8 141			

NOTA 9

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.03.2014 roku					Harmonogram spłaty kapitału					
Kredytobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu	Zadłużenie na 31.03.2014 r. (bez odsetek)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
Promenady Epsilon Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	28 558	28 109	1 551	26 558	-	-	-	-
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	15 400	14 088	1 022	767	767	767	767	9 998
VD ER Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	17 300	10 264	-	10 264	-	-	-	-
Zadłużenie nie wazone udziałem Vantage Development S.A.				52 461	2 573	37 589	767	767	767	9 998
Zadłużenie wazone udziałem Vantage Development S.A.				52 461	2 573	37 589	767	767	767	9 998

III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

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

AKTYWA		Nota	31.03.2014	31.12.2013
I.	Aktywa trwałe (suma 1-8)		332 703	326 545
	1. Wartości niematerialne	1	285	294
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	902	861
	3. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące		-	-
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	242 395	241 820
	5. Pożyczki długoterminowe	4	-	6 190
	6. Obligacje długoterminowe	5	89 121	77 380
	7. Pozostałe aktywa trwałe		-	-
	8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	-	-
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		25 713	35 668
	1. Zapasy		1 348	1 355
	2. Pożyczki krótkoterminowe	6	15 068	16 805
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		28	28
	4. Należności krótkoterminowe	7	2 085	4 662
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		7 106	12 736
	6. Rozliczenia międzyokresowe		78	82
Aktywa razem – suma I+II			358 416	362 213

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.03.2014	31.12.2013
I.	Kapitał własny (suma 1-5)		311 964	311 962
	1. Kapitał podstawowy		38 713	38 713
	2. Kapitał zapasowy		186 386	186 386
	3. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		79 963	80 662
	5. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		2	(699)
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-2)		35 295	35 452
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	2 157	2 476
	2. Obligacje długoterminowe	8	33 138	32 976
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-3)		11 157	14 799
	1. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.2.3	1 038	844
	2. Obligacje krótkoterminowe	8	8 141	8 093
	3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1 978	5 862
Pasywa razem – suma I+II+III			358 416	362 213

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		31.03.2014	31.12.2013
Wartość księgową		311 964	311 962
Liczba akcji		62 440 227	62 440 227
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)		5,00	5,00

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

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013
A.	Przychody ze sprzedaży	1 453	1 288
B.	Koszt własny sprzedaży	(1 458)	(978)
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)	(5)	310
	I. Koszty sprzedaży	(64)	(93)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(838)	(1 020)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	(907)	(803)
	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)	(907)	(803)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	9	6
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(14)	(6)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)	(912)	(803)
	I. Przychody finansowe	1 774	1 683
	1. Odsetki	1 774	1 677
	2. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
	4. Inne	-	6
	II. Koszty finansowe	(1 180)	(724)
	1. Odsetki	(859)	(597)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	(7)
	4. Inne	(321)	(120)
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II)	(318)	156
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	320	14
	1. Część bieżąca	-	-
	2. Część odroczone	320	14
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	2	170
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody ogółem		2	170
Średnia ważona liczba akcji w okresie		62 440 227	56 763 844
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,001	0,003
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,001	0,003

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

01.01.2014 - 31.03.2014	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2014 r.	38 713	-	186 386	6 900	79 963	-	311 962
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	2	2
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	2	2
Transakcje z właścicielami:	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 31 marca 2014 r.	38 713	-	186 386	6 900	79 963	2	311 964

01.01.2013 - 31.03.2013	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2013 r.	35 194	-	173 817	6 900	80 662	-	296 573
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	170	170
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	170	170
Transakcje z właścicielami:	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 31 marca 2013 r.	35 194	-	173 817	6 900	80 662	170	296 743

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	2	170
	II. Korekty razem	(2 166)	(2 532)
	1. Amortyzacja	30	57
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(911)	(928)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-	7
	4. Zmiana stanu rezerw	54	188
	5. Zmiana stanu zapasów	7	(145)
	6. Zmiana stanu należności	2 577	(4 629)
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(3 927)	3 446
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4	(528)
	9. Inne korekty	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(2 164)	(2 362)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	7 958	11
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	7 958	11
	a) w jednostkach powiązanych	7 936	-
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	5 000	-
	- odsetki	2 936	-
	b) w pozostałych jednostkach	22	11
	- odsetki	22	11
	4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	II. Wydatki	(10 637)	(4)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(62)	(4)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	(10 575)	-
	a) w jednostkach powiązanych	(10 575)	-
	- nabycie aktywów finansowych	(10 575)	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	11
	4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(2 679)	7
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	-	7 900
	1. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	7 900
	II. Wydatki	(787)	(584)
	1. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
	2. Odsetki	(787)	(10)
	3. Inne wydatki finansowe	-	(574)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(787)	7 316
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(5 630)	4 961
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(5 630)	4 961
F.	Środki pieniężne na początek okresu	12 736	3 062
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	7 106	8 023
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	122

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.03.2014	31.12.2013
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	285	294
Pozostałe wartości niematerialne razem	285	294

Ruchy w okresie od 1.01.2014 do 31.03.2014

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	-	558	558
b) zwiększenia	-	14	14
- transfery	-	14	14
c) zmniejszenia	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	572	572
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	264	264
f) amortyzacja za okres	-	23	23
- zwiększenia	-	23	23
- amortyzacja okresu bieżącego	-	23	23
- zmniejszenia	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	287	287
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	-	294	294
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	285	285

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2014	31.12.2013
a) środki trwałe, w tym:	50	56
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	34	37
- środki transportu	13	16
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	3	3
b) środki trwałe w budowie	852	805
Rzeczowe aktywa trwałe razem	902	861

Ruchy w okresie od 1.01.2014 do 31.03.2014

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	-	245	51	206	30	532
b) zwiększenia	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-	(128)	-	(128)
- likwidacja	-	-	-	(128)	-	(128)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	245	51	78	30	404
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	145	14	190	27	376
f) amortyzacja za okres:	-	-	3	(125)	-	(122)
- zwiększenia	-	-	3	3	-	6
- amortyzacja	-	-	3	3	-	6
- zmniejszenia	-	-	-	(128)	-	(128)
- likwidacja	-	-	-	(128)	-	(128)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	145	17	65	27	254
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	-	37	16	3	56
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	34	13	3	50

NOTA 3

Na dzień 31 marca 2014 roku Spółka wykazywała udziały w następujących jednostkach:

UDZIAŁY I AKCJE	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	809	58	100,00	100,00
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	66 733	41 911	24 822	100,00	100,00
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26	26	-	100,00	100,00
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	2 657	-	2 657	37,13	37,13
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	210 653	21 955	188 698	100,00	100,00
Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Cinco Sp. z o.o. - IX - S.K.A.)	1 050	-	1 050	100,00	100,00
Finanse VD Sp. z o.o.	20	-	20	20,00	20,00
VD ER Sp. z o.o.	1 000	-	1 000	100,00	100,00
Promenady Zita Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
Promenady II VD Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
Promenady Epsilon Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
IPD Południe Sp. z o.o.	3 110	-	3 110	100,00	100,00
VD Retail Sp. z o.o.	425	-	425	100,00	100,00
VD Retail II Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
VD Retail III Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: Cinco Sp. z o.o. - VIII - S.K.A.)	17 701	-	17 701	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Centauris BIS Sp. z o.o.	950	671	279	50,00	50,00
Udziały i akcje razem	307 767	65 372	242 395		

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

NOTA 4

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.03.2014	31.12.2013
a) wartość brutto na początek okresu	6 190	32 779
b) zwiększenia	9	1 325
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	-
- naliczone odsetki od pożyczek	9	1 325
c) zmniejszenia	(6 199)	(27 914)
- zmiana klasyfikacji pożyczek		(16 805)
- spłata pożyczek	(5 000)	(11 000)
- spłata odsetek	(1 199)	(109)
d) wartość brutto na koniec okresu	-	6 190
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	6 190	32 779
i) wartość netto na koniec okresu	-	6 190

Grupa Kapitałowa Vantage DevelopmentSkrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)**NOTA 5**

ZMIANY OBLIGACJI DŁUGOTERMINOWYCH	31.03.2014	31.12.2013
a) wartość brutto na początek okresu	77 380	54 382
b) zwiększenia	11 741	36 452
- objęcie obligacji długoterminowych	10 000	31 000
- naliczone odsetki od obligacji długoterminowych	1 741	5 452
c) zmniejszenia	-	(13 454)
- wykup obligacji długoterminowych	-	(12 100)
- spłata odsetek	-	(1 354)
d) wartość brutto na koniec okresu	89 121	77 380
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	77 380	54 382
i) wartość netto na koniec okresu	89 121	77 380

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Na 31 marca 2014 roku Spółka posiadała następujące obligacje długoterminowe:

Emitent	Data nabycia	Data wykupu	Oprocentowanie	Seria			Cena nabycia	Odsetki	Cena wykupu na 31.12.2013
				Numer	od	do			
Finanse VD Sp. z o.o.	04.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	A	1	8	8 000	0	-
Finanse VD Sp. z o.o.	08.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	C	1	41	4 100	0	-
Finanse VD Sp. z o.o.	10.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	F	1	22	6 600	895	7 495
Finanse VD Sp. z o.o.	11.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	G	1	7	7 000	947	7 947
Finanse VD Sp. z o.o.	22.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	H	1	10	5 000	661	5 661
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	I	1	10	5 000	659	5 659
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	J	1	10	5 000	659	5 659
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	K	1	10	5 000	658	5 658
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	L	1	10	5 000	658	5 658
Finanse VD Sp. z o.o.	25.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	M	1	5	2 500	327	2 827
Finanse VD Sp. z o.o.	08.04.2013 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	N	1	20	5 000	429	5 429
Finanse VD Sp. z o.o.	02.07.2013 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	O	1	4	1 000	65	1 065
Finanse VD Sp. z o.o.	02.09.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	R	1	5	5 000	251	5 251
Finanse VD Sp. z o.o.	31.10.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	T	1	8	8 000	290	8 290
Finanse VD Sp. z o.o.	04.11.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	U	1	2	2 000	72	2 072
Finanse VD Sp. z o.o.	18.12.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	X	1	10	10 000	257	10 257
Finanse VD Sp. z o.o.	10.01.2014 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	Y	1	10	10 000	193	10 193
Razem							94 200	7 021	89 121

NOTA 6

ZMIANY POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	31.03.2014	31.12.2013
a) wartość brutto na początek okresu	16 805	-
b) zwiększenia	-	16 805
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	16 805
- naliczone odsetki od pożyczek	-	-
c) zmniejszenia	(1 737)	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	-
- spłata pożyczek	(100)	-
- spłata odsetek	(1 637)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	15 068	16 805
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	16 805	-
i) wartość netto na koniec okresu	15 068	16 805

Na 31 marca 2014 roku Spółka posiadała następujące pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom z Grupy:

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26.06.2008 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 010	-	1 010
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.12.2002 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	883	-	883
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	15.12.2005 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	890	-	890
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	29.12.2006 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	6 418	-	6 418
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	3 388	-	3 388
IPD Południe Sp. z o.o.	12.04.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 1M + marża	-	1 243	-	1 243
IPD Południe Sp. z o.o.	10.07.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 1M + marża	-	106	-	106
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 130	-	1 130
Razem				-	15 068	-	15 068

NOTA 7

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2014	31.12.2013
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 256	3 756
- od jednostek powiązanych	1 080	3 603
- od pozostałych jednostek	176	153
b) należności publiczno-prawne, w tym:	256	390
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	682	633
- od jednostek powiązanych	601	602
- od pozostałych jednostek	81	31
Należności krótkoterminowe brutto razem	2 194	4 779
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	99	107
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	10	10
Należności krótkoterminowe netto razem	2 085	4 662

NOTA 8

Szczegóły dotyczące wyemitowanych przez Spółkę obligacji długo- i krótkoterminowych zamieszczono w nocie objaśniającej numer 8 do danych skonsolidowanych (p. powyżej).

IV. INFORMACJE DODATKOWE

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

1.1. Podstawa sporządzania i format sprawozdania

Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

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

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

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

Format sprawozdań finansowych

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

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

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

Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

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

Kontynuacja działalności

Skrócone skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez spółki Grupy Kapitałowej w niezmienionej formie i zakresie przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia kończącego okres sprawozdawczy i nie istnieją przesłanki zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmują okres 3 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 marca 2014 roku.

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

1.3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

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

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

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

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	31.03.2013 dane porównywalne po przekształceniu	Korekta	31.03.2013 dane zaprezentowane w sprawozdaniu za I kwartał 2013
A. Przychody ze sprzedaży	2 161	(979)	3 140
B. Koszt własny sprzedaży	(1 455)	782	(2 237)
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	706	(197)	903
Koszty sprzedaży	(449)	81	(530)
Koszty ogólnego zarządu	(1 152)	116	(1 268)
D. Zysk (strata) ze sprzedaży	(895)	-	(895)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-	-
E. Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(895)	-	(895)
I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
II. Pozostałe przychody operacyjne	11	-	11
II. Pozostałe koszty operacyjne	(153)	1	(154)
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 037)	1	(1 038)
I. Przychody finansowe	104	(10)	114
II. Koszty finansowe	(968)	-	(968)
III. Udział w zysku / stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	9	9	-
G. Zysk (strata) brutto	(1 892)	-	(1 892)
I. Podatek dochodowy	248	-	248
H. Zysk (strata) netto	(1 644)	-	(1 644)

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

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

1.4. Wybrane dane finansowe

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

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

	31.03.2014	31.12.2013
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,1713	4,1472

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

	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013
średni kurs EUR w okresie*	4,1894	4,1738

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

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

1.4.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013
I.	Przychody ze sprzedaży	22 863	2 161	5 457	518
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 533	706	1 082	169
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 635	(1 037)	629	(248)
IV.	Zysk (strata) brutto	1 394	(1 892)	333	(453)
V.	Zysk (strata) netto	1 449	(1 644)	346	(394)
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	1 449	(1 644)	346	(394)
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,02	(0,03)	0,01	(0,01)
		Stan na 31.03.2014	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.03.2014	Stan na 31.12.2013
VIII.	Kapitał własny	317 422	315 958	76 097	76 185
IX.	Zobowiązania długoterminowe	88 344	95 842	21 179	23 110
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	37 042	60 875	8 880	14 679
XI.	Aktywa trwałe	333 974	330 404	80 065	79 669
XII.	Aktywa obrotowe	108 834	142 271	26 091	34 305
XIII.	Suma aktywów	442 808	472 675	106 156	113 974
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,08	5,06	1,22	1,22

1.4.2. Vantage Development S.A.

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013
I.	Przychody ze sprzedaży	1 453	1 288	347	309
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(5)	310	(1)	74
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(912)	(803)	(218)	(192)
IV.	Zysk (strata) brutto	(318)	156	(76)	37
V.	Zysk (strata) netto	2	170	0,5	41
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,001	0,003	0,001	0,001
		Stan na 31.03.2014	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.03.2014	Stan na 31.12.2013
VII.	Kapitał własny	311 964	311 962	74 788	75 222
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	35 295	35 452	8 461	8 549
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	11 157	14 799	2 675	3 569
X.	Aktywa trwałe	332 703	326 545	79 760	78 739
XI.	Aktywa obrotowe	25 713	35 668	6 164	8 601
XII.	Suma aktywów	358 416	362 213	85 924	87 340
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,00	5,00	1,20	1,20

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

PRZYCHODY	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	1 876	1 131
Przychody ze sprzedaży lokali	20 352	-
Pozostałe przychody	635	1 030
Przychody ze sprzedaży	22 863	2 161

KOSZTY	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(688)	(495)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(16 952)	-
Pozostałe koszty	(690)	(960)
Koszty własny sprzedaży	(18 330)	(1 455)
Koszty sprzedaży	(850)	(449)
Koszty ogólnego zarządu	(1 092)	(1 152)
Koszty finansowe	(1 509)	(968)

Przychody

Przychody uzyskane przez Grupę Kapitałową Vantage Development w pierwszym kwartale 2014 roku wynosiły 22 863 tys. zł. Osiągnięte przychody związane były z wynajmem powierzchni biurowej w obiektach Epsilon i Delta oraz przekazywaniem lokali w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego Promenady Mieszkańowie etap I. W porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego przychody uległy radykalnemu zwiększeniu głównie dzięki odnotowaniu przychodów ze sprzedaży lokali, które nie wystąpiły w I kwartale 2013 roku, a także za sprawą zwiększania przychodów z nieruchomości inwestycyjnych, spowodowanego zwiększeniem wynajmowanej powierzchni biurowej. W strukturze przychodów największy udział stanowią przychody ze sprzedaży lokali stanowiąc 89% całości uzyskiwanych przez Grupę przychodów. Pozostałe przychody w przeważającej części stanowią przychody z wynajmu jednak dotyczą one nieruchomości, których przeznaczeniem jest budowa obiektów mieszkaniowych i biurowych, a do momentu rozpoczęcia inwestycji Grupa stara się pokrywać bieżące koszty utrzymania tych obiektów przychodami z doraźnego wynajmu.

W omawianym okresie I kwartału 2014 Grupa oraz jej jednostki stowarzyszone sprzedała na podstawie umów przedwstępnych pięćdziesiąt trzy lokale mieszkalne oraz jeden dom (8 mieszkań dla przedsięwzięcia deweloperskiego Centauris etap II, 9 mieszkań na Promenadach Wrocławskich etap I 36 mieszkań na Promenadach Wrocławskich etap II oraz 1 dom na inwestycji Słoneczne Sady). Ponadto podpisano cztery umowy przedwstępne na lokale usługowe dla przedsięwzięcia Centauris etap I. W przychodach rozpoznano sprzedaż siedemdziesięciu dziewięciu lokali mieszkalnych i jednego lokalu usługowego dla przedsięwzięcia Promenady Mieszkańowie etap I. Ponadto jednostki stowarzyszone rozpoznały sprzedaż dwóch lokali mieszkalnych oraz trzech lokali usługowych dla Centaurisa etap I, dwudziestu jeden lokali mieszkalnych dla Centaurisa etap II.

Koszty

Koszty własne sprzedaży Grupy Kapitałowej w pierwszym kwartale 2014 roku wyniosły 18 330 tys. zł, na które składają się koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących 688 tys. zł, koszty wytworzenia sprzedanych lokali 16 952 tys. zł oraz pozostałe koszty 690 tys. zł. Koszty sprzedaży i koszty ogólnozakładowe wynoszą odpowiednio 850 tys. zł i 1 092 tys. zł. Wzrost o 89% kosztów sprzedaży w stosunku do I kwartału 2013 spowodowany był przekazaniem dużej puli lokali zrealizowanych w ramach przedsięwzięcia Promenady Mieszkańowie etap I i związanych z tym procesem kosztów. Wśród pozycji kosztowych istotną wartość stanowią koszty finansowe wynoszące 1 509 tys. zł, które w przeważającej części związane są z pozyskaniem finansowania przez Grupę Kapitałową w postaci wyemitowanych obligacji oraz kredytu spółki VD ER Sp. z o.o.

Wyniki

W związku z prowadzoną działalnością Grupa w pierwszym kwartale 2014 roku wygenerowała zysk brutto na sprzedaży w wysokości 4 533 tys. zł., który jest wyższy od zeszłorocznego zysku pierwszego kwartału o 3 827 tys. zł co stanowi wzrost o 542%. Koszty sprzedaży oraz ogólnego zarządu powodują, że ostatecznie zysk na sprzedaży pierwszego kwartału 2014 przyjmuje wartość 2 591 tys. zł w zestawieniu do straty – 895 tys. zł wygenerowanej za pierwszy kwartał 2013. Kolejnym

elementem mającym istotny wpływ na wynik są koszty finansowe, które w kwocie 1 509 tys. zł powodują, że Grupa osiąga zysk brutto w wysokości 1 394 tys. zł i zysk netto w wysokości 1 449 tys. zł. w zestawieniu ze stratą brutto – 1 892 tys. zł i stratą netto – 1 644 tys. zł. za pierwszy kwartał 2013 roku co obrazuje radykalne polepszenie wyników osiąganych przez Grupę.

Struktura aktywów i pasywów

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej według stanu na 31 marca 2014 roku wynosiła 442 808 tys. zł i uległa zmniejszeniu w stosunku do stanu na 31 grudnia 2013 roku o 29 867 tys. zł. Aktywa trwałe wynoszą 334 974 tys. zł i uległy zwiększeniu o 3 570 tys. zł natomiast aktywa obrotowe wynoszą 108 834 tys. zł. i zmniejszyły się o 33 437 tys. zł. w stosunku do stanu na 31 grudnia 2013 roku. Na zmniejszenie się aktywów obrotowych złożyły się głównie spadek należności krótkoterminowych oraz zmniejszenie się stanu środków pieniężnych a także w mniejszym stopniu spadek zapasów.

W pierwszym kwartale 2014 w strukturze pasywów nastąpił wzrost kapitałów własnych dzięki wypracowanemu zyskowi, natomiast zmniejszeniu uległy zobowiązania zarówno długoterminowe jak i krótkoterminowe. Zmniejszenie bieżącego stanu zobowiązań w stosunku do ich wartości na 31 grudnia 2013 wynosi 31 331 tys. zł, z czego 7 498 tys. zł dotyczy zobowiązań długoterminowych a 23 833 tys. zł to zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych.

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

W pierwszym kwartale 2014 roku nie wystąpiły niezwykle, nadzwyczajne 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.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2014 do 31.03.2014

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2014 - 31.03.2014
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	1 876	20 352	635	22 863	-	22 863
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	82	2	793	877	(877)	-
Przychody ze sprzedaży	1 958	20 354	1 428	23 740	(877)	22 863
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(688)	(16 952)	(815)	(18 455)	125	(18 330)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 270	3 402	613	5 285	(752)	4 533
Koszty sprzedaży i marketingu	(98)	(391)	(322)	(811)	(39)	(850)
Koszty ogólnego Zarządu	(115)	(39)	(1 000)	(1 154)	62	(1 092)
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 057	2 972	(709)	3 320	(729)	2 591
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	1 057	2 972	(709)	3 320	(729)	2 591
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						62
Pozostałe przychody operacyjne						15
Pozostałe koszty operacyjne						(33)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						2 635
Przychody finansowe						164
Koszty finansowe						(1 509)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						104
Zysk (strata) brutto						1 394
Podatek dochodowy						55
Zysk (strata) netto, w tym:						1 449
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						1 449
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-
Całkowite dochody ogółem, w tym:						1 464
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						1 464
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2013 do 31.03.2013

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2013 - 31.03.2013
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	1 131	-	1 030	2 161	-	2 161
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	4	-	405	409	(409)	-
Przychody ze sprzedaży	1 135	-	1 435	2 570	(409)	2 161
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(495)	-	(1 221)	(1 716)	261	(1 455)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	640	-	214	854	(148)	706
Koszty sprzedaży i marketingu	(70)	(231)	(118)	(419)	(30)	(449)
Koszty ogólnego Zarządu	(102)	(50)	(1 081)	(1 233)	81	(1 152)
Zysk (strata) ze sprzedaży	468	(281)	(985)	(798)	(97)	(895)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	468	(281)	(985)	(798)	(97)	(895)
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						-
Pozostałe przychody operacyjne						11
Pozostałe koszty operacyjne						(153)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						(1 037)
Przychody finansowe						104
Koszty finansowe						(968)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						9
Zysk (strata) brutto						(1 892)
Podatek dochodowy						248
Zysk (strata) netto, w tym:						(1 644)
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						(1 644)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-
Całkowite dochody ogółem, w tym:						(2 201)
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						(2 201)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 marca 2014 roku

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	160 031	71 787	350 917	582 735		
Skonsolidowane aktywa ogółem				582 735	(139 927)	442 808

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

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

5. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

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

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

Czynniki zewnętrzne:

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

Czynniki wewnętrzne:

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

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

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

7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

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

Z wyjątkiem kilku emisji obligacji wewnątrz Grupy Kapitałowej, które nie mają wpływu na prezentowaną w niniejszym raporcie sytuację finansową Grupy, w pierwszym kwartale 2014 roku nie miały miejsca emisje, wykupy ani spłaty nieudziałowych i udziałowych papierów wartościowych.

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

W dniu 19 grudnia 2012 roku spółka Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie Promenady Epsilon Sp. z o.o.) zawarła transakcję swapa amortyzowanego na stopę procentową (transakcji Vanilla IRS) na okres 3 lat dla zabezpieczenia wahań stopy procentowej dla kredytu inwestycyjnego udzielonego przez BZ WBK w walucie EUR. Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu zaprezentowana została jako pozostałe zobowiązania i została wykazana w innych całkowitych dochodach, pomniejszając skumulowane całkowite dochody. Na 31 marca 2014 roku kwota ujęta w innych skumulowanych całkowitych dochodach z tytułu transakcji wyniosła minus 174 tys. zł.

W dniu 9 maja 2013 roku spółka VD Invest Sp. z o.o. zawarła transakcję swapa amortyzowanego na stopę procentową (transakcji Vanilla IRS) na okres 2 lat począwszy od listopada 2013 roku dla zabezpieczenia wahań stopy procentowej dla kredytu inwestycyjnego udzielonego przez PKO BP S.A. w walucie PLN. Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu zaprezentowana została jako pozostałe zobowiązania i po uwzględnieniu wpływu podatku odroczonego została wykazana w innych całkowitych dochodach, pomniejszając skumulowane całkowite dochody. Na 31 marca 2014 roku kwota ujęta w innych skumulowanych całkowitych dochodach z tytułu transakcji wyniosła minus 23 tys. zł.

W dniu 20 grudnia 2013 r. spółka Promenady ZITA Sp. z o.o. zawarła walutowe transakcje zabezpieczające - transakcja zabezpieczenia przed spadkiem kursu walutowego, co daje możliwość sprzedaży waluty po stałym ustalonym z góry kursie, niezależnym od kursu rynkowego w dniu zapadalności. W przypadku spadku rynkowego kursu walutowego, waluta sprzedawana jest po kursie wyższym niż rynkowy, w przypadku wzrostu kursu odnotowywana jest strata wynikająca z obowiązku sprzedaży waluty po kursie niższym, gorszym od rynkowego. W przedmiotowym zakresie dla kredytu inwestycyjnego przyznanego na realizację biurowca Promenady ZITA każda transza kredytu została zabezpieczona walutową transakcją terminową w wysokości 70% jej planowanej wysokości, zgodnie z planowanym w odstępach miesięcznych harmonogramem wypłat kredytu w okresie maj 2014 – grudzień 2014

10. ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH

10.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

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

	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2014
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.1.1)	288	-	-	288
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	6 614	27	-	6 641
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	3 439	-	(70)	3 369
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.1.3)	1 852	102	-	1 954

10.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2014
Wartości środków trwałych	112	-	-	112
Należności krótkoterminowe	176	-	-	176
Razem:	288	-	-	288

10.1.2. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2014
wycen nieruchomości do wartości godziwej	3 271	255	-	3 526
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	172	31	-	203
odpisów aktualizujących należności	3	-	-	3
odsetek od pożyczek	5 916	269	-	6 185
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	14	-	-	14
strat podatkowych	2 297	106	-	2 403
utworzonych rezerw	226	72	-	298
odsetek od wyemitowanych obligacji	66	-	(2)	64
pozostałych tytułów	97	-	(34)	63
Razem	12 062	733	(36)	12 759
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 448)			(6 118)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 614			6 641

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

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2014
wycen nieruchomości do wartości godziwej	2 105	-	(30)	2 075
różnicy między podatkową, a bilansową wartością zapasów	103	-	(15)	88
odsetek od pożyczek	6 651	645	-	7 296
pozostałych tytułów	28	-	-	28
Razem	8 887	645	(45)	9 487
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 448)			(6 118)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 439			3 369

Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowy zwiększyły wynik finansowy Grupy za 2014 roku o kwotę 799 tys. zł. Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi (17) tys. zł i wynika z wyceny instrumentów finansowych.

10.1.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2014
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	1 008	62	-	1 070
rezerwy na urlopy	135	40	-	175
rezerwy na premie	709	-	-	709
Razem, w tym:	1 852	102	-	1 954
Rezerwy długoterminowe	1 008	62	-	1 070
Rezerwy krótkoterminowe	844	40	-	884

10.2. Vantage Development S.A.

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

	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2014
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.2.1.)	65 589	-	-	65 589
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2.)	1 927	114	(2)	2 039
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2.)	4 403	-	(207)	4 196
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.2.3.)	844	661	(467)	1 038

10.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2014
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	65 372	-	-	65 372
Wartości środków trwałych	100	-	-	100
Należności krótkoterminowe	117	-	-	117
Razem:	65 589	-	-	65 589

10.2.2. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Vantage Development S.A. dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczone. Stan tych składników na 31 marca 2014 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 2 039 tys. zł. i 4 196 tys. zł. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2013 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2014
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne pozostałych rezerw	172	31	-	203
odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych)	33	12	-	45
66	-	(2)	64	
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	14	-	-	14
strat podatkowych	1 642	71	-	1 713
Razem	1 927	114	(2)	2 039
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 927)			(2 039)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-			-

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

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2014
wycen nieruchomości do wartości godziwej	-	-	-	-
odsetek od pożyczek	4 403	-	(207)	4 196
rezerwy na przychody	-	-	-	-
Razem	4 403	-	(207)	4 196
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 927)			(2 039)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 476			2 157

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczone zwiększyły wynik finansowy netto o 319 tys. zł.

10.2.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2013	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2014
rezerwy na urlopy	135	506	(467)	174
rezerwy na premie	709	155	-	864
Razem:	844	661	(467)	1 038

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

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

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

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

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

Promenady III VD Sp. z o.o. S.K.A. od dnia przejęcia do dnia 31 marca 2014 roku wygenerowała następujący wynik, który został uwzględniony w wyniku finansowym Grupy Vantage Development jako jej przynależny:

	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 31.03.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 10.01.2014 do 31.03.2014	Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2014 do 09.01.2014
Przychody	-	-	-
Koszty	(7)	(7)	-
Podatek dochodowy	-	-	-
Wynik finansowy	(7)	(7)	-
Wynik finansowy przypadający dla jednostki dominującej	(7)	(7)	-

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

W dniu 10 stycznia 2014 roku Vantage Development S.A. nabył 500 akcji spółki Cinco Sp. z o.o. – VIII – S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 50 zł każda, co stanowi 50% kapitału zakładowego spółki. Cena zakupu udziałów wyniosła

25 tys. zł i została opłacona gotówką w dniu 7 lutego 2014 roku. W dniu 10 stycznia 2014 roku spółka IPD Invest Sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza spółki Cinco Sp. z o.o. – VII S.K.A. W dniu 30 kwietnia 2014 roku postanowieniem Sądu dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki funkcjonującej pod nazwą Centauris II IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. Cena zakupu akcji była równa wartości godziwej aktywów netto spółki.

Cinco Sp. z o.o. – VIII – S.K.A. od dnia przejścia do dnia 31 marca 2014 roku wygenerowała stratę w wysokości 1 tys. zł przypadającą na Grupę Vantage (konsolidacja metodą praw własności), która została uwzględniona w wyniku finansowym Grupy Vantage Development jako jej przynależna w pozycji „Udział w zysku / stracie jednostki wycenianej metodą praw własności”.

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

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

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

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

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 2014 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W I kwartale 2014 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

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

12.1.2. Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy

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

Rodzaj zabezpieczenia	31.03.2014	31.12.2013
Hipoteka	506 373	604 004
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	2 500	2 500
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	508 873	606 504

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

Na dzień 31 marca 2014 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.03.2014 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa o kredyt dnia 30.12.2013 roku pomiędzy Promenady Epsilon Sp. z o.o. a BZ WBK S.A.	28 881	-	-	43 321	-	-
Umowa nr 73 1020 5226 0000 6396 0103 4644 z dnia 03.07.2012 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	15 400	In blanco	-	23 100	-	-
Umowa kredytu z dnia 03.10.2013r., pomiędzy VD ER Sp. z o.o. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	25 950	-	1 000
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	98 396	-	-	196 791	-	-
Umowa kredytu nr 09/116/13/Z/LI z dnia 27.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank S.A.	4 150	-	-	6 300	-	-
Umowa ramowa nr 9082/2013 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBankiem S.A.	18 378	-	-	7 500	-	1 500
Umowa kredytowa nr U0002444658361A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	78 740	-	-	128 761	-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	4 500	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361C Limit Wierzytelności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Sp. z o.o. a Alior Bankiem S.A.	2 600	-	-		-	-
Umowa objęcia obligacji serii A emitowanych przez Vantage Development S.A.	9 900	-	-	14 850	-	-
Umowa objęcia obligacji serii B emitowanych przez Vantage Development S.A.	7 900	-	-	15 800	-	-
Umowa objęcia obligacji serii C emitowanych przez Vantage Development S.A.	4 116	-	-	14 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii D emitowanych przez Vantage Development S.A.	20 000	-	-	30 000	-	-
RAZEM	310 261	-	-	506 373	-	2 500

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Ponadto Grupa na 31 marca 2014 roku była w trakcie procesu wykreślenia zabezpieczeń w związku z całkowitą spłatą zobowiązań zabezpieczonych – dane zaprezentowane w tabeli poniżej:

ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE W ZWIĄZKU ZE SPŁACONYMI ZOBOWIĄZANAMI, NIE WYKREŚLONE DO 31.03.2014						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	-
Umowa o kredyt inwestycyjny na budowę budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	28 881	-	-	60 435	-	-
Umowa z dnia 19 maja 2011 r. roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA a BZ WBK S.A	29 400	-	-	45 325	-	-
Umowa nr 76 1020 5226 0000 6202 0409 8026 z dnia 03.07.2012 kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	2 000	-	-	3 000	-	-
RAZEM	77 581	-	-	135 145	-	-

12.2. Vantage Development S.A.

12.2.1. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 31 marca 2014 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe na rzecz VD Invest Sp. z o.o. oraz Promenady Zita Sp. z o.o.:

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

W I kwartale 2014 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

12.2.2. Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Spółki

Na dzień 31 marca 2014 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na jej majątku:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.03.2014 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna
Umowa objęcia obligacji serii A emitowanych przez Vantage Development S.A.	9 900	-	-	14 850	-	-
Umowa objęcia obligacji serii B emitowanych przez Vantage Development S.A.	7 900	-	-	15 800	-	-
Umowa objęcia obligacji serii C emitowanych przez Vantage Development S.A.	4 116	-	-	14 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii D emitowanych przez Vantage Development S.A.	20 000	-	-	30 000	-	-
Razem	41 916	-	-	74 650	-	-

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

14. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2014 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2014 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązаныmi.

14.1. Grupa Vantage Development

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2014 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązаныmi:

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

01.01.2014 -31.03.2014	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	595
Sprzedaż usług	-	1 009
Zakup nieruchomości	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	18
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	-
Pozostała sprzedaż	-	-

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

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

14.2. Vantage Development S.A.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2014 roku Spółka dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanymi:

01.01.2014- 31.03.2014	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	-	18
Zakup usług	74	-	227
Sprzedaż usług	1 576	-	7
Przychody finansowe (odsetki)	1 751	-	-

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

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami posiadającymi akcje bezpośrednio w pierwszym kwartale 2014 roku oraz na dzień przekazania niniejszego raportu byli:

a) w okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 15 stycznia 2014 roku:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
PrajJa Limited	26 298 369	42,12%	26 298 369	42,12%
Józef Biegaj	13 221 255	21,17%	13 221 255	21,17%
Birmat Limited	5 482 290	8,78%	5 482 290	8,78%
ING OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%

b) w okresie od 15 stycznia do dnia 21 stycznia 2014 roku:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
PrajJa Limited	26 298 369	42,12%	26 298 369	42,12%
Józef Biegaj	12 621 255	20,21%	12 621 255	20,21%
Birmat Limited	5 482 290	8,78%	5 482 290	8,78%
ING OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%

c) w okresie od 21 stycznia 2014 do dnia 30 kwietnia 2014 roku:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
PrajJa Limited	26 298 369	42,12%	26 298 369	42,12%
Józef Biegaj	12 621 255	20,21%	12 621 255	20,21%
Birmat Limited	5 482 290	8,78%	5 482 290	8,78%
ING OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

d) w okresie od dnia 30 kwietnia 2014 roku do dnia przekazania raportu:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
PrajJa Limited	26 298 369	42,12%	26 298 369	42,12%
Józef Biegaj	12 621 255	20,21%	12 621 255	20,21%
Birmat Limited	4 809 700	7,70%	4 809 700	7,70%
ING OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

Pan Grzegorz Dzik od dnia 30 kwietnia 2014 roku – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki jest jednocześnie podmiotem pośrednio kontrolującym PrajJa Limited, w związku z czym posiada łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 26.970.959 akcji Vantage Development S.A., stanowiących łącznie 43,19% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniają do 26.970.959 głosów i stanowią 43,19% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki. Ponadto Pan Grzegorz Dzik sprawuje w PrajJa Limited funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój PrajJa Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Pan Józef Biegaj od dnia 30 kwietnia 2014 roku - pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej jest jednocześnie podmiotem pośrednio kontrolującym Birmat Limited, w związku z czym posiada łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 17.430.955 akcji Vantage Development S.A., stanowiących łącznie 27,92% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniają do 17.430.955 głosów i stanowią 27,92% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki. Ponadto Pan Józef Biegaj sprawuje w Birmat Limited funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój Birmat Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

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

a) Grupa Vantage Development z wyłączeniem Emitenta:

- Osoby zarządzające Emitentem nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Vantage Development;
- Osoby nadzorujące nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Vantage Development.

b) Emitent:

- Członkowie Zarządu Vantage Development S.A. nie posiadali pośrednio oraz bezpośrednio akcji Vantage Development S.A.
- Pan Józef Biegaj – Członek Rady Nadzorczej posiadał w okresie od 1 stycznia 2014 roku do dnia 15 stycznia 2014 roku bezpośrednio 13.221.255 akcji Emitenta. Natomiast w okresie od dnia 15 stycznia do dnia przekazania raportu posiadał 12.621.255 akcji Emitenta. Dodatkowo w okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 kwietnia 2014 roku Pan Józef Biegaj posiadał pośrednio poprzez spółkę Birmat Limited 5.482.290 akcji Spółki. Natomiast w okresie od dnia 30 kwietnia do dnia przekazania raportu posiadał 4.809.700 akcji Emitenta.
- Pan Grzegorz Dzik, jako udziałowiec PrajJa Holding posiadającej wszystkie udziały w PrajJa Limited posiadał w całym okresie pośrednio 26.298.369 akcji Vantage Development S.A. W okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 kwietnia 2014 nie posiadał bezpośrednio akcji Emitenta. Natomiast od dnia 30 kwietnia 2014 roku posiada bezpośrednio 672.590 akcji Emitenta.
- Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio i pośrednio akcji Emitenta.

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

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 marca 2014 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 marca 2014 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

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

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

Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2014 roku, nie miały miejsca zdarzenia mające istotny wpływ na dane prezentowane w sprawozdaniu finansowym.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
14-05-2014	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
14-05-2014	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
14-05-2014	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
14-05-2014	Anna Piątek	Główny Księgowy	