



**Skonsolidowany raport kwartalny  
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT  
za III kwartał 2013 roku**

Wrocław, 14 listopada 2013 roku

## SPIS TREŚCI

<b>I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI .....</b>	<b>3</b>
<b>II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT .....</b>	<b>5</b>
1. 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
<b>III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....</b>	<b>15</b>
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	15
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	16
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	17
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	18
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	19
<b>IV. INFORMACJE DODATKOWE .....</b>	<b>24</b>
<b>PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ .....</b>	<b>46</b>
<b>PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH .....</b>	<b>46</b>

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Vantage Development jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Obecnie Emitent prowadzi też działalność związaną z nieruchomościami handlowymi. Na dzień 30 września 2013 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development składała się z jednostki dominującej i 16 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 3 jednostki współzależne konsolidowane metodą proporcjonalną. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: "Vantage Development", „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Skład Grupy na dzień 30 września 2013 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	46,33% PrajJa Limited 23,29% Józef Biegaj 9,66% Birnat Limited 20,72% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	11.04.2008
2.	IPD Centrum Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	18.04.2008
4.	IPD Południe Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	11.04.2008
5.	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
6.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
7.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	97,5% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. 2,5% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
8.	Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
9.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	02.03.2010
10.	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
11.	VD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IPD Południe Sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
12.	PRW Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	28.11.2011
13.	Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	23.05.2012
14.	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
15.	VD RETAIL Sp. z o.o. 1)	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	10.04.2013
16.	Promenady ZITA Sp. z o.o. 2)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
17.	Promenady II VD Sp. z o.o. 3)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 września 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

18.	VD ER Sp. z o.o. 4)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
19.	VD Retail II Sp. z o.o. 5)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	22.07.2013

- 1) Spółka zawiązana w dniu 10 kwietnia 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 21 maja 2013 roku.
- 2) Spółka zawiązana w dniu 5 czerwca 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 23 lipca 2013 roku.
- 3) Spółka zawiązana w dniu 5 czerwca 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 26 lipca 2013 roku.
- 4) Spółka zawiązana w dniu 5 czerwca 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 9 lipca 2013 roku.
- 5) Spółka zawiązana w dniu 22 lipca 2013 roku. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 sierpnia 2013 roku.

Na 30 września 2013 roku w strukturze Grupy Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 25 października 2013 roku została zawiązana przez Emitenta jednoosobowa, zorganizowana w formie organizacyjno – prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółka działająca pod firmą Promenady Epsilon Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą we Wrocławiu.

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

### 1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

AKTYWA		Nota	30.09.2013	31.12.2012
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-7)</b>		<b>300 551</b>	<b>308 084</b>
	1. Wartości niematerialne	1	317	428
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	84	154
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	98 224	82 050
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	196 533	223 105
	5. Pożyczki długoterminowe		278	1 902
	6. Pozostałe aktywa		1 732	445
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	3 383	-
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-5)</b>		<b>178 830</b>	<b>78 192</b>
	1. Zapasy	5	117 692	60 016
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		29	34
	3. Należności krótkoterminowe		4 230	6 134
	4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		56 321	11 679
	5. Rozliczenia międzyokresowe		558	329
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>479 381</b>	<b>386 276</b>
<b>KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>Nota</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-2)</b>		<b>296 813</b>	<b>294 530</b>
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		296 813	294 530
	1.1 Kapitał podstawowy		35 194	35 194
	1.2 Zyski zatrzymane		260 031	264 550
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody		(1 465)	(695)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		3 053	(4 519)
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	-
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-6)</b>		<b>112 466</b>	<b>47 470</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	-	1 893
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	9	77 835	29 354
	3. Rezerwy długoterminowe	IV.10.1.3	945	756
	4. Obligacje długoterminowe	8	32 875	10 015
	5. Przedpłaty na zakup lokali		-	5 137
	6. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6	811	315
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)</b>		<b>70 102</b>	<b>44 276</b>
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	9	6 972	25 034
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		7	37
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.1.3	717	907
	4. Obligacje krótkoterminowe	8	8 045	-
	5. Przedpłaty na zakup lokali		32 617	-
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	21 744	18 298
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>479 381</b>	<b>386 276</b>
<b>WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ</b>			<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Wartość księgową			296 813	294 530
Liczba akcji			56 763 844	56 763 844
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)			5,23	5,19

## 2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.07.2013 - 30.09.2013	01.01.2013 - 30.09.2013	01.07.2012 - 30.09.2012	01.01.2012 - 30.09.2012
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>2 906</b>	<b>9 633</b>	<b>1 941</b>	<b>9 449</b>
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	2 035	4 230	276	1 043
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	768	2 850	935	6 092
	III. Pozostałe przychody	103	2 553	730	2 314
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>(2 513)</b>	<b>(6 966)</b>	<b>(1 679)</b>	<b>(8 045)</b>
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(894)	(1 551)	(180)	(462)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(956)	(2 974)	(756)	(5 149)
	III. Pozostałe koszty	(663)	(2 441)	(743)	(2 434)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>393</b>	<b>2 667</b>	<b>262</b>	<b>1 404</b>
	I. Koszty sprzedaży	(659)	(1 648)	(478)	(1 646)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(884)	(3 445)	(746)	(2 582)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)</b>	<b>(1 150)</b>	<b>(2 426)</b>	<b>(962)</b>	<b>(2 824)</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	4 043	-	11 010
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>(1 150)</b>	<b>1 617</b>	<b>(962)</b>	<b>8 186</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	100
	II. Pozostałe przychody operacyjne	48	109	1	73
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(102)	(674)	(92)	(115)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)</b>	<b>(1 204)</b>	<b>1 052</b>	<b>(1 053)</b>	<b>8 244</b>
	I. Przychody finansowe	199	474	266	449
	1. Odsetki	199	466	235	405
	2. Inne	-	8	31	44
	II. Koszty finansowe	(1 494)	(3 740)	(374)	(3 160)
	1. Odsetki	(1 211)	(3 137)	(374)	(2 781)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	(145)
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	(5)	-	(6)
	4. Inne	(283)	(598)	-	(228)
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+I+II)</b>	<b>(2 499)</b>	<b>(2 214)</b>	<b>(1 161)</b>	<b>5 533</b>
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	35	5 267	41	(1 711)
	1. Część bieżąca	-	-	(20)	(25)
	2. Część odroczonej	35	5 267	61	(1 686)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>(2 464)</b>	<b>3 053</b>	<b>(1 120)</b>	<b>3 822</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		824	(770)	1 232	2 353
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(1 640)</b>	<b>2 283</b>	<b>112</b>	<b>6 175</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>					
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	(2 464)	3 053	(1 120)	4 045
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	-	-	(223)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>					
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	(1 640)	2 283	112	6 398
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	-	-	-	(223)
Średnia ważona liczba akcji w okresie		56 763 844	56 763 844	56 763 844	49 910 630
<b>Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego</b>					
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,05)	0,05	(0,02)	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,05)	0,05	(0,02)	0,08

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**  
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 września 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

### 3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

01.01.2013 - 30.09.2013	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			
<b>Stan na 1 stycznia 2013 r.</b>	<b>35 194</b>	-	<b>150 957</b>	<b>6 900</b>	<b>102 174</b>	<b>(695)</b>	-	<b>294 530</b>	-	<b>294 530</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	(770)	3 053	<b>2 283</b>	-	<b>2 283</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	3 053	<b>3 053</b>	-	<b>3 053</b>
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	(770)	-	<b>(770)</b>	-	<b>(770)</b>
<b>Transakcje z właścicielami</b>	-	-	<b>10 260</b>	-	<b>(10 260)</b>	-	-	-	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	10 260	-	(10 260)	-	-	-	-	-
<b>Stan na 30 września 2013 r.</b>	<b>35 194</b>	-	<b>161 217</b>	<b>6 900</b>	<b>91 914</b>	<b>(1 465)</b>	<b>3 053</b>	<b>296 813</b>	-	<b>296 813</b>

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

01.01.2012 - 30.09.2012	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			
<b>Stan na 1 stycznia 2012 r.</b>	<b>16 073</b>	<b>(6 860)</b>	<b>30 126</b>	<b>6 900</b>	<b>85 423</b>	<b>(1 936)</b>	-	<b>129 726</b>	<b>96 585</b>	<b>226 311</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	2 353	4 045	<b>6 398</b>	(223)	<b>6 175</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	4 045	<b>4 045</b>	(223)	<b>3 822</b>
- inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	2 353	-	<b>2 353</b>	-	<b>2 353</b>
<b>Transakcje z właścicielami:</b>	<b>19 121</b>	<b>6 860</b>	<b>120 834</b>	-	<b>21 270</b>	<b>(951)</b>	-	<b>167 134</b>	<b>(96 362)</b>	<b>70 772</b>
- emisja akcji i rozliczenie połączenia z ZCP Ecoimpel	19 121	6 857	46 127	-	-	-	-	<b>72 105</b>	-	<b>72 105</b>
- zmiana struktury Grupy	-	-	97 313	-	-	(951)	-	<b>96 362</b>	(96 362)	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	(21 270)	-	21 270	-	-	-	-	-
- rozliczenie kosztów giełdowych	-	-	(1 334)	-	-	-	-	<b>(1 334)</b>	-	<b>(1 334)</b>
- sprzedaż akcji własnych	-	3	(2)	-	-	-	-	<b>1</b>	-	<b>1</b>
<b>Stan na 30 września 2012 r.</b>	<b>35 194</b>	-	<b>150 960</b>	<b>6 900</b>	<b>106 693</b>	<b>(534)</b>	<b>4 045</b>	<b>303 258</b>	-	<b>303 258</b>

\*Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2012 roku w kwocie 85 423 tys. zł składa się zysk netto roku 2011 w kwocie 336 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2011 roku w kwocie 85 087 tys. zł.

#### 4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>3 053</b>	<b>4 045</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>(4 625)</b>	<b>(6 287)</b>
	1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	-	(223)
	2. Amortyzacja	167	118
	3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	64	-
	4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 671	2 376
	5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(4 004)	(10 959)
	6. Zmiana stanu rezerw	(1 885)	7 190
	7. Zmiana stanu zapasów	(30 388)	(2 615)
	8. Zmiana stanu należności	617	(2 558)
	9. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	31 732	1 009
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(3 612)	(625)
	11. Inne korekty	13	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(1 572)</b>	<b>(2 242)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>2 300</b>	<b>12 053</b>
	1. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	373
	2. Z aktywów finansowych	2 300	10 792
	a) w jednostkach powiązanych	1 870	10 495
	- zbycie aktywów finansowych	-	10 400
	- spłata udzielonych pożyczek	1 500	95
	- odsetki	370	-
	b) w pozostałych jednostkach	430	297
	- odsetki	430	297
	3. Inne wpływy inwestycyjne	-	888
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(12 057)</b>	<b>(18 179)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(33)	(100)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(11 814)	(17 445)
	3. Na aktywa finansowe	(210)	-
	a) w jednostkach powiązanych	(210)	-
	- udzielone pożyczki	(210)	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	4. Inne wydatki inwestycyjne	-	(634)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(9 757)</b>	<b>(6 126)</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>65 580</b>	<b>41 652</b>
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	33 564	31 752
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	32 016	9 900
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(9 609)</b>	<b>(22 077)</b>
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	(4 081)	(18 982)
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(30)	(73)
	3. Odsetki	(4 127)	(3 022)
	4. Inne wydatki finansowe	(1 371)	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>55 971</b>	<b>19 575</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>44 642</b>	<b>11 207</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>44 642</b>	<b>11 207</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>11 679</b>	<b>5 285</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>56 321</b>	<b>16 492</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	27 050	3 050



## 5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.09.2013	31.12.2012
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	317	428
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>317</b>	<b>428</b>

### Ruchy w okresie od 1.01.2013 do 30.09.2013

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	-	798	798
b) zwiększenia	-	19	19
- nabycie	-	19	19
c) zmniejszenia	-	(226)	(226)
- zbycie	-	(226)	(226)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	591	591
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	370	370
f) amortyzacja za okres	-	(96)	(96)
- zwiększenia	-	97	97
- amortyzacja okresu bieżącego	-	97	97
- zmniejszenia	-	(193)	(193)
- sprzedaż	-	(193)	(193)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	274	274
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	-	317	317

### NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2013	31.12.2012
a) środki trwałe, w tym:	70	129
- grunty	-	-
- budynki i budowle	6	15
- urządzenia techniczne i maszyny	6	24
- środki transportu	24	55
- inne środki trwałe	34	35
b) środki trwałe w budowie	14	25
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>84</b>	<b>154</b>

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 września 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**Ruchy w okresie od 1.01.2013 do 30.09.2013**

<b>ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)</b>	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	<b>Środki trwałe, razem</b>
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	-	<b>398</b>	<b>48</b>	<b>207</b>	<b>169</b>	<b>822</b>
<b>b) zwiększenia</b>	-	-	-	-	<b>38</b>	<b>38</b>
- transfer	-	-	-	-	38	38
<b>c) zmniejszenia</b>	-	-	<b>(23)</b>	-	-	<b>(23)</b>
- zbycie	-	-	(10)	-	-	(10)
- transfer	-	-	(13)	-	-	(13)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>398</b>	<b>25</b>	<b>207</b>	<b>207</b>	<b>837</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	-	<b>284</b>	<b>24</b>	<b>152</b>	<b>134</b>	<b>594</b>
<b>f) amortyzacja za okres:</b>	-	<b>9</b>	<b>(5)</b>	<b>31</b>	<b>26</b>	<b>61</b>
- zwiększenia	-	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>31</b>	<b>26</b>	<b>70</b>
- amortyzacja okresu bieżącego	-	9	4	31	26	70
- zmniejszenia	-	-	<b>(9)</b>	-	-	<b>(9)</b>
- sprzedaż	-	-	(9)	-	-	(9)
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	-	<b>293</b>	<b>19</b>	<b>183</b>	<b>160</b>	<b>655</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	<b>(99)</b>	-	-	-	<b>(99)</b>
- zwiększenia	-	-	-	-	(13)	(13)
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	<b>(99)</b>	-	-	<b>(13)</b>	<b>(112)</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>34</b>	<b>70</b>

**NOTA 3**

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.09.2013	31.12.2012
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>51 300</b>	<b>30 250</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>26 665</b>	<b>51 300</b>
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 043	11 893
- nakłady inwestycyjne	65	-
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	22 557	39 407
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>(30 250)</b>
- sprzedaż	-	(30 250)
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>77 965</b>	<b>51 300</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>30 750</b>	<b>26 387</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>12 066</b>	<b>43 770</b>
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	18 473
- nakłady inwestycyjne	12 066	25 297
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(22 557)</b>	<b>(39 407)</b>
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(22 557)	(39 407)
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>20 259</b>	<b>30 750</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>82 050</b>	<b>56 637</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>98 224</b>	<b>82 050</b>

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.09.2013	31.12.2012
"Promenady Epsilon"	51 365	51 300
"Delta 44"	26 600	-
<b>RAZEM</b>	<b>77 965</b>	<b>51 300</b>

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2013)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"ZITA"	18 473	1 786	-	20 259
<b>RAZEM</b>	<b>18 473</b>	<b>1 786</b>	<b>-</b>	<b>20 259</b>

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2012)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Delta 44"	4 174	7 911	-	12 085
"ZITA"	18 473	192	-	18 665
<b>RAZEM</b>	<b>22 647</b>	<b>8 103</b>	<b>-</b>	<b>30 750</b>

**NOTA 4**

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.09.2013	31.12.2012
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>223 105</b>	<b>254 574</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>-</b>	<b>878</b>
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	878
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(26 572)</b>	<b>(32 347)</b>
- sprzedaż	-	(273)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(13 568)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(18 473)
- transfer do zapasów	(26 572)	(33)
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>196 533</b>	<b>223 105</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>223 105</b>	<b>254 574</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>196 533</b>	<b>223 105</b>

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.09.2013	31.12.2012
"Promenady Wrocławskie"	144 351	170 923
Nieruchomość Serock koło Warszawy	3 880	3 880
"Gamma Office"	9 497	9 497
"Słoneczne Sady"	12 507	12 507
"Delta Office II"	5 965	5 965
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	6 696	6 696
Działka inwestycyjna niezabudowana, Wrocław Ślężna 130-134	13 637	13 637
<b>RAZEM</b>	<b>196 533</b>	<b>223 105</b>

**NOTA 5**

ZAPASY	30.09.2013	31.12.2012
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkcja w toku	56 416	22 491
c) produkty gotowe	5 438	7 647
d) towary	55 838	29 878
<b>Zapasy, razem</b>	<b>117 692</b>	<b>60 016</b>

W pozycji towary spółki z Grupy Vantage Development prezentują głównie grunty pod aktywne projekty inwestycyjne, a w pozycji produkcja w toku poniesione nakłady inwestycyjne oraz aktywowane odsetki.

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 30.09.2013 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2013)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Centauris Etap I”	551	1 908	114	<b>2 573</b>
„Centauris Etap II”	4 124	10 793	911	<b>15 828</b>
„Centauris Etap III-IV”	10 518	378	3 312	<b>14 208</b>
„Słoneczne Sady”	717	2 799	594	<b>4 110</b>
„Promenady Wrocławskie Etap I”	13 356	37 601	427	<b>51 384</b>
„Promenady Wrocławskie Etap II”	26 572	79	-	<b>26 651</b>
Pozostałe projekty	-	2 938	-	<b>2 938</b>
<b>RAZEM</b>	<b>55 838</b>	<b>56 496</b>	<b>5 358</b>	<b>117 692</b>

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 września 2013 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 31.12.2012 roku:

<b>ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2012)</b>	<b>GRUNT</b>	<b>NAKŁADY INWESTYCYJNE</b>	<b>ODSETKI</b>	<b>RAZEM</b>
„Centauris Etap I”	912	3 185	190	4 287
„Centauris Etap II”	4 124	3 932	780	8 836
„Centauris Etap III-IV”	10 518	185	3 154	13 857
„Słoneczne Sady”	968	3 495	740	5 203
„Promenady Wrocławskie Etap I”	13 356	13 989	-	27 345
Pozostałe projekty	-	488	-	488
<b>RAZEM</b>	<b>29 878</b>	<b>25 274</b>	<b>4 864</b>	<b>60 016</b>

**NOTA 6**

<b>POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
- pozostałe zobowiązania finansowe	164	313
- pozostałe	647	2
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>811</b>	<b>315</b>

**NOTA 7**

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	19 421	16 577
Zobowiązania publiczno - prawne	1 011	433
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	109	140
Zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	942	897
Zobowiązania pozostałe	261	251
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>21 744</b>	<b>18 298</b>

**NOTA 8**

<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>			<b>Harmonogram spłaty</b>			
<b>Data emisji</b>	<b>Rodzaj</b>	<b>Zadłużenie na 30.06.2013 r. (z odsetkami)</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela serii A	9 771	95	-	9 676	-
21.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii B	7 705	21	7 684	-	-
29.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii C	3 956	11	-	3 945	-
09.08.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii D	19 488	234	-	-	19 254
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b>		<b>40 920</b>	<b>361</b>	<b>7 684</b>	<b>13 621</b>	<b>19 254</b>
zobowiązania długoterminowe		32 875				
zobowiązania krótkoterminowe		8 045				

**NOTA 9**

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe					Harmonogram spłaty kapitału					
Kredytobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu	Zadłużenie na 30.09.2013 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 VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	29 400	29 362	1 520	1 688	26 154	-	-	-
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	realizacyjny	22 969	8 728	8 728	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	BZ WBK S.A.	realizacyjny (na uwolnienie kapitału)	17 300	17 300	-	17 300	-	-	-	-
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	15 400	10 252	639	767	767	767	767	6 545
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	obrotowy VAT	2 000	449	449	-	-	-	-	-
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	realizacyjny	38 315	21 961	-	-	21 961	-	-	-
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	obrotowy VAT	9 000	1 106	-	1 106	-	-	-	-
Centauris BIS Sp. z o.o.	BNM-3 Sp. z o.o.	obrotowy	25	25	-	25	-	-	-	-
<b>Zadłużenie nie wężone udziałem Vantage Development S.A.</b>				<b>89 183</b>	<b>11 336</b>	<b>20 886</b>	<b>48 882</b>	<b>767</b>	<b>767</b>	<b>6 545</b>
<b>Zadłużenie wężone udziałem Vantage Development S.A.</b>				<b>84 807</b>	<b>6 972</b>	<b>20 874</b>	<b>48 882</b>	<b>767</b>	<b>767</b>	<b>6 545</b>

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

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

AKTYWA		Nota	30.09.2013	31.12.2012
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-8)</b>		<b>348 262</b>	<b>329 179</b>
	1. Wartości niematerialne	1	317	428
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	84	78
	3. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące		-	28 123
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	243 801	213 178
	5. Pożyczki długoterminowe	4	33 758	32 779
	6. Obligacje długoterminowe	5	69 284	54 382
	7. Pozostałe aktywa trwałe		1 018	211
	8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	-	-
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-5)</b>		<b>16 967</b>	<b>6 230</b>
	1. Zapasy		311	666
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		29	34
	3. Należności krótkoterminowe	6	3 428	2 284
	4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		13 108	3 062
	5. Rozliczenia międzyokresowe		91	184
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>365 229</b>	<b>335 409</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.09.2013	31.12.2012
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-6)</b>		<b>301 876</b>	<b>296 573</b>
	1. Kapitał podstawowy		35 194	35 194
	2. Akcje własne		-	-
	3. Kapitał zapasowy		173 817	173 817
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		80 662	84 152
	6. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		5 303	(3 490)
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-3)</b>		<b>52 553</b>	<b>17 642</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	2 378	7 627
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7	17 300	-
	3. Obligacje długoterminowe	8	32 875	10 015
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-5)</b>		<b>10 800</b>	<b>21 194</b>
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7	-	17 300
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		4	37
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.2.3	717	945
	4. Obligacje krótkoterminowe	8	8 045	-
	5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		2 034	2 912
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>365 229</b>	<b>335 409</b>

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		30.09.2013	31.12.2012
Wartość księgową		301 876	296 573
Liczba akcji		56 763 844	56 763 844
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)		5,32	5,22

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

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.07.2013 - 30.09.2013	01.01.2013 - 30.09.2013	01.07.2012 - 30.09.2012	01.01.2012 - 30.09.2012
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>	1 266	4 981	1 488	4 362
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży</b>	(1 524)	(3 900)	(699)	(2 721)
<b>C.</b>	<b>Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)</b>	(258)	1 081	789	1 641
	I. Koszty sprzedaży	(42)	(151)	(26)	(191)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(380)	(2 466)	(673)	(1 922)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)</b>	(680)	(1 536)	90	(472)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-	-	-
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	(680)	(1 536)	90	(472)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	-	30	72	72
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(5)	(435)	(167)	(95)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)</b>	(685)	(1 941)	(5)	(495)
	I. Przychody finansowe	1 716	5 096	1 863	3 628
	1. Odsetki	1 716	5 089	1 855	3 557
	2. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	53
	3. Inne	-	7	8	18
	II. Koszty finansowe	(1 341)	(3 101)	(641)	(1 499)
	1. Odsetki	(979)	(2 365)	(625)	(1 466)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	(5)	-	(6)
	4. Inne	(362)	(731)	(16)	(27)
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+I+II)</b>	(310)	54	1 217	1 634
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	11	5 249	(142)	(476)
	1. Część bieżąca	-	-	-	-
	2. Część odroczone	11	5 249	(142)	(476)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	(299)	5 303	1 075	1 158
<b>Inne całkowite dochody</b>		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		(299)	5 303	1 075	1 158
<b>Zysk (strata) netto</b>					
<b>Całkowite dochody ogółem</b>					
Średnia ważona liczba akcji w okresie		56 763 844	56 763 844	56 763 844	49 910 630
<b>Zysk (strata) netto</b>					
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,01)	0,09	0,02	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,01)	0,09	0,02	0,02



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

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

01.01.2012 - 30.09.2012	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2012 r.</b>	<b>16 073</b>	<b>(6 860)</b>	<b>30 126</b>	<b>6 900</b>	<b>84 152</b>	-	<b>130 391</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	<b>1 158</b>	<b>1 158</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	1 158	<b>1 158</b>
<b>Transakcje z właścicielami:</b>	<b>19 121</b>	<b>6 860</b>	<b>143 694</b>	-	-	-	<b>169 675</b>
- emisja akcji i rozliczenie połączenia z ZCP Ecoimpel	19 121	6 857	145 030	-	-	-	<b>171 008</b>
- sprzedaż akcji własnych	-	3	(2)	-	-	-	<b>1</b>
- rozliczenie kosztów giełdowych	-	-	(1 334)	-	-	-	<b>(1 334)</b>
<b>Stan na 30 września 2012 r.</b>	<b>35 194</b>	-	<b>173 820</b>	<b>6 900</b>	<b>84 152</b>	<b>1 158</b>	<b>301 224</b>

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>5 303</b>	<b>1 158</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>(9 746)</b>	<b>(4 399)</b>
	1. Amortyzacja	145	96
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(2 723)	(1 920)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	36	(47)
	4. Zmiana stanu rezerw	(5 322)	30
	5. Zmiana stanu zapasów	354	698
	6. Zmiana stanu należności	(1 586)	(2 642)
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	355	(236)
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 005)	(378)
	9. Inne korekty	-	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(4 443)</b>	<b>(3 241)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>208</b>	<b>5 051</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	208	4 163
	a) w jednostkach powiązanych	109	4 163
	- zbycie aktywów finansowych	-	103
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	4 060
	- odsetki	109	-
	b) w pozostałych jednostkach	99	-
	- odsetki	99	-
	4. Inne wpływy inwestycyjne	-	888
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(14 144)</b>	<b>(1 288)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(70)	(68)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	(14 074)	(1 220)
	a) w jednostkach powiązanych	(13 500)	(1 220)
	- nabycie aktywów finansowych	(2 500)	(1 020)
	- udzielone pożyczki	(11 000)	(200)
	b) w pozostałych jednostkach	(574)	-
	- nabycie aktywów finansowych	(574)	-
	4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(13 936)</b>	<b>3 763</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>32 016</b>	<b>9 900</b>
	1. Emisja dłużnych papierów wartościowych	32 016	9 900
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(3 591)</b>	<b>(1 339)</b>
	1. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(30)	(30)
	2. Odsetki	(2 190)	(1 309)
	3. Inne wydatki finansowe	(1 371)	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>28 425</b>	<b>8 561</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>10 046</b>	<b>9 083</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>10 046</b>	<b>9 083</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>3 062</b>	<b>746</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>13 108</b>	<b>9 829</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	701

## 5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### NOTA 1

<b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	317	428
<b>Pozostałe wartości niematerialne razem</b>	<b>317</b>	<b>428</b>

### Ruchy w okresie od 1.01.2013 do 30.09.2013

<b>ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)</b>	<b>Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości</b>	<b>Inne wartości niematerialne</b>	<b>Wartości niematerialne razem</b>
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	-	764	764
<b>b) zwiększenia</b>	-	22	22
- transfery	-	22	22
<b>c) zmniejszenia</b>	-	(226)	(226)
- likwidacja	-	(226)	(226)
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	560	560
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	-	336	336
<b>f) amortyzacja za okres</b>	-	(93)	(93)
- zwiększenia	-	100	100
- amortyzacja okresu bieżącego	-	100	100
- zmniejszenia	-	(193)	(193)
- likwidacja	-	(193)	(193)
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	-	243	243
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	-	-
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-	-
<b>j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu</b>	-	428	428
<b>k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	317	317

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2013 do 30 września 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**NOTA 2**

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
a) środki trwałe, w tym:	36	78
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	4	7
- środki transportu	24	55
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	8	16
b) środki trwałe w budowie	48	-
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>84</b>	<b>78</b>

**Ruchy w okresie od 1.01.2013 do 30.09.2013**

<b>ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)</b>	<b>grunty</b>	<b>budynki i budowle</b>	<b>urządzenia techniczne i maszyny</b>	<b>środki transportu</b>	<b>inne środki trwałe</b>	<b>Środki trwałe, razem</b>
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	342	27	206	57	632
b) zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	(7)	-	-	(7)
- likwidacja	-	-	(7)	-	-	(7)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	342	20	206	57	625
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	20	151	41	454
f) amortyzacja za okres:	-	-	(4)	31	8	35
- zwiększenia	-	-	3	31	8	42
- amortyzacja	-	-	3	31	8	42
- zmniejszenia	-	-	(7)	-	-	(7)
- likwidacja	-	-	(7)	-	-	(7)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	242	16	182	49	489
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	-	-	7	55	16	78
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	4	24	8	36

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2013 do 30 września 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**NOTA 3**

W trzecim kwartale 2013 roku nie miały miejsca zmiany w obrębie posiadanych przez Spółkę udziałów i akcji. Na dzień 30 września 2013 roku Spółka wykazywała udziały w następujących jednostkach:

<b>UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH</b>	<b>Wartość brutto</b>	<b>Odpisy aktualizujące</b>	<b>Wartość bilansowa</b>	<b>Udział w kapitale (bezpośredni) %</b>	<b>Udział w głosach (bezpośredni) %</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>284 505</b>	<b>56 098</b>	<b>228 407</b>		
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	542	325	100,00	100,00
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	66 733	33 601	33 132	100,00	100,00
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	25	-	25	2,50	2,50
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	2 657	-	2 657	37,13	37,13
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	210 653	21 955	188 698	100,00	100,00
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	1 000	-	1 000	100,00	100,00
Finanse VD Sp. z o.o.	20	-	20	20,00	20,00
VD ER Sp. z o.o.	1 000	-	1 000	100,00	100,00
Promenady II VD Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
Promenady Zita Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
VD Retail II Sp. z o.o.	500	-	500	100,00	100,00
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>19 203</b>	<b>3 809</b>	<b>15 394</b>		
Centauris IPD Invest Sp. z o.o.S.K.A.	17 676	3 142	14 534	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Centauris BIS Sp. z o.o.	1 502	667	835	50,00	50,00
<b>Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem</b>	<b>303 708</b>	<b>59 907</b>	<b>243 801</b>		

**NOTA 4**

<b>ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>32 779</b>	<b>-</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>1 088</b>	<b>78 260</b>
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	68 854
- naliczone odsetki od pożyczek	1 088	2 919
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	6 487
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(109)</b>	<b>(45 481)</b>
- spłata pożyczek	(109)	(45 274)
- spłata odsetek	-	(207)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>33 758</b>	<b>32 779</b>
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	<b>32 779</b>	<b>-</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>33 758</b>	<b>32 779</b>

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2013 do 30 września 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Na 30 września 2013 roku Spółka posiadała następujące należności z tytułu pożyczek długoterminowych udzielonych spółkom powiązanym:

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.04.2011 r.	01.04.2016 r.	WIBOR 3M + marża	5 000	1 084	-	6 084
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26.06.2008 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 010	-	1 010
Centauris BIS Sp. z o.o.	20.04.2011 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	100	29	-	129
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.12.2002 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	886	-	886
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	15.12.2005 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	890	-	890
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.10.2006 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	174	-	174
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	29.12.2006 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	11 000	6 290	-	17 290
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	14.02.2003 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	308	-	308
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.12.2010 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	684	-	684
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	3 388	-	3 388
IPD Południe Sp. z o.o.	12.04.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 1M + marża	-	1 243	-	1 243
IPD Południe Sp. z o.o.	10.07.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 1M + marża	-	106	-	106
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 566	-	1 566
<b>Razem</b>				<b>16 100</b>	<b>17 658</b>	<b>-</b>	<b>33 758</b>

**NOTA 5**

ZMIANY OBLIGACJI DŁUGOTERMINOWYCH	30.09.2013	31.12.2012
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>54 382</b>	<b>-</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>14 902</b>	<b>54 382</b>
- objęcie obligacji długoterminowych	11 000	53 200
- naliczone odsetki od obligacji długoterminowych	3 902	1 182
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>69 284</b>	<b>54 382</b>
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	<b>54 382</b>	<b>-</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>69 284</b>	<b>54 382</b>

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**  
Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2013 do 30 września 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Na 30 września 2013 roku Spółka posiadała następujące obligacje długoterminowe:

Emitent	Data nabycia	Data wykupu	Oprocentowanie	Seria			Cena nabycia	Odsetki	Cena wykupu na 30.09.2013
				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	753	8 753
Finanse VD Sp. z o.o.	08.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	C	1	41	4 100	381	4 481
Finanse VD Sp. z o.o.	10.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	F	1	22	6 600	609	7 209
Finanse VD Sp. z o.o.	11.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	G	1	7	7 000	644	7 644
Finanse VD Sp. z o.o.	22.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	H	1	10	5 000	444	5 444
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	I	1	10	5 000	442	5 442
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	J	1	10	5 000	442	5 442
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	K	1	10	5 000	440	5 440
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	L	1	10	5 000	440	5 440
Finanse VD Sp. z o.o.	25.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	M	1	5	2 500	220	2 720
Finanse VD Sp. z o.o.	08.04.2013 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	N	1	20	5 000	212	5 212
Finanse VD Sp. z o.o.	02.07.2013 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	O	1	4	1 000	22	1 022
Finanse VD Sp. z o.o.	02.09.2013 r.	31.12.2020 r.	WIBOR 3M + marża	R	1	5	5 000	35	5 035
<b>Razem</b>							<b>64 200</b>	<b>5 084</b>	<b>69 284</b>

**NOTA 6**

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	3 330	1 833
- od jednostek powiązanych	3 182	1 612
- od pozostałych jednostek	148	221
b) należności publiczno-prawne, w tym:	111	58
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	102	508
- od jednostek powiązanych	48	48
- od pozostałych jednostek	54	460
<b>Należności krótkoterminowe brutto razem</b>	<b>3 543</b>	<b>2 399</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	105	105
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	10	10
<b>Należności krótkoterminowe netto razem</b>	<b>3 428</b>	<b>2 284</b>

**NOTA 7**

Całość zobowiązania wynika z umowy kredytu inwestycyjnego na uwolnienie kapitału z gruntu zawartej z BZ WBK S.A. w dniu 4 października 2007 roku. W dniu 8 lutego 2013 roku nastąpiło pierwsze uruchomienie kredytu udzielonego przez Bank Zachodni WBK S.A. spółce Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. dzięki czemu spełnił się warunek zawieszający określony w aneksie do umowy kredytowej zawartej przez Bank Zachodni WBK S.A. z Vantage Development S.A. i termin spłaty kredytu inwestycyjnego na uwolnienie kapitału z gruntu w kwocie 17,3 mln zł został przesunięty na 31 maja 2015 roku.

**NOTA 8**

Zgodnie z informacją zawartą w punkcie IV.8, w trzecim kwartale 2013 roku miała miejsce dodatkowa emisja obligacji serii D. Szczegółowe informacje na temat zobowiązań z tytułu obligacji na 30 września 2013 roku zamieszczono w nocie objaśniającej nr 8 do danych skonsolidowanych (p. wyżej).

## IV. INFORMACJE DODATKOWE

### 1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA ZA III KWARTAŁ 2013 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 2012 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 III kwartał 2013 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 2012 roku były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2012.

##### Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 14 listopada 2013 roku.

##### Kontynuacja działalności

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



## 1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmują okres 9 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 września 2013 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2012 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 2012 roku do 30 września 2012 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 2012 roku, z wyjątkiem:

- zmiany w zakresie sposobu prezentacji wyników Grupy i Emitenta – do końca 2012 roku koszty działalności operacyjnej prezentowane były w układzie porównawczym, natomiast począwszy od 1 stycznia 2013 roku prezentowane są w układzie kalkulacyjnym. Wpływ opisanej zmiany na dane skonsolidowane i jednostkowe prezentowane w danych porównywalnych zaprezentowano w poniższej tabeli:

a) dane skonsolidowane Grupy Kapitałowej Vantage Development

ZMIANA SPOSOBU PREZENTACJI Z UKŁADU PORÓWNAWCZEGO NA UKŁAD KALKULACYJNY	01.07.2012-30.09.2012	01.01.2012 - 30.09.2012
<b>Przed zmianą:</b>		
Koszty działalności operacyjnej	(2 903)	(12 273)
<b>RAZEM</b>	<b>(2 903)</b>	<b>(12 273)</b>
<b>Po zmianie:</b>		
Koszt własny sprzedaży	(1 679)	(8 045)
Koszty sprzedaży	(478)	(1 646)
Koszty ogólnego zarządu	(746)	(2 582)
<b>RAZEM</b>	<b>(2 903)</b>	<b>(12 273)</b>

b) dane jednostkowe Vantage Development S.A.

ZMIANA SPOSOBU PREZENTACJI Z UKŁADU PORÓWNAWCZEGO NA UKŁAD KALKULACYJNY	01.07.2012 - 30.09.2012	01.01.2012 - 30.09.2012
<b>Przed zmianą:</b>		
Koszty działalności operacyjnej	(1 398)	(4 834)
<b>RAZEM</b>	<b>(1 398)</b>	<b>(4 834)</b>
<b>Po zmianie:</b>		
Koszt własny sprzedaży	(699)	(2 721)
Koszty sprzedaży	(26)	(191)
Koszty ogólnego zarządu	(673)	(1 922)
<b>RAZEM</b>	<b>(1 398)</b>	<b>(4 834)</b>

- zmiany w zakresie sposobu prezentacji zobowiązań z tytułu obligacji oraz przedpłat na zakup lokali – w związku ze znacznym wzrostem wartości tych pozycji w 2013 roku oraz w celu zwiększenia przejrzystości danych prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w trzecim kwartale 2013 roku zdecydowano o ich wydzieleniu do osobnych wierszy. Wpływ opisanej zmiany na dane skonsolidowane i jednostkowe prezentowane w sprawozdaniach sporządzonych i opublikowanych za poprzednie kwartały 2013 roku oraz na dane porównywalne przedstawiony został w poniższych tabelach.

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 września 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

a) dane skonsolidowane Grupy Kapitałowej Vantage Development

<b>ZMIANA PREZENTACJI ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU OBLIGACJI ORAZ PRZEDPŁAT NA ZAKUP LOKALI</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Przed zmianą:</b>			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	22 222	22 510	15 467
<b>RAZEM</b>	<b>22 222</b>	<b>22 510</b>	<b>15 467</b>
<b>Po zmianie:</b>			
Obligacje długoterminowe	21 441	21 916	10 015
Przedpłaty na zakup lokali	-	359	5 137
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	781	235	315
<b>RAZEM</b>	<b>22 222</b>	<b>22 510</b>	<b>15 467</b>

<b>ZMIANA PREZENTACJI ZOBOWIĄZAŃ KRÓTKOTERMINOWYCH Z TYTUŁU OBLIGACJI ORAZ PRZEDPŁAT NA ZAKUP LOKALI</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Przed zmianą:</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	45 394	28 376	18 298
<b>RAZEM</b>	<b>45 394</b>	<b>28 376</b>	<b>18 298</b>
<b>Po zmianie:</b>			
Obligacje krótkoterminowe	118	126	-
Przedpłaty na zakup lokali	18 711	10 846	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26 565	17 404	18 298
<b>RAZEM</b>	<b>45 394</b>	<b>28 376</b>	<b>18 298</b>

b) dane jednostkowe Vantage Development S.A.

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

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

\*Przedpłaty na zakup lokali nie wystąpiły na żadną z w/w dat kończących poszczególne okresy sprawozdawcze.

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

- a) **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub później. Niniejszy standard nie został zaakceptowany przez Unię Europejską;

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu niniejszej zmiany na sytuację finansową oraz wyniki Grupy.

- b) **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”**. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- c) **Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”**. Niniejsze zmiany zostały zaakceptowane przez Unię Europejską i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- d) **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i we wspólnych przedsięwzięciach”**. Niniejsze zmiany zostały zaakceptowane przez Unię Europejską i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- e) **MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia”**. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

W wyniku wprowadzenia MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia” zmianie ulegnie metoda konsolidacji trzech spółek należących do Grupy Kapitałowej Vantage Development z metody proporcjonalnej na metodę praw własności:

- Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.,
- IPD Invest Sp. z o.o.,
- Centauris BIS Sp. z o.o.

Zastosowanie MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia” od 1 stycznia 2013 miałyby następujący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Vantage Development:

- spadek aktywów o 15,3 mln zł,
- spadek zobowiązań o 15,3 mln zł,
- spadek przychodów ze sprzedaży oraz przychodów finansowych o 1,7 mln zł,
- spadek kosztów operacyjnych i finansowych o 2,0 mln zł.

Wprowadzenie MSSF 11 nie miałyby istotnego wpływu na wynik finansowy netto Grupy Kapitałowej Vantage Development.

- f) **MSSF 12 „Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki”**. Niniejszy standard został zaakceptowany przez Unię Europejską i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później;

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- g) **Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych”** – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później.

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- h) **KIMS 21 „Opłaty”** – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zatwierdzona przez UE.

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- i) **Zmiany do MSR 36 „Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych” (opublikowano dnia 29 maja 2013 roku)** – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie zatwierdzone przez UE.

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

- j) **Zmiany do MSR 39 „Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń” (opublikowane dnia 27 czerwca 2013 roku)** - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zatwierdzone przez UE.

Oczekuje się, że zastosowanie standardu nie będzie miało istotnego wpływu na przyszłe skonsolidowane sprawozdania finansowe.

#### 1.4. Wybrane dane finansowe

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

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

	30.09.2013	31.12.2012
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,2163	4,0882

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

	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012
średni kurs EUR w okresie*	4,2231	4,1948

\* 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 2013 do 30 września 2013 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	
		01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012
I.	Przychody ze sprzedaży	9 633	9 449	2 281	2 253
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 667	1 404	632	335
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 052	8 244	249	1 965
IV.	Zysk (strata) brutto	(2 214)	5 533	(524)	1 319
V.	Zysk (strata) netto	3 053	3 822	723	911
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	3 053	4 045	723	964
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,05	0,08	0,01	0,02
		<b>Stan na 30.09.2013</b>	<b>Stan na 31.12.2012</b>	<b>Stan na 30.09.2013</b>	<b>Stan na 31.12.2012</b>
VIII.	Kapitał własny	296 813	294 530	70 397	72 044
IX.	Zobowiązania długoterminowe	112 466	47 470	26 674	11 611
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	70 102	44 276	16 626	10 831
XI.	Aktywa trwałe	300 551	308 084	71 283	75 359
XII.	Aktywa obrotowe	178 830	78 192	42 414	19 127
XIII.	Suma aktywów	479 381	386 276	113 697	94 486
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,23	5,19	1,24	1,27

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

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012
I.	Przychody ze sprzedaży	4 981	4 362	1 179	1 040
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 081	1 641	256	391
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(1 941)	(495)	(460)	(118)
IV.	Zysk (strata) brutto	54	1 634	13	390
V.	Zysk (strata) netto	5 303	1 158	1 256	276
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,09	0,02	0,02	0,01
		<b>Stan na 30.09.2013</b>	<b>Stan na 31.12.2012</b>	<b>Stan na 30.09.2013</b>	<b>Stan na 31.12.2012</b>
VII.	Kapitał własny	301 876	296 573	71 597	72 544
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	52 553	17 642	12 464	4 315
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	10 800	21 194	2 561	5 184
X.	Aktywa trwałe	348 262	329 179	82 599	80 519
XI.	Aktywa obrotowe	16 967	6 230	4 024	1 524
XII.	Suma aktywów	365 229	335 409	86 623	82 043
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,32	5,22	1,26	1,28

## 2. KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT UZYSKANYCH W III KWARTALE 2013 ROKU

PRZYCHODY	01.07.2013 - 30.09.2013	01.01.2013 - 30.09.2013	01.07.2012 - 30.09.2012	01.01.2012 - 30.09.2012
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	2 035	4 230	276	1 043
Przychody ze sprzedaży lokali	768	2 850	935	6 092
Pozostałe przychody	103	2 553	730	2 314
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>2 906</b>	<b>9 633</b>	<b>1 941</b>	<b>9 449</b>

KOSZTY	01.07.2013 - 30.09.2013	01.01.2013 - 30.09.2013	01.07.2012 - 30.09.2012	01.01.2012 - 30.09.2012
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(894)	(1 551)	(180)	(462)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(956)	(2 974)	(756)	(5 149)
Pozostałe koszty	(663)	(2 441)	(743)	(2 434)
<b>Koszty własny sprzedaży</b>	<b>(2 513)</b>	<b>(6 966)</b>	<b>(1 679)</b>	<b>(8 045)</b>
Koszty sprzedaży	(659)	(1 648)	(478)	(1 646)
Koszty ogólnego zarządu	(884)	(3 445)	(746)	(2 582)
Koszty finansowe	(1 494)	(3 740)	(374)	(3 160)

### Przychody

Przychody uzyskane przez Grupę Kapitałową Vantage Development po trzech kwartałach 2013 roku wynosiły 9 633 tys. zł z czego w trzecim kwartale 2013 roku zrealizowano kwotę 2 906 tys. zł. Osiągane przychody związane są z wynajmem powierzchni biurowej w obiekcie Epsilon oraz przekazywaniem lokali w ramach przedsięwzięć Centauris Etap I oraz Słoneczne Sady. Osiągnięta po trzech kwartałach 2013 roku wielkość przychodów kształtuje się na poziomie porównywalnym do osiągniętego w analogicznym okresie roku poprzedniego, przy czym w samym trzecim kwartale 2013 roku zaznacza się znaczna przewaga przychodów nad tymi osiągniętymi w trzecim kwartale 2012 roku. Zmieniła się struktura przychodów, zarówno w trzecim kwartale 2013 jaki i narastająco od początku roku. Zmniejszył się udział przychodów ze sprzedaży lokali na rzecz uzyskiwanych przychodów z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych pracujących. Odpowiednio zanotowano spadek z 64% dla przychodów ze sprzedaży lokali w 2012 roku do 30% w 2013 roku i wzrost dla przychodów z nieruchomości inwestycyjnych pracujących z 11% do 44% w 2013 roku. Podobnie, jak dla trzech kwartałów 2013 roku, tak dla samego trzeciego kwartału 2013 kształtują się zmiany struktury przychodów ze sprzedaży lokali - zmiana z 40% za trzeci kwartał 2012 roku do 26% w trzecim kwartale 2013 roku i odpowiednio wzrost z 14% do 70% dla przychodów z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych pracujących. Niski poziom przychodów ze sprzedaży lokali w III kwartale wynika z kończącej się puli przekazywanych przez Grupę Vantage mieszkań natomiast przekazywanie odbiorcom lokali z kolejnych przedsięwzięć (Centauris Etap II oraz Promenady Mieszkaniowe) i związane z tym rozpoznawanie przychodów zaplanowane jest na kolejny kwartał 2013. Pozostałe przychody w przeważającej części stanowią również 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 III kwartału Grupa sprzedała na podstawie umów przedwstępnych 57 lokali oraz 2 domy (11 mieszkań dla przedsięwzięcia deweloperskiego Centauris Etap I i II, 46 mieszkań na Promenadach Wrocławskich oraz 2 domy na inwestycji Słoneczne Sady). W przychodach rozpoznano sprzedaż jednego lokalu dla Centaurisa Etap I oraz jednego domu dla przedsięwzięcia Słoneczne Sady.

### Koszty

Koszty własne sprzedaży Grupy Kapitałowej w trzecim kwartale 2013 roku wyniosły 2 513 tys. zł, na które składają się koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących 894 tys. zł, koszty wytworzenia sprzedanych lokali 956 tys. zł oraz pozostałe koszty 663 tys. zł. Koszty sprzedaży i koszty ogólnozakładowe stanowią odpowiednio 659 tys. zł i 884 tys. zł. Wśród pozycji kosztowych istotną wartość stanowią koszty finansowe wynoszące 1 494 tys. zł, które w przeważającej części związane są z pozyskaniem finansowania przez Grupę Kapitałową w postaci wyemitowanych obligacji oraz kredytu zaciągniętego w spółce Vantage Development S.A.

### Wyniki

W związku z prowadzoną działalnością Grupa w trzecim kwartale 2013 roku wygenerowała stratę brutto w wysokości 2 499 tys. zł i stratę netto w wysokości 2 464 tys. zł., które spowodowane są głównie brakiem pokrycia kosztów sprzedaży

i kosztów ogólnego zarządu przez przychody ze sprzedaży. Przyczyną takiej sytuacji jest rozpoznawanie przychodów ze sprzedaży lokali dopiero w momencie zakończenia przedsięwzięć deweloperskich i przekazywania lokali nabywcom co dla realizowanych obecnie projektów Promenady I oraz Centauris II planowane jest na kolejny kwartał 2013 roku. Prezentowane wyniki po trzech kwartałach 2013 roku kształtują się odpowiednio: strata brutto 2 214 tys. zł oraz zysk netto 3 053 tys. zł osiągnięty na skutek rozwiązania rezerw z tytułu podatku odroczonego w wysokości 5 267 tys. zł. Sytuacja powinna ulec zmianie w czwartym kwartale 2013 roku gdy będą rozpoznawane przychody ze sprzedaży lokali dla przedsięwzięć deweloperskich Promenady Mieszkaniowe i Centauris Etap II.

#### **Struktura aktywów i pasywów**

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej według stanu na 30 września 2013 roku wynosiła 479 381 tys. zł i uległa zwiększeniu w stosunku do stanu na 31 grudnia 2012 roku o 93 105 tys. zł. Aktywa trwałe uległy zmniejszeniu o 7 533 tys. zł natomiast aktywa obrotowe odnotowały radykalny wzrost o 100 638 tys. zł. w stosunku do stanu na 31 grudnia 2012 roku. Ostatecznie stan aktywów obrotowych na 30 września 2013 wynosi 178 830 tys. zł. Na wzrost aktywów obrotowych złożyły się wzrost zapasów za sprawą wzrostu produkcji toku oraz wzrost środków pieniężnych będący efektem pozyskania środków z emisji obligacji.

W strukturze pasywów zwiększeniu uległy zobowiązania długoterminowe o kwotę 64 996 tys. zł w stosunku do 31 grudnia 2012 roku głównie za sprawą zwiększania poziomu kredytów inwestycyjnych oraz zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji. Zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 25 826 tys. zł głównie w wyniku wzrostu przedpłat dokonanych przez nabywców lokali oraz przeniesienia do zobowiązań krótkoterminowych obligacji o terminie wykupu poniżej 12 miesięcy. Kapitały własne zwiększyły się o kwotę 2 283 tys. zł na co główny wpływ miał wygenerowany zysk netto w 2013 roku.

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

W trzecim kwartale 2013 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 2013 do 30 września 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA		POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ		RAZEM SEGMENTY		WYŁĄCZENIA		PO WYŁĄCZENIACH	
	01.01.2013-30.09.2013	01.07.2013-30.09.2013	01.01.2013-30.09.2013	01.07.2013-30.09.2013	01.01.2013-30.09.2013	01.07.2013-30.09.2013	01.01.2013-30.09.2013	01.07.2013-30.09.2013	01.01.2013-30.09.2013	01.07.2013-30.09.2013	01.01.2013-30.09.2013	01.07.2013-30.09.2013
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	4 230	2 035	2 850	768	2 553	103	9 633	2 906	-	-	9 633	2 906
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	11	5	6	3	4 058	2 844	4 075	2 852	(4 075)	(2 852)	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>4 241</b>	<b>2 040</b>	<b>2 856</b>	<b>771</b>	<b>6 611</b>	<b>2 947</b>	<b>13 708</b>	<b>5 758</b>	<b>(4 075)</b>	<b>(2 852)</b>	<b>9 633</b>	<b>2 906</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(1 551)	(894)	(2 974)	(956)	(5 719)	(3 033)	(10 244)	(4 883)	3 278	2 370	(6 966)	(2 513)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>2 690</b>	<b>1 146</b>	<b>(118)</b>	<b>(185)</b>	<b>892</b>	<b>(86)</b>	<b>3 464</b>	<b>875</b>	<b>(797)</b>	<b>(482)</b>	<b>2 667</b>	<b>393</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(328)	(130)	(981)	(349)	(199)	(36)	(1 508)	(515)	(140)	(144)	(1 648)	(659)
Koszty ogólnego Zarządu	(213)	(87)	(152)	(60)	(3 051)	(758)	(3 416)	(905)	(29)	21	(3 445)	(884)
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>2 149</b>	<b>929</b>	<b>(1 251)</b>	<b>(594)</b>	<b>(2 358)</b>	<b>(880)</b>	<b>(1 460)</b>	<b>(545)</b>	<b>(966)</b>	<b>(605)</b>	<b>(2 426)</b>	<b>(1 150)</b>
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 043	-	-	-	-	-	4 043	-	-	-	4 043	-
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących</b>	<b>6 192</b>	<b>929</b>	<b>(1 251)</b>	<b>(594)</b>	<b>(2 358)</b>	<b>(880)</b>	<b>2 583</b>	<b>(545)</b>	<b>(966)</b>	<b>(605)</b>	<b>1 617</b>	<b>(1 150)</b>
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych											-	-
Pozostałe przychody operacyjne											109	48
Pozostałe koszty operacyjne											(674)	(102)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>											<b>1 052</b>	<b>(1 204)</b>
Przychody finansowe											474	199
Koszty finansowe											(3 740)	(1 494)
<b>Zysk (strata) brutto</b>											<b>(2 214)</b>	<b>(2 499)</b>
Podatek dochodowy											5 267	35
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności											-	-
<b>Zysk (strata) netto, w tym:</b>											<b>3 053</b>	<b>(2 464)</b>
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego											3 053	(2 464)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących											-	-
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>											<b>2 283</b>	<b>(1 640)</b>
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego											2 283	(1 640)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących											-	-



**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 września 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2012 do 30.09.2012**

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA		POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ		RAZEM SEGMENTY		WYŁĄCZENIA		PO WYŁĄCZENIACH	
	01.01.2012-30.09.2012	01.07.2012-30.09.2012	01.01.2012-30.09.2012	01.07.2012-30.09.2012	01.01.2012-30.09.2012	01.07.2012-30.09.2012	01.01.2012-30.09.2012	01.07.2012-30.09.2012	01.01.2012-30.09.2012	01.07.2012-30.09.2012	01.01.2012-30.09.2012	01.07.2012-30.09.2012
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	1 043	276	6 092	935	2 314	730	9 449	1 941	-	-	9 449	1 941
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	32	4	-	-	1 530	942	1 562	946	(1 562)	(946)	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 075</b>	<b>280</b>	<b>6 092</b>	<b>935</b>	<b>3 844</b>	<b>1 672</b>	<b>11 011</b>	<b>2 887</b>	<b>(1 562)</b>	<b>(946)</b>	<b>9 449</b>	<b>1 941</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(462)	(180)	(5 149)	(756)	(2 568)	(766)	(8 179)	(1 702)	134	23	(8 045)	(1 679)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>613</b>	<b>100</b>	<b>943</b>	<b>179</b>	<b>1 276</b>	<b>906</b>	<b>2 832</b>	<b>1 185</b>	<b>(1 428)</b>	<b>(923)</b>	<b>1 404</b>	<b>262</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(430)	(399)	(1 072)	(879)	(462)	318	(1 964)	(960)	318	482	(1 646)	(478)
Koszty ogólnego Zarządu	(168)	(34)	(98)	(54)	(2 349)	(766)	(2 615)	(854)	33	108	(2 582)	(746)
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>15</b>	<b>(333)</b>	<b>(227)</b>	<b>(754)</b>	<b>(1 535)</b>	<b>458</b>	<b>(1 747)</b>	<b>(629)</b>	<b>(1 077)</b>	<b>(333)</b>	<b>(2 824)</b>	<b>(962)</b>
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	11 010	-	-	-	-	-	11 010	-	-	-	11 010	-
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących</b>	<b>11 025</b>	<b>(333)</b>	<b>(227)</b>	<b>(754)</b>	<b>(1 535)</b>	<b>458</b>	<b>9 263</b>	<b>(629)</b>	<b>(1 077)</b>	<b>(333)</b>	<b>8 186</b>	<b>(962)</b>
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych											100	-
Pozostałe przychody operacyjne											73	1
Pozostałe koszty operacyjne											(115)	(92)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>											<b>8 244</b>	<b>(1 053)</b>
Przychody finansowe											449	266
Koszty finansowe											(3 160)	(374)
<b>Zysk (strata) brutto</b>											<b>5 533</b>	<b>(1 161)</b>
Podatek dochodowy											(1 711)	41
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności											-	-
<b>Zysk (strata) netto, w tym:</b>											<b>3 822</b>	<b>(1 120)</b>
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego											4 045	(1 120)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących											(223)	-
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>											<b>6 175</b>	<b>112</b>
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego											6 398	112
- przypadający na udziałowców niekontrolujących											(223)	-

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 września 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)**Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 30 września 2013 roku**

<b>AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA</b>	<b>POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ</b>	<b>RAZEM SEGMENTY</b>	<b>WYŁĄCZENIA</b>	<b>PO WYŁĄCZENIACH</b>
Aktywa segmentu	104 107	147 125	268 175	519 407		
Skonsolidowane aktywa ogółem				<b>519 407</b>	<b>(40 026)</b>	<b>479 381</b>

**Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2012 roku**

<b>AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA</b>	<b>POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ</b>	<b>RAZEM SEGMENTY</b>	<b>WYŁĄCZENIA</b>	<b>PO WYŁĄCZENIACH</b>
Aktywa segmentu	70 299	61 300	294 352	425 951		
Skonsolidowane aktywa ogółem				<b>425 951</b>	<b>(39 675)</b>	<b>386 276</b>

## 5. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

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

Do najważniejszych czynników, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową Grupy należy zaliczyć:

- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym,
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich,
- dostępność kredytów hipotecznych dla osób fizycznych,
- poziom cen mieszkań,
- terminową, zgodną z harmonogramem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe ich oddawanie do użytkowania,
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- uzyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych,
- czynniki makroekonomiczne.

Poza wskazanymi wyżej w najbliższym kwartale istotny wpływ na wynik Grupy Vantage będzie miało przekazanie nabywcom dużej puli lokali z przedsięwzięć deweloperskich Promenady Mieszkaniowe I oraz Centauris II i związane z tym rozpoznanie przychodów ze sprzedaży lokali planowane na czwarty kwartał 2013 roku.

W 2013 roku i w latach kolejnych priorytetem dla Spółki oraz Grupy Kapitałowej jest maksymalizacja potencjału Grupy, a w szczególności:

- zwiększenie sprzedaży mieszkań poprzez uruchamianie nowych projektów dostosowanych do aktualnych oczekiwań klientów,
- rozwijanie wysoko marżowych projektów komercyjnych,
- maksymalizacja wykorzystania posiadanego banku ziemi.

Strategia Spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development zakłada dalszy dynamiczny rozwój działalności deweloperskiej. Jednostka dominująca, poprzez spółki celowe, aktualnie realizuje oraz zamierza rozpocząć realizację nowych projektów deweloperskich, zarówno mieszkaniowych jak i komercyjnych, wykorzystując w pierwszej kolejności posiadane już grunty. Dzięki uruchamianiu kolejnych projektów deweloperskich planowane jest ciągle zwiększanie oferty, pozwalające na istotny wzrost przychodów i zysków z działalności operacyjnej. Obecnie w strategię Grupy Kapitałowej wpisuje się realizacja obiektów handlowych.

Celem Grupy Kapitałowej Vantage Development jest realizacja nowych projektów deweloperskich głównie w oparciu o posiadany bank ziemi, położony w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach. Dzięki temu, zwiększeniu przychodów z działalności operacyjnej w latach następnych będą towarzyszyły wysokie dodatnie przepływy operacyjne z działalności podstawowej, co pozwoli na obsługę obecnego zadłużenia przy jednoczesnym zachowaniu potencjału inwestycyjnego umożliwiającego odbudowę banku ziemi.

Prowadzone w ostatnim okresie działania operacyjne jak i finansowe, pozwalają Grupie na prowadzenie działań zmierzających do dywersyfikacji geograficznej oraz produktowej poprzez pozyskanie lub uruchomienie nowych projektów deweloperskich

w innych miastach Polski. Pierwszym z takich projektów jest inwestycja polegająca na budowie parku handlowego w Zielonej Górze pod nazwą Grona Park.

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

W prezentowanym okresie roku nie zostały wypłacone i zadeklarowane wypłaty dywidendy. W tym zakresie Zarząd postępuje zgodnie z polityką dywidendy przyjętą uchwałą nr 61/08/2011 z dnia 23 sierpnia 2011 roku, na mocy której Zarząd, uznając za priorytet budowę wartości Vantage Development w oparciu o jego stabilną sytuację finansową i mając na względzie zwiększone potrzeby kapitałowe związane z planowanymi znacznymi nakładami inwestycyjnymi, postanowił, że w latach 2011–2013 będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Vantage Development S.A. przekazywanie zysku netto na kapitały własne oraz rozwój realizowanych inwestycji.

Polityka dywidendy zakłada, że w kolejnych latach obrotowych Zarząd Vantage Development S.A. będzie dążył do zapewnienia Akcjonariuszom udziału w osiąganym zysku. Wartość dywidendy będzie uzależniona od wysokości osiągniętego zysku, koniunktury rynku, wartości bieżących inwestycji, sytuacji finansowej Spółki, możliwości dysponowania kapitałami rezerwowymi i zapasowymi, jak również realizacji elementarnych celów Vantage Development, którymi są m.in. stały rozwój, szeroka ekspansja na rynek oraz systematyczne zwiększanie wartości akcji Vantage Development.

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

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

Poza wskazanymi powyżej w III kwartale 2013 roku nastąpiło kilka emisji obligacji wewnątrz Grupy Kapitałowej, które nie mają wpływu na sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

## **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. 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 30 września 2013 roku kwota ujęta w innych skumulowanych całkowitych dochodach z tytułu transakcji wyniosła minus 169 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 30 września 2013 roku kwota ujęta w innych skumulowanych całkowitych dochodach z tytułu transakcji wyniosła minus 46 tys. zł.

## 10. ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH

### 10.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

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

	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2013
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.1.1)	350	13	-	363
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	-	3 383	-	3 383
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	1 893	-	(1 893)	-
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.1.3)	1 663	1 758	(1 759)	1 662

#### 10.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2013
Wartości środków trwałych	99	13	-	112
Należności krótkoterminowe	251	-	-	251
<b>Razem:</b>	<b>350</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>363</b>

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

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

W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2012 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 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2013
wycen nieruchomości do wartości godziwej	2 356	-	(518)	1 838
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	157	-	(16)	141
odsetek od pożyczek	1 549	1 092	-	2 641
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	26	-	(12)	14
strat podatkowych	899	1 371	-	2 270
wyceny instrumentów finansowych	-	9	-	9
utworzonych rezerw	31	4	-	35
odsetek od wyemitowanych obligacji	22	47	-	69
pozostałych tytułów	147	-	(144)	3
<b>Razem</b>	<b>5 187</b>	<b>2 523</b>	<b>(690)</b>	<b>7 020</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 187)			(3 637)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>-</b>			<b>3 383</b>

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

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 września 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2013
wycen nieruchomości do wartości godziwej	5 517	-	(4 579)	938
różnicy między podatkową, a bilansową wartością zapasów	26	-	(16)	10
odsetek od pożyczek	1 537	1 152	-	2 689
<b>Razem</b>	<b>7 080</b>	<b>1 152</b>	<b>(4 595)</b>	<b>3 637</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 187)			(3 637)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>1 893</b>			<b>-</b>

Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowy zwiększyły wynik finansowy Grupy za 2013 roku o kwotę 5 267 tys. zł. Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi 9 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 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2013
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	756	189	-	945
rezerwy na urlopy	122	946	(962)	106
rezerwy na premie	659	623	(671)	611
rezerwa na koszty usług	126	-	(126)	-
<b>Razem, w tym:</b>	<b>1 663</b>	<b>1 758</b>	<b>(1 759)</b>	<b>1 662</b>
Rezerwy długoterminowe	756	189	-	945
Rezerwy krótkoterminowe	907	1 569	(1 759)	717

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 września 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**10.2. Vantage Development S.A.**

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

	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2013
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.2.1.)	60 122	-	-	60 122
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2.)	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2.)	7 627	(5 249)	-	2 378
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.2.3.)	945	1 569	(1 797)	717

**10.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów**

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2013
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	59 907	-	-	59 907
Wartości środków trwałych	100	-	-	100
Należności krótkoterminowe	115	-	-	115
<b>Razem:</b>	<b>60 122</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60 122</b>

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

Vantage Development S.A. dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczony. Stan tych składników na 31 marca 2012 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 1 943 tys. zł. i 4 321 tys. zł. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2012 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 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2013
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne	158	-	(16)	142
pozostałych rezerw	32	-	(3)	29
odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych)	40	56	-	96
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	26	-	(12)	14
strat podatkowych	861	801	-	1 662
<b>Razem</b>	<b>1 117</b>	<b>857</b>	<b>(31)</b>	<b>1 943</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 117)			(1 943)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>-</b>			<b>-</b>

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

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2013
wycen nieruchomości do wartości godziwej	5 350	-	(5 350)	-
odsetek od pożyczek	3 394	927	-	4 321
rezerwy na przychody	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>8 744</b>	<b>927</b>	<b>(5 350)</b>	<b>4 321</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 117)			(1 943)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>7 627</b>			<b>2 378</b>

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczony zwiększyły wynik finansowy netto o 5 249 tys. zł.

### 10.2.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2013
rezerwy na urlopy	118	946	(958)	106
rezerwy na premie	659	623	(671)	611
rezerwy na koszty usług	168	-	(168)	-
<b>Razem:</b>	<b>945</b>	<b>1 569</b>	<b>(1 797)</b>	<b>717</b>

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

W trzecim kwartale 2013 roku nie nastąpiły istotne, mające wpływ na działalność Grupy zmiany w strukturze. Jednakże Emitent rozpoczął działania związane z podwyższeniem kapitału zakładowego Emitenta będącego skutkiem realizacji przez Zarząd Emitenta uchwały 15 i 16 Zwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 22 maja 2013. O podjętych działaniach Emitent informował w raportach bieżących. Szerszy opis działań Emitenta zamieszczony jest w punkcie 21.

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

### 12.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

#### 12.1.1. Zobowiązania i należności warunkowe

W III kwartale 2013 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W III kwartale 2013 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

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

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

Na dzień 30 września 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	30.09.2013	31.12.2012
Hipoteka	347 308	278 142
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	1 000	1 000
<b>Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>348 308</b>	<b>279 142</b>

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 30 września 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku.



**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 30 września 2013 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Na dzień 30 września 2013 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Grupy:

<b>ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 30.09.2013 ROKU</b>						
<b>Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu</b>		<b>Weksle wraz z deklaracją</b>		<b>Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek</b>		
<b>Opis</b>	<b>Kwota wynikająca z umowy</b>	<b>Rodzaj weksla</b>	<b>Do kwoty</b>	<b>Hipoteki</b>	<b>Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów</b>	<b>Kaucja pieniężna (wartość nominalna)</b>
Umowa nr 58 1020 5226 0000 6269 0087 2113 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	-	In blanco	-	23 984	-	-
Umowa nr 52 1020 5226 0000 6296 0087 2481 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	22 969	In blanco	-	40 026	-	-
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	1 000
Umowa o 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.	29 362	-	-	61 442	-	-
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 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	In blanco	-	3 000	-	-
Umowa kredytu deweloperskiego nr KKWA0053/12 z dnia 21.09.2012 pomiędzy Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	47 315	-	-	94 631	-	-
Umowa o weksel inwestycyjny z 06.06.2011 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.	800	własny	800	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii A emitowanych przez Vantage Development S.A.	9 900	-	-	14 850	-	-
Umowa objęcia obligacji serii B emitowanych przez Vantage Development S.A.	7 900	-	-	15 800	-	-
Umowa objęcia obligacji serii C emitowanych przez Vantage Development S.A.	4 116	-	-	14 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii D emitowanych przez Vantage Development S.A.	20 000	-	-	30 000	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>177 062</b>	<b>-</b>	<b>800</b>	<b>347 308</b>	<b>-</b>	<b>1 000</b>

## 12.2. Vantage Development S.A.

### 12.2.1. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 września 2013 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe na rzecz VD Invest Sp. z o.o. oraz Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.:

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	17.08.2012	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage lub inna spółka GK zawrze umowy pożyczek i udzieli pożyczek w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w związku z przekroczeniem kosztów budowy ujętych w budżecie projektu
2	23.01.2013	Umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów projektu pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. jako Kredytodawcą, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz Promenadami VD Sp. z o.o. S.K.A. jako Kredytobiorcą	Gwarant zobowiązuje się do zapewnienia środków pieniężnych celem pokrycia kwoty przekroczonych kosztów projektu w maksymalnej kwocie równej 10% całkowitej wartości budżetu projektu netto

W III kwartale 2013 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

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

Na dzień 30 września 2013 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na jej majątku:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU SPÓŁKI NA DZIEŃ 30.09.2013 ROKU (w tys. zł)						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dnia 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	1 000
Umowa o weksel inwestycyjny z dnia 06.06.2011 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.	800	Własny	800	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>18 100</b>		<b>800</b>	<b>26 475</b>	<b>-</b>	<b>1 000</b>

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

Na 30 września 2013 roku oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły naruszenia spłat kredytów i pożyczek ani naruszenia innych warunków umów, które mogłyby skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty zobowiązań.

## 14. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2013 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały istotnych transakcji z podmiotami powiązanyymi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2013 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązanyymi.

### 14.1. Grupa Vantage Development

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2013 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanyymi:

01.01.2013-30.09.2013	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	-	1 327
Sprzedaż usług	-	2 991
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	24
Przychody finansowe – odsetki	-	30
Koszty finansowe – odsetki	-	45

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

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

### 14.2. Vantage Development S.A.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2013 roku Spółka dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanyymi:

01.01.2013-30.09.2013	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	15	-	-
Sprzedaż usług	4 429	-	726
Przychody finansowe (odsetki)	4 990	-	-
Koszty finansowe (odsetki, inne koszty finansowe)	267	-	45

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

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

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

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w III kwartale 2013 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 III KWARTAŁU 2013 ROKU, A TAKŻE INNE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT, W TYM KTÓRE MIAŁY MIEJSCE DO DNIA PUBLIKACJI NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

W III kwartale 2013 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 2013 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 ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI**

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami posiadającymi akcje bezpośrednio w trzecim kwartale 2013 roku oraz na dzień przekazania niniejszego raportu byli:

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji</b>	<b>Udział w kapitale zakładowym</b>	<b>Liczba głosów</b>	<b>Udział w ogólnej liczbie głosów</b>
PrajJa Limited	26 298 369	46,33%	26 298 369	46,33%
Józef Biegaj	13 221 255	23,29%	13 221 255	23,29%
Birmat Limited	5 482 290	9,66%	5 482 290	9,66%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Noble Fund Opportunity Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Noble Fund 2DB Fundusz inwestycyjny zamknięty - wszystkie zarządzane przez Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2 963 243	5,22%	2 963 243	5,22%

Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki i pan Edward Laufer – Prezes Zarządu Spółki jako udziałowcy PrajJa Holding posiadającej wszystkie udziały w PrajJa Limited (posiadającej 46,33% udziału w kapitale zakładowym Spółki) posiadają pośrednio akcje Spółki oraz sprawują w PrajJa Limited i PrajJa Holding funkcje kierownicze i posiadają stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój PrajJa Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Pan Józef Biegaj - pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej jest jednocześnie podmiotem pośrednio kontrolującym Birmat Limited, w związku z czym posiada łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 18.703.545 akcji Vantage Development S.A., stanowiących łącznie 32,95% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniają do 18.703.545 głosów i stanowią 32,95% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki. Ponadto Pan Józef Biegaj sprawuje w Birmat Limited funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój Birmat Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

Jednocześnie Emitent informuje, że podjął działania związane z podwyższeniem kapitału zakładowego co będzie miało wpływ na strukturę akcjonariatu, co zostało szerzej opisane w punkcie 21.

## **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:

- Pan Edward Laufer – Prezes Zarządu Vantage Development S.A., od dnia 27 lipca 2012 roku posiada pośrednio akcje Vantage Development S.A. poprzez spółkę PrajJa Limited, której jedynym udziałowcem jest PrajJa Holding. Pan Edward Laufer w okresie sprawozdawczym nie posiadał bezpośrednio akcji Vantage Development S.A.,
- Pozostali Członkowie Zarządu Vantage Development S.A. nie posiadali pośrednio oraz bezpośrednio akcji Vantage Development S.A.
- Pan Józef Biegaj – Członek Rady Nadzorczej posiadał bezpośrednio 13.221.255 akcji Emitenta. Dodatkowo Pan Józef Biegaj posiadał pośrednio poprzez spółkę Birmat Limited 5.482.290 akcji Spółki.
- Pan Grzegorz Dzik, jako udziałowiec PrajJa Holding posiadającej wszystkie udziały w PrajJa Limited posiadał pośrednio 26.298.369 akcji Vantage Development S.A.
- Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają bezpośrednio akcji Emitenta.

W okresie sprawozdawczym oraz do dnia przekazania raportu nie uległy zmianie stany posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące. Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

## **20. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU III KWARTAŁU 2013 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA**

### **Zarząd**

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 30 września 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

### **Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 30 września 2013 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

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

## **21. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ NIE UJĘTE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA III KWARTAŁ 2013 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE**

Po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2013 roku, nie miały miejsca zdarzenia mające istotny wpływ na dane prezentowane w sprawozdaniu finansowym.

Jednakże istotnymi zdarzeniami dla Emitenta, nie mającymi istotnego wpływu na dane prezentowane w sprawozdaniu finansowym były:

- Jednostki zależne od Emitenta - spółka Promenady II VD sp. z o.o. realizująca inwestycje deweloperską mieszkaniową Promenady Wrocławskie II Etap 1 oraz spółka Promenady ZITA sp. z o.o. realizująca inwestycję biurową Promenady ZITA Etap B - w dniu 8 października 2013 roku, zawarły z firmą ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo. Łączna wartość zawartych umów wynosi 56 500 000,00 złotych netto. Umową o wyższej wartości jest umowa zawarta przez spółkę Promenady II VD sp. z o.o. i wynosi maksymalnie 31 800 000,00 zł.
- W dniu 1 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, dokonał w wpisu na nieruchomościach, których użytkownikiem wieczystym jest spółka Promenady Epsilon VD sp. z o.o. S.K.A. oznaczonych jako KW nr WR1K/00104373/4 oraz KW nr WR1K/00285129/1 wpisu nowej hipoteki łącznej umownej w kwocie 10.929.367,95 złotych w miejsce opróżnionego miejsca hipotecznego przez hipotekę łączną umowną w kwocie 20.250.000,00 zł.
- W dniu 24 października 2013 Emitent podjął dalsze działania w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta do kwoty nie większej niż 38.712.940,74 zł, to jest o kwotę nie większą niż 3.519.357,46 zł. W ramach oferty Emitent wyemituje nie więcej niż 5.676.383 nowych akcji serii F, o wartości nominalnej 0,62 zł każda. Emitent w granicach upoważnienia wynikającego z uchwały nr 15 i 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 22 maja 2013 roku, podjął uchwałę o ustaleniu ceny emisyjnej akcji serii F, która wynosi 2,90 zł za każdą akcję serii F. Jednocześnie Zarząd Emitenta podjął uchwałę o skierowaniu oferty do wybranych inwestorów, z którymi zamierza zawrzeć umowy objęcia akcji serii F najpóźniej do dnia 31 października 2013 roku. Następnie w dniu 5 listopada 2013 roku w celu wykonania obowiązków Zarządu wynikających z przepisów art. 310 § 2 w zw. z art. 431 § 7 KSH oraz art. 430 § 2 KSH oraz art. 9 Ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, w związku z objęciem i opłaceniem przez inwestorów akcji serii F, Emitent zawarł z inwestorami umowy objęcia akcji serii F oraz, w dniu 4 listopada 2013 roku złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o wysokości objętego kapitału zakładowego i przyjął tekst jednolity zmienionego Statutu Emitenta. W dniu 7 listopada Emitent złożył wniosek do Sadu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS wniosek o rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta. W związku z konstytutywnym charakterem postanowienia, do podwyższenia kapitału zakładowego dojdzie dopiero z chwilą postanowienia.

### **PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ**

<b>Data</b>	<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Stanowisko/Funkcja</b>	<b>Podpis</b>
14-11-2013	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
14-11-2013	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
14-11-2013	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

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

<b>Data</b>	<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Stanowisko/Funkcja</b>	<b>Podpis</b>
14-11-2013	Anna Piątek	Główny Księgowy	