

Skonsolidowany raport kwartalny
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za I kwartał 2018 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 30 maja 2018 roku

SPIS TREŚCI

I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI.....	5
II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT.....	8
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	8
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	10
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	11
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	12
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	13
III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	21
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	21
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	22
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	23
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	24
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	25
IV. INFORMACJE DODATKOWE	31
PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ.....	57
PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH.....	57

WYBRANE DANE FINANSOWE
Grupa Kapitałowa Vantage Development

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
I.	Przychody ze sprzedaży	31 952	53 247	7 647	12 414
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8 264	13 498	1 978	3 147
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 177	7 331	1 478	1 709
IV.	Zysk (strata) brutto	4 995	5 798	1 195	1 352
V.	Zysk (strata) netto	3 798	4 861	909	1 133
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	3 909	4 861	936	1 133
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,06	0,08	0,02	0,02
		Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017
VIII.	Kapitał własny	347 245	383 436	82 510	91 931
IX.	Zobowiązania długoterminowe	305 541	328 922	72 601	78 861
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	269 760	208 513	64 099	49 993
XI.	Aktywa trwałe	365 462	360 320	86 839	86 389
XII.	Aktywa obrotowe	557 084	560 551	132 371	134 396
XIII.	Suma aktywów	922 546	920 871	219 210	220 785
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,35	5,95	1,27	1,43

Vantage Development S.A.

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
I.	Przychody ze sprzedaży	3 804	4 374	910	1 020
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	774	1 394	185	325
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(814)	(484)	(195)	(113)
IV.	Zysk (strata) brutto	3 649	3 229	873	753
V.	Zysk (strata) netto	2 509	3 023	600	705
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,04	0,05	0,01	0,01
		Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.03.2018	Stan na 31.12.2017
VII.	Kapitał własny	292 276	329 795	69 449	79 070
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	152 806	141 707	36 309	33 975
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	15 034	15 394	3 572	3 691
X.	Aktywa trwałe	438 140	443 775	104 108	106 398
XI.	Aktywa obrotowe	21 976	43 121	5 222	10 339
XII.	Suma aktywów	460 116	486 896	109 330	116 736
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	4,85	5,47	1,15	1,31

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

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

	31.03.2018	31.12.2017
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,2085	4,1709

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

	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
średni kurs EUR w okresie*	4,1784	4,2891

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

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

Na dzień 31 marca 2018 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Vantage Development”, „Grupą Vantage”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 29 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 2 jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Vantage Development”, „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

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

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

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

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

Dotychczasowy dorobek Grupy to ponad 3.300 lokali sprzedanych oraz ponad 42,9 tys. m² powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców.

Na dzień 31 marca 2018 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 471 lokali, kolejne 142 lokale weszły do oferty w kwietniu 2018 roku, oraz bank ziemi, pozwalający na wybudowanie około 2.200 lokali, a także grunty pod projekty biurowe o powierzchni 62 tys. m² oraz grunty pod projekty usługowe o powierzchni 14,5 tys. m². Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty.

Skład Grupy na dzień 31 marca 2018 roku przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot działalności	Akcjonariusze/Udziałowcy	Data objęcia kontroli
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności jest realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.	100% akcji posiadają Panowie Grzegorz Dzik i Józef Biegaj, pośrednio poprzez Nutit a.s., TradeBridge Czechy a.s. i Fedha sp. z o.o. oraz uwzględniając akcje własne Spółki, która jest podmiotem zależnym od Pana Grzegorza Dzika	
Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną					
1.	IPD Południe sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	11.04.2008
2.	VD sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	29.10.2007

3.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji biurowej Delta 44 we Wrocławiu	Komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o.; komplementariusz: VD sp. z o.o.	17.12.2010
4.	PRW sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% VD Nieruchomości sp. z o.o.	28.11.2011
5.	Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER z o.o.	21.06.2012
6.	VD Retail sp. z o.o.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji handlowej Grona Park w Zielonej Górze	100% Vantage Development S.A	10.04.2013
7.	Promenady ZITA sp. z o.o.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady ZITA we Wrocławiu	99,98% Vantage Development S.A.; 0,02% VD sp. z o.o.	05.06.2013
8.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013
9.	Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady Epsilon we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	25.10.2013
10.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Living Point Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	01.08.2014
11.	VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	99,8% Vantage Development S.A.; 0,2% VD sp. z o.o.	02.10.2014
12.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowe Żerniki we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis sp. z o.o.	09.01.2015
13.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowy Gaj we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	03.04.2015
14.	VD Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% VD ER sp. z o.o.	08.04.2015
15.	Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu IV inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: VD Serwis sp. z o.o.	16.06.2015
16.	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja etapu V i VI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	08.09.2015
17.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dom Saski w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	16.09.2015
18.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Login City we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	06.10.2015
19.	Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
20.	Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu IX inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
21.	Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu X inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017

22.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	18.11.2015
23.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Vena Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	27.11.2015
24.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dorzecze Legnickiej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A..	30.11.2015
25.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	21.12.2016
26.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: PRW sp. z o.o.	04.04.2017
27.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej przy ulicy Kobierzyckiej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	27.01.2015
28.	Worden Investments sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	100% VD sp. z o.o.	15.12.2017
29.	Winhall Investments sp. z o.o.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej przy ulicy Wejherowskiej i Białowieskiej	53,78% Vantage Development S.A.; 46,22% Rank Progress S.A.	14.12.2017
Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności					
30.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% BNM-3 sp. z o.o.	18.04.2008
31.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej etap III-V osiedla Centauris	komplementariusz: IPD Invest sp. z o.o.; komandytariusze: Vantage Development S.A. BNM-3 sp. z o.o.	10.01.2014

Na 31 marca 2018 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.03.2018	31.12.2017
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)		365 462	360 320
	1. Wartość firmy		-	-
	2. Wartości niematerialne	1	775	768
	3. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 077	1 181
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	254 103	249 594
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	76 816	76 816
	6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności		14 688	14 448
	7. Pożyczki długoterminowe		-	-
	8. Pozostałe aktywa		4 978	5 315
	9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	13 025	12 198
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		557 084	560 551
	1. Zapasy	5	423 116	377 059
	2. Pożyczki krótkoterminowe		-	-
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		31	33
	4. Należności krótkoterminowe, w tym:		27 645	49 219
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3	-
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		102 672	132 124
	6. Rozliczenia międzyokresowe		3 620	2 116
Aktywa razem – suma I+II			922 546	920 871

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.03.2018	31.12.2017
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		347 245	383 436
1.	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:		322 352	358 432
1.1	Kapitał podstawowy		37 353	37 353
1.2	Akcje własne		(4 920)	-
1.3	Zyski zatrzymane		286 058	298 208
1.4	Inne skumulowane całkowite dochody		(48)	(87)
1.5	Wynik finansowy za rok obrotowy		3 909	22 958
2.	Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		24 893	25 004
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)		305 541	328 922
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	13 882	12 118
2.	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6	113 275	147 101
3.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		33 936	34 180
4.	Rezerwy długoterminowe	IV.10.1.3	26	-
5.	Obligacje długoterminowe	7	142 507	132 518
6.	Przedpłaty na zakup lokali	8	-	-
7.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 915	3 005
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		269 760	208 513
1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6	35 094	42 340
2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		1 910	1 885
3.	Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.1.3	2 872	4 239
4.	Obligacje krótkoterminowe	7	1 651	683
5.	Przedpłaty na zakup lokali	8	161 219	102 247
6.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	9	67 014	57 119
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		182	-
Pasywa razem – suma I+II+III			922 546	920 871

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	31.03.2018	31.12.2017
Wartość księgowa	322 352	358 432
Liczba akcji	60 246 505	60 246 505
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,35	5,95

2. SKONSOLIDOWANE SPR AWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	31 952	53 247
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 452	4 094
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	26 155	48 346
	III. Pozostałe przychody	1 345	807
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(23 688)	(39 749)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 339)	(1 418)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(19 990)	(37 193)
	III. Pozostałe koszty	(2 359)	(1 138)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	8 264	13 498
	I. Koszty sprzedaży	(3 023)	(2 762)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 121)	(1 556)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	3 120	9 180
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	3 039	(2 238)
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	6 159	6 942
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	51	550
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(33)	(161)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	6 177	7 331
	I. Przychody finansowe	118	115
	II. Koszty finansowe	(1 540)	(1 688)
	III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	240	40
G.	Zysk (strata) brutto (F+II+III)	4 995	5 798
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(1 197)	(937)
	1. Część bieżąca	(263)	(9)
	2. Część odroczone	(934)	(928)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	3 798	4 861
Inne całkowite dochody		39	218
Całkowite dochody ogółem		3 837	5 079
Zysk (strata) netto			
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	3 909	4 861
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	(111)	-
Całkowite dochody ogółem			
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	3 948	5 079
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	(111)	-
Średnia ważona liczba akcji w okresie		60 246 505	62 440 227
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,06	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,06	0,08

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2018 - 31.03.2018	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			
Stan na 1 stycznia 2018 r.	37 353	-	200 902	46 089	74 175	(87)	-	358 432	25 004	383 436
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	39	3 909	3 948	(111)	3 837
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	3 909	3 909	(111)	3 798
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	39	-	39	-	39
Transakcje z właścicielami	-	(4 920)	-	(22 933)	(12 175)	-	-	(40 028)	-	(40 028)
- dywidenda	-	-	-	-	(7 095)	-	-	(7 095)	-	(7 095)
- przeniesienie na kapitał rezerwowy	-	-	-	10 000	(10 000)	-	-	-	-	-
- nabycie akcji własnych	-	(4 920)	-	(32 933)	4 920	-	-	(32 933)	-	(32 933)
Stan na 31 marca 2018 r.	37 353	(4 920)	200 902	23 156	62 000	(48)	3 909	322 352	24 893	347 245

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2018 roku w kwocie 74.175 tys. zł składa się zysk netto roku 2017 w kwocie 22.958 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2017 roku w kwocie 51.217 tys. zł.

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

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2017 roku w kwocie 114 716 tys. zł składa się zysk netto roku 2016 w kwocie 25.320 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2016 roku w kwocie 89.396 tys. zł.

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
A.	PrzepiŃwy Ńrodków pieniŃżnych z dziaŃalnoŃci operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	3 909	4 861
	II. Korekty razem	24 100	(508)
	1. Zyski (straty) udziaŃowców niesprawujących kontroli	(111)	-
	2. Amortyzacja	180	150
	3. (Zyski) straty z tytuŃu rŃżnic kursowych	(88)	543
	4. Odsetki i udziaŃy w zyskach (dywidendy)	1 256	1 265
	5. UdziaŃ w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw wŃasnoŃci	(240)	(40)
	6. (Zysk) Strata z tytuŃu wyceny nieruchomoŃci z uwzględnieniem wpŃywu rachunkowoŃci zabezpieczeŃ	(3 042)	2 238
	7. (Zysk) strata z tytuŃu dziaŃalnoŃci inwestycyjnej	5	1
	8. Zmiana stanu rezerw	420	505
	9. Zmiana stanu zapasów	(43 622)	(4 670)
	10. Zmiana stanu naleŃnoŃci	2 656	(8 013)
	11. Zmiana stanu zobowiąŃaŃ, z wyjątkiem poŃyczek i kredytów	68 810	10 239
	12. Zmiana stanu rozliczeŃ międyokresowych	(2 056)	(2 741)
	13. Inne korekty	(68)	15
	III. PrzepiŃwy pieniŃżne netto z dziaŃalnoŃci operacyjnej (I+II)	28 009	4 353
B.	PrzepiŃwy Ńrodków pieniŃżnych z dziaŃalnoŃci inwestycyjnej		
	I. WpŃywy	118	112
	1. Z aktywów finansowych	118	112
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostaŃych jednostkach	118	112
	- odsetki	118	112
	II. Wydatki	(370)	(1 078)
	1. Nabycie wartoŃci niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwaŃych	(86)	(570)
	2. Inwestycje w nieruchomoŃci oraz wartoŃci niematerialne	(284)	(508)
	III. PrzepiŃwy pieniŃżne netto z dziaŃalnoŃci inwestycyjnej (I+II)	(252)	(966)
C.	PrzepiŃwy Ńrodków pieniŃżnych z dziaŃalnoŃci finansowej		
	I. WpŃywy	31 290	10 054
	1. Zaciągnięcie kredytów i poŃyczek	21 290	10 054
	2. Emisja dŃuŃnych papierów wartoŃciowych	10 000	-
	II. Wydatki	(88 499)	(13 116)
	1. Nabycie akcji wŃasnyc	(13 953)	-
	2. Dywidendy i inne wypŃaty na rzecz wŃaŃcicieli	(7 095)	-
	3. SpŃaty kredytów i poŃyczek	(63 456)	(8 899)
	4. PŃatnoŃci zobowiąŃaŃ z tytuŃu umŃw leasingu finansowego	(468)	(473)
	5. Odsetki	(3 527)	(3 744)
	III. PrzepiŃwy pieniŃżne netto z dziaŃalnoŃci finansowej (I+II)	(57 209)	(3 062)
D.	PrzepiŃwy pieniŃżne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(29 452)	325
E.	Bilansowa zmiana stanu Ńrodków pieniŃżnych, w tym:	(29 452)	325
F.	Ńrodki pieniŃżne na poczatek okresu	132 124	101 236
G.	Ńrodki pieniŃżne na koniec okresu (F+D), w tym:	102 672	101 561
	- o ograniczonej moŃliwoŃci dysponowania	61 644	44 744

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.03.2018	31.12.2017
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	775	768
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	775	768

Ruchy w okresie od 1.01.2018 do 31.03.2018

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	-	1 524	1 524
b) zwiększenia	-	59	59
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	-	59	59
c) zmniejszenia	-	(6)	(6)
- zbycie	-	(6)	(6)
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	1 577	1 577
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	756	756
f) amortyzacja za okres	-	46	46
- zwiększenia	-	49	49
- amortyzacja okresu bieżącego	-	49	49
- zmniejszenia	-	(3)	(3)
- zbycie	-	(3)	(3)
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	802	802
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	-	775	775

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2018	31.12.2017
a) środki trwałe, w tym:	1 060	1 181
- grunty	-	-
- budynki i budowle	476	526
- urządzenia techniczne i maszyny	8	10
- środki transportu	28	36
- inne środki trwałe	548	609
b) środki trwałe w budowie	17	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	1 077	1 181

Ruchy w okresie od 1.01.2018 do 31.03.2018

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 189	79	168	1 252	2 688
b) zwiększenia	-	-	-	-	10	10
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	10	10
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 189	79	168	1 262	2 698
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	663	69	132	630	1 494
f) amortyzacja za okres:	-	50	2	8	71	131
- zwiększenia	-	50	2	8	71	131
- amortyzacja okresu bieżącego	-	50	2	8	71	131
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	713	71	140	701	1 625
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	(13)	(13)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	(13)	(13)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	476	8	28	548	1 060

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.03.2018	31.12.2017
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	249 494	259 771
b) zwiększenia	4 553	3 479
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 388	344
- nakłady inwestycyjne	165	3 135
c) zmniejszenia	(163)	(13 756)
- sprzedaż	-	(23)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(163)	(13 733)
d) stan na koniec okresu	253 884	249 494
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	100	-
b) zwiększenia	119	100
- nakłady inwestycyjne	119	100
c) zmniejszenia	-	-
d) stan na koniec okresu	219	100
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	249 594	259 771
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	254 103	249 594

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących zostały wykonane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz Zarząd Jednostki Dominującej na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13 przy zastosowaniu metody dochodowej. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. lokalizacja obiektów, poziom i standard wykończenia budynków, zakontraktowane stawki najmu, szacowane stawki najmu w obiektach o podobnym standardzie dla powierzchni

niewynajętych, a także stopy kapitalizacji realizowane w transakcjach dla podobnych obiektów. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej. W prezentowanym okresie nie było przesunięć pomiędzy poziomami hierarchii.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.03.2018	31.12.2017
"Promenady Epsilon"	53 992	52 911
"Delta 44"	26 071	26 113
"Promenady Zita"	158 995	155 688
"Grona Park"	12 429	12 385
pozostałe	2 397	2 397
RAZEM	253 884	249 494

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.03.2018)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Biurowiec Ślężna"	-	198	-	198
"Promenady Omega"	-	21	-	21
RAZEM	-	219	-	219

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.03.2018	31.12.2017
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	76 816	90 309
b) zwiększenia	-	-
c) zmniejszenia	-	(13 493)
- sprzedaż	-	(10 665)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(2 828)
d) stan na koniec okresu	76 816	76 816
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	76 816	90 309
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	76 816	76 816

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.03.2018	31.12.2017
"Promenady Wrocławskie"	62 021	62 021
"Słoneczne Sady"	8 996	8 996
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	5 475	5 475
Pozostałe	324	324
RAZEM	76 816	76 816

NOTA 5

ZAPASY	31.03.2018	31.12.2017
- półprodukty i produkcja w toku	404 876	338 638
- produkty gotowe	18 240	38 421
Zapasy, razem	423 116	377 059

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

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.03.2018 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.03.2018)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	402	1 142	39	1 583
„Promenady Wrocławskie Etap V”	293	1 172	7	1 472
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	12 737	26 489	240	39 466
„Promenady Wrocławskie Etap VIII, XI”	13 405	10 822	84	24 311
„Promenady Wrocławskie Etap IX”	7 808	330	-	8 138
„Promenady Wrocławskie Etap X”	14 286	472	-	14 758
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	376	1 416	87	1 879
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	11 077	31 573	3 304	45 954
"Wrocław - Nowe Żerniki"	17	179	12	208
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	991	4 163	324	5 478
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	7 860	32 514	2 170	42 544
"Warszawa - Dom Saski"	1 961	5 517	393	7 871
"Warszawa - Vena Mokotów"	23 303	30 228	3 894	57 425
"Wrocław - Login City"	10 807	35 018	2 139	47 964
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	11 212	23 708	2 043	36 963
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	4 990	323	584	5 897
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 306	276	638	8 220
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	11 961	409	922	13 292
"Wrocław - Buforowa - etapy I-III"	6	8	51	65
"Wrocław - Popowice"	54 419	402	716	55 537
"Wrocław - Kobierzycka"	3 886	34	59	3 979
Pozostałe projekty	-	112	-	112
RAZEM	199 103	206 307	17 706	423 116

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.12.2017 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2017)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	740	2 181	49	2 970
„Promenady Wrocławskie Etap V”	565	2 010	12	2 587
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	12 737	16 433	165	29 335
„Promenady Wrocławskie Etap VIII, XI”	13 405	2 041	46	15 492
„Promenady Wrocławskie Etap IX”	7 804	269	-	8 073
„Promenady Wrocławskie Etap X”	14 286	466	-	14 752
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	811	2 954	187	3 952
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	11 077	27 121	3 031	41 229
"Wrocław - Nowe Żerniki"	36	376	23	435
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	1 562	6 525	509	8 596
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	7 860	24 979	1 928	34 767
"Warszawa - Dom Saski"	4 959	13 938	984	19 881
"Warszawa - Vena Mokotów"	23 287	22 632	3 460	49 379
"Wrocław - Login City"	10 807	25 647	1 785	38 239
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	11 212	11 839	1 851	24 902
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	4 990	615	469	6 074
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 306	455	527	8 288
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	11 961	689	728	13 378
"Wrocław - Buforowa - etapy I-III"	5	-	21	26
"Wrocław - Popowice"	54 419	-	186	54 605
Pozostałe projekty	-	99	-	99
RAZEM	199 829	161 269	15 961	377 059

NOTA 6

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.03.2018 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.03.2018 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
VD sp. z o.o. Invest sp. k.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny	20 000	17 519	644	671	699	729	760	14 016
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	99 850	89 558	3 139	3 669	3 763	3 860	3 958	71 169
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	12 800	5 424	347	355	365	4 357	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	62 100	12 076	12 076	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	5 500	726	726	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	30 000	500	-	500	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	1 500	1 810	1 810	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	1 500	1 810	1 810	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	1 000	1 181	1 181	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	2 500	2 875	2 875	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	1 000	1 132	1 132	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	1 200	1 350	1 350	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	2 200	2 423	2 423	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	1 400	1 510	1 510	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.	BOŚ S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	33 100	2 888	2 888	-	-	-	-	-

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 do 31 marca 2018 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.	BOŚ S.A.	odnawialny	2 000	1 183	1 183	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	nieodnawialny	48 428	2 572	-	2 572	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	123 277	1 778	-	1 778	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	11 462	54	-	54	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:				148 369	35 094	9 599	4 827	8 946	4 718	85 185
zobowiązania długoterminowe				113 275						
zobowiązania krótkoterminowe				35 094						

* pozycja przeliczona według średniego kursu NBP na dzień bilansowy

NOTA 7

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.03.2018 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	64 707	335	-	64 372	-
01.12.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	69 665	1 316	-	-	68 349
02.01.2018 r.	Obligacje na okaziciela serii S	9 786	-	-	-	9 786
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		144 158	1 651	-	64 372	78 135
zobowiązania długoterminowe		142 507				
zobowiązania krótkoterminowe		1 651				

NOTA 8

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	31.03.2018	Krótkoterminowe	Długoterminowe
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	3	3	-
„Promenady Wrocławskie Etap V”	376	376	-
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	29 313	29 313	-
„Promenady Wrocławskie Etap VIII”	1 130	1 130	-
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	2 094	2 094	-
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	43 996	43 996	-
"Wrocław - Nowe Żerniki"	25	25	-
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	548	548	-
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	17 652	17 652	-
"Warszawa - Dom Saski"	626	626	-
"Warszawa - Vena Mokotów"	26 451	26 451	-
"Wrocław - Słoneczne Sady"	8	8	-
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	18 559	18 559	-
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	1 389	1 389	-
Przedpłaty na zakup lokali RAZEM	161 219	161 219	-

NOTA 9

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.03.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	52 671	45 304
Zobowiązania publiczno - prawne, w tym:	4 279	1 617
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	182	-
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	210	285
Kaucje zatrzymane	9 398	9 641
Zobowiązania pozostałe	456	272
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	67 014	57 119

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	31.03.2018
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	2 088
„Promenady Wrocławskie Etap V”	86
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	3 917
„Promenady Wrocławskie Etap VII-XI”	8 105
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	818
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	5 715
"Wrocław - Nowe Żerniki"	84
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	6 684
"Warszawa - Dom Saski"	1 261
"Warszawa - Vena Mokotów"	6 737
"Wrocław - Login City"	15 017
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	6 696
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	1 385
"ZITA"	439
"Wrocław - Popowice"	152
pozostałe	2 885
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem	62 069

III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

AKTYWA		Nota	31.03.2018	31.12.2017
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		438 140	443 775
	1. Wartości niematerialne	1	743	731
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	633	698
	3. Należności długoterminowe		120	120
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	149 927	150 425
	5. Pożyczki długoterminowe	4	286 717	291 801
	6. Pozostałe aktywa trwałe		-	-
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	-	-
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-5)		21 976	43 121
	1. Zapasy	5	47	20
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		31	33
	3. Należności krótkoterminowe	6	9 603	29 217
	4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		12 196	13 764
	5. Rozliczenia międzyokresowe		99	87
Aktywa razem – suma I+II			460 116	486 896

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.03.2018	31.12.2017
I.	Kapitał własny (suma 1-6)		292 276	329 795
	1. Kapitał podstawowy		37 353	37 353
	2. Akcje własne		(4 920)	-
	3. Kapitał zapasowy		191 156	191 156
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 889	29 822
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		59 289	42 877
	6. Zysk/strata netto za rok obrotowy		2 509	28 587
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4)		152 806	141 707
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	2 301	1 186
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7	-	-
	3. Obligacje długoterminowe	8	150 505	140 517
	4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		-	4
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-5)		15 034	15 394
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7	9 290	9 124
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		29	32
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.2.3	855	2 300
	4. Obligacje krótkoterminowe	8	1 782	824
	5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9	3 078	3 114
Pasywa razem – suma I+II+III			460 116	486 896

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		31.03.2018	31.12.2017
Wartość księgową		292 276	329 795
Liczba akcji		60 246 505	60 246 505
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)		4,85	5,47

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

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
A.	Przychody ze sprzedaży	3 804	4 374
B.	Koszt własny sprzedaży	(3 030)	(2 980)
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)	774	1 394
	I. Koszty sprzedaży	(139)	(467)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 556)	(1 372)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	(921)	(445)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	(921)	(445)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	110	54
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(3)	(93)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	(814)	(484)
	I. Przychody finansowe	6 918	6 387
	1. Dywidendy i udziały w zyskach	1 881	-
	2. Odsetki	5 037	6 387
	II. Koszty finansowe	(2 455)	(2 674)
	1. Odsetki	(2 388)	(2 604)
	2. Aktualizacja wartości inwestycji	(2)	-
	3. Inne	(65)	(70)
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	3 649	3 229
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(1 140)	(206)
	1. Część bieżąca	(25)	-
	2. Część odroczone	(1 115)	(206)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	2 509	3 023
	Inne całkowite dochody	-	-
	Całkowite dochody ogółem	2 509	3 023
	Średnia ważona liczba akcji w okresie	60 246 505	62 440 227
	Zysk (strata) netto		
	Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,04	0,05
	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,04	0,05

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

01.01.2018 - 31.03.2018	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2018 r.	37 353	-	191 156	29 822	71 464	-	329 795
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	2 509	2 509
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	2 509	2 509
Transakcje z właścicielami	-	(4 920)	-	(22 933)	(12 175)	-	(40 028)
- przeniesienie na kapitał rezerwowy	-	-	-	10 000	(10 000)	-	-
- wypłata dywidendy	-	-	-	-	(7 095)	-	(7 095)
- nabycie akcji własnych	-	(4 920)	-	(32 933)	4 920	-	(32 933)
Stan na 31 marca 2018 r.	37 353	(4 920)	191 156	6 889	59 289	2 509	292 276

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2018 roku w kwocie 71.464 tys. zł składa się zysk netto roku 2017 w kwocie 28.587 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2017 roku w kwocie 42.877 tys. zł.

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

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2017 roku w kwocie 84.002 tys. zł składa się zysk netto roku 2016 w kwocie 10.152 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2016 roku w kwocie 73.850 tys. zł.

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	2 509	3 023
	II. Korekty razem	(4 190)	(3 831)
	1. Amortyzacja	116	105
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(6 693)	(3 946)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(66)	(22)
	4. Zmiana stanu rezerw	(329)	(1 554)
	5. Zmiana stanu zapasów	(27)	(14)
	6. Zmiana stanu należności	634	787
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 186	660
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(11)	153
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(1 681)	(808)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	12 512	-
	1. Z aktywów finansowych, w tym:	12 512	-
	a) w jednostkach powiązanych	12 512	-
	- zbycie aktywów finansowych	569	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	1 881	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	9 500	-
	- odsetki	562	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	II. Wydatki	(66)	(12 430)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(63)	(80)
	2. Na aktywa finansowe	(3)	(12 350)
	a) w jednostkach powiązanych	(3)	(12 350)
	- nabycie aktywów finansowych	(3)	(1 500)
	- udzielone pożyczki	-	(10 850)
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	12 446	(12 430)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	10 000	1 000
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	-	1 000
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	10 000	-
	II. Wydatki	(22 333)	(2 260)
	1. Nabycie akcji własnych	(13 953)	-
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(7 095)	-
	3. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(8)	(8)
	4. Odsetki	(1 277)	(2 252)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(12 333)	(1 260)
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(1 568)	(14 498)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(1 568)	(14 498)
F.	Środki pieniężne na początek okresu	13 764	21 936
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	12 196	7 438
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.03.2018	31.12.2017
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	743	731
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Pozostałe wartości niematerialne razem	743	731

Ruchy w okresie od 1.01.2018 do 31.03.2018

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	-	1 439	1 439
b) zwiększenia	-	56	56
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	-	56	56
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	1 495	1 495
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	708	708
f) amortyzacja za okres	-	44	44
- zwiększenia	-	44	44
- amortyzacja okresu bieżącego	-	44	44
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	752	752
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	731	731
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	743	743

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2018	31.12.2017
a) środki trwałe, w tym:	626	698
- grunty	-	-
- budynki i budowle	451	494
- urządzenia techniczne i maszyny	8	10
- środki transportu	28	36
- inne środki trwałe	139	158
b) środki trwałe w budowie	7	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	633	698

Ruchy w okresie od 1.01.2018 do 31.03.2018

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 040	62	168	372	1 642
b) zwiększenia	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 040	62	168	372	1 642
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	546	52	132	214	944
f) amortyzacja za okres:	-	43	2	8	19	72
- zwiększenia	-	43	2	8	19	72
- amortyzacja	-	43	2	8	19	72
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	589	54	140	233	1 016
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	494	10	36	158	698
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	451	8	28	139	626

NOTA 3

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	31.03.2018	31.12.2017
a) wartość brutto na początek okresu	165 181	106 279
b) zwiększenia	2	63 802
- objęcie udziałów	2	39 787
- dopłaty do kapitałów spółek zależnych	-	24 015
c) zmniejszenia	(500)	(4 900)
- sprzedaż udziałów	(500)	(4 900)
d) wartość brutto na koniec okresu	164 683	165 181
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	14 756	14 498
- zwiększenia	-	680
- zmniejszenia	-	(422)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	14 756	14 756
g) wartość netto na początek okresu	150 425	91 781
i) wartość netto na koniec okresu	149 927	150 425

Na dzień 31 marca 2018 roku Spółka wykazywała udziały w następujących jednostkach:

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %
Jednostki zależne	146 921	11 716	135 205	
VD sp. z o.o.	50	-	50	100,00
Epsilon VD sp. z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd
VD ER sp. z o.o.	66 767	-	66 767	100,00
Promenady Zita sp. z o.o.	500	-	500	99,98
IPD Południe sp. z o.o.	23 602	-	23 602	99,98
VD Retail sp. z o.o.	20 425	11 716	8 709	100,00
VD Serwis sp. z o.o. (dawniej VD II sp. z o.o.)	495	-	495	99,90
VD Nieruchomości sp. z o.o. (dawniej: VD III sp. z o.o.)	250	-	250	50,00
VD Mieszkania IX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	100	-	100	nd
VD Mieszkania XIV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd
VD Mieszkania XXI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (wcześniej Mieszkania XIII)	500	-	500	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	480	-	480	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	500	-	500	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.	500	-	500	nd.
Promenady VVD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
Winhall Investments sp. z o.o.	29 252	-	29 252	55,00
Jednostki współzależne	17 762	3 040	14 722	
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	17 701	3 015	14 686	50,00
IPD Invest sp. z o.o.	61	25	36	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	164 683	14 756	149 927	

NOTA 4

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.03.2018	31.12.2017
a) wartość brutto na początek okresu	291 801	361 717
b) zwiększenia	4 978	54 816
- udzielenie pożyczek	-	29 150
- naliczone odsetki od pożyczek	4 978	25 666
c) zmniejszenia	(10 062)	(124 732)
- spłata pożyczek	(9 500)	(110 250)
- spłata odsetek	(562)	(14 482)
d) wartość brutto na koniec okresu	286 717	291 801
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
- zwiększenia	-	-
- zmniejszenia	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	291 801	361 717
i) wartość netto na koniec okresu	286 717	291 801

Stan na 31.03.2018

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	28.12.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	151 950	31 394	-	183 344
	25.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	20 000	2 849	-	22 849
	22.08.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	20 000	2 011	-	22 011
	31.07.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	5 900	237	-	6 137
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	12.01.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	5 900	2 144	-	8 044
	12.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	6 500	811	-	7 311
	07.06.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	2 250	127	-	2 377
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.	01.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	1 000	689	-	1 689
	12.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	4 300	326	-	4 626
	03.11.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	-	25	-	25
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.	04.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	24 000	3 779	-	27 779
	10.05.2017	31.12.2020	Wibor 3M + marża	500	25	-	525
Razem				242 300	44 417	-	286 717

NOTA 5

ZAPASY	31.03.2018	31.12.2017
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	47	20
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
Zapasy razem	47	20

NOTA 6

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2018	31.12.2017
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	8 331	10 108
- od jednostek powiązanych	7 711	8 548
- od pozostałych jednostek	620	1 560
b) należności publiczno-prawne, w tym:	1 277	142
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	105	19 085
- od jednostek powiązanych	73	19 053
- od pozostałych jednostek	32	32
Należności krótkoterminowe brutto razem	9 713	29 335
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	110	118
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	-	-
Należności krótkoterminowe netto razem	9 603	29 217

NOTA 7

ZMIANY OTRZYMANYCH POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.03.2018	31.12.2017
a) wartość brutto na początek okresu	-	7 100
b) zwiększenia	-	1 400
- otrzymanie pożyczek	-	1 400
c) zmniejszenia	-	(8 500)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	(8 500)
d) wartość brutto na koniec okresu	-	-
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
- zwiększenia	-	-
- zmniejszenia	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	-	7 100
i) wartość netto na koniec okresu	-	-

ZMIANY OTRZYMANYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	31.03.2018	31.12.2017
a) wartość brutto na początek okresu	9 124	-
b) zwiększenia	166	9 124
- naliczone odsetki od pożyczek	166	624
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	8 500
c) zmniejszenia	-	-
d) wartość brutto na koniec okresu	9 290	9 124
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
- zwiększenia	-	-
- zmniejszenia	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	9 124	-
i) wartość netto na koniec okresu	9 290	9 124

Stan na 31.03.2018

Pożyczkodawca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	28.04.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	2 500	375	-	2 875
	11.07.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 000	132	-	1 132
	22.08.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 200	150	-	1 350
	07.12.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	2 200	223	-	2 423
	24.01.2017	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 400	110	-	1 510
Razem				8 300	990	-	9 290

NOTA 8

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.03.2018 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	64 707	335	-	64 372	-
26.09.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii P	8 129	131	-	7 998	-
01.12.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	69 665	1 316	-	-	68 349
02.01.2018 r.	Obligacje na okaziciela serii S	9 786	-	-	-	9 786
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		152 287	1 782	-	72 370	78 135
zobowiązania długoterminowe		150 505				
zobowiązania krótkoterminowe		1 782				

NOTA 9

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2018	31.12.2017
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 246	2 410
- wobec jednostek powiązanych	226	394
- wobec pozostałych jednostek	1 020	2 016
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	1 676	493
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	149	208
d) pozostałe zobowiązania	7	3
- z tytułu zakupu udziałów	-	-
- pozostałe	7	3
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	3 078	3 114

IV. INFORMACJE DODATKOWE

1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA ZA I KWARTAŁ 2018 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 2017 roku.

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

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

Format sprawozdań finansowych

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. za pierwszy kwartał 2018 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 2017 roku były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2017.

Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 30 maja 2018 roku.

Kontynuacja działalności

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

1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmują okres 3 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 marca 2018 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2017 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 2017 roku do 31 marca 2017 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 2017 roku.

2. KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT UZYSKANYCH W PIERWSZYM KWARTALE 2018 ROKU

PRZYCHODY	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 452	4 094
Przychody ze sprzedaży lokali	26 155	48 346
Pozostałe przychody	1 345	807
Przychody ze sprzedaży	31 952	53 247

KOSZTY	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 339)	(1 418)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(19 990)	(37 193)
Pozostałe koszty	(2 359)	(1 138)
Koszt własny sprzedaży	(23 688)	(39 749)
Koszty sprzedaży	(3 023)	(2 762)
Koszty ogólnego zarządu	(2 121)	(1 556)
Koszty finansowe	(1 540)	(1 688)

Przychody

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Vantage Development od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku wyniosły 31,95 mln zł i były niższe od osiągniętych w analogicznym okresie roku ubiegłego o ponad 21 mln zł. Największy wpływ na wartość przychodów miały przychody ze sprzedaży lokali, gdzie odnotowano 46% spadku w stosunku do pierwszego kwartału 2017 roku. Przychody te są wynikiem przekazania lokali, których było 59 od początku 2018 roku, a w okresie pierwszego kwartału 2017 roku Grupa wydała w sumie 181 lokali (wydania w pierwszym kwartale 2018 roku obejmowały lokale w projektach: Dom Saski, Promenady etap IV, Promenady etap V, Living Point Mokotów etap I, Nowe Żerniki i Nowy Gaj etap I).

Podpisane w pierwszym kwartale 2018 roku umowy przedwstępne oraz przekazane lokale, których wartość została rozpoznana w przychodach prezentuje poniższa tabela:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	Liczba lokali sprzedanych umową przedwstępną w I kwartale 2018 roku	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży na koniec I kwartału 2018 roku	Liczba lokali przekazanych w I kwartale 2018 roku	Liczba lokali sprzedanych nieprzekazanych na koniec I kwartału 2018 roku (w tym lokale sprzedane przed I kwartałem 2018 roku)
Promenady Wrocławskie etap IV	331	1	2	5	1
Promenady Wrocławskie etap V	195	2	2	4	2
Promenady Wrocławskie etap VI	285	49	60	-	225
Promenady Wrocławskie etap VIII	209	24	185	-	24
Nowe Żerniki	60	-	-	1	1
Nowy Gaj etap I	131	7	15	10	3
Nowy Gaj etap II	163	33	20	-	143
LogIn City	159	25	27	-	132
Dorzecze Legnickiej etap IA	198	29	29	-	169
Dorzecze Legnickiej etap IB	85	32	53	-	32
Living Point Mokotów etap I	173	5	1	6	4

Living Point Mokotów etap II	169	21	10	-	159
Vena Mokotów	186	34	54	-	132
Dom Saski	57	3	13	33	6
RAZEM	2 401	265	471	59	1 033

Równoległe z finalizowaniem zawartych wcześniej umów, zawierane były nowe, dające potencjał do wzrostu wyników w kolejnych okresach. W okresie pierwszego kwartału 2018 roku Grupa sprzedała 265 lokali. W analogicznym okresie ubiegłego roku Grupa sprzedała na podstawie umów przedwstępnych 253 lokale. Liczba sprzedanych umowami przedwstępnymi lokali w pierwszym kwartale 2018 roku jest wyższa o 5% w stosunku do analogicznego pierwszego kwartału roku 2017 i podtrzymuje kilkuletni trend wzrostu skali działalności Grupy Vantage Development.

Na dzień 31 marca 2018 roku wśród 265 sprzedanych lokali, duży udział stanowiły lokale w projektach, których zakończenie planowane jest w 2018 roku, co pozwala optymistycznie patrzeć na potencjał do przekazywania lokali w całym roku, a co z tym związane, na przychody ze sprzedaży w bieżącym roku. Szczegółowe zestawienie sprzedanych, ale nieprzekazanych lokali według stanu na dzień 31 marca 2018 roku, przedstawia tabela poniżej.

Lokale sprzedane - nieprzekazane stan na 31.03.2018	Liczba lokali	Wartość lokali [mln zł]	Przewidywany termin zakończenia projektu
Promenady Wrocławskie etap IV	1	0,36	gotowy
Promenady Wrocławskie etap V	2	0,75	gotowy
Nowe Żerniki	1	0,25	gotowy
Nowy Gaj etap I	3	1,09	gotowy
Living Point Mokotów etap I	4	2,23	gotowy
Dom Saski	6	2,68	gotowy
RAZEM GOTOWE	17	7,36	
Promenady Wrocławskie etap VI	225	67,01	4Q'18
Promenady Wrocławskie etap VIII	24	9,64	4Q'19
Nowy Gaj etap II	143	46,36	2Q'18
LogIn City	132	52,61	2Q'18
Dorzecze Legnickiej etap IA	169	62,12	4Q'18
Dorzecze Legnickiej etap IB	32	13,14	2Q'19
Living Point Mokotów etap II	159	58,03	2Q'18
Vena Mokotów	132	57,39	3Q'18
RAZEM REALIZOWANE	1 016	366,30	
RAZEM WSZYSTKIE	1 033	373,66	

Drugi z podstawowych segmentów działalności Grupy, segment wynajmu nieruchomości komercyjnych, odnotował w analizowanym okresie wzrost sprzedaży na poziomie 9%. Wynika to ze zwiększenia poziomu wynajmu posiadanych powierzchni w budynkach biurowych Promenady Epsilon, Promenady Zita, Delta 44 oraz Grona Park. Jednocześnie prowadzone są rozmowy, które w najbliższym czasie powinny doprowadzić do zawarcia nowych umów najmu, a w efekcie wzrostu przychodów ze sprzedaży w kolejnych okresach.

W pierwszym kwartale 2018 roku struktura przychodów kształtowała się następująco:

- Udział przychodów ze sprzedaży lokali w skonsolidowanej sprzedaży wynosi 81,86%;
- Udział przychodów z nieruchomości inwestycyjnych pracujących wynosi 13,93%;
- Pozostałe 4,21% stanowią pozostałe przychody, w tym również z wynajmowanych lokali usługowych zlokalizowanych w zrealizowanych projektach mieszkaniowych.

Koszty

Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu za pierwszy kwartał 2018 roku są wyższe od wielkości odnotowanych w pierwszym kwartale 2017 roku, co związane jest z rozwojem struktur Grupy dopasowujących się do zwiększonego zakresu realizowanych zadań. Spadły natomiast koszty finansowe, na które składają się głównie koszty finansowania projektów komercyjnych.

Rentowność projektów

W pierwszym kwartale 2018 roku Grupa zrealizowała rentowność sprzedaży w poszczególnych projektach na poziomie przedstawionym w poniższej tabeli.

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	zł	%	zł	zł	%
Promenady Wrocławskie etap IV	1 907	7%	(1 387)	520	27%
Promenady Wrocławskie etap V	1 514	6%	(1 235)	279	18%
Nowy Gaj etap I	3 823	15%	(3 119)	704	18%
Nowe Żerniki	266	1%	(227)	39	15%
Dom Saski	15 732	60%	(12 009)	3 723	24%
Living Point etap I	2 913	11%	(2 013)	900	31%
WYNIKI RAZEM	26 155	100%	(19 990)	6 165	24%

Zestawienie rentowności narastająco tych projektów zawarto w poniższej tabeli.

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	zł	%	zł	zł	%
Promenady Wrocławskie etap IV	90 462	32%	(70 964)	19 498	22%
Promenady Wrocławskie etap V	55 337	20%	(46 508)	8 829	16%
Nowy Gaj etap I	37 683	13%	(31 324)	6 359	17%
Nowe Żerniki	15 862	6%	(13 891)	1 971	12%
Dom Saski	17 717	6%	(13 516)	4 201	24%
Living Point etap I	64 615	23%	(48 195)	16 420	25%
WYNIKI RAZEM	281 676	100%	(224 397)	57 279	20%

Rentowność działalności związanej ze sprzedażą lokali w pierwszym kwartale roku 2018 ukształtowała się na poziomie 24% (23% w pierwszym kwartale 2017 roku). Najwyższe rentowności uzyskano na projektach Promenady Wrocławskie etap IV oraz Living Point Mokotów etap I. Najniższą marżę uzyskano na projekcie Nowe Żerniki (15%).

Marża narastająco w projektach uzyskuje wartość ponad 20%, przy czym porównując zdarzenia okresowe i narastająco zauważalne jest, że w pierwszym kwartale 2018 roku inwestycje generowały wyższe marże, co związane jest z polepszającą się koniunkturą na rynku lokali mieszkaniowych.

Wyniki

Skonsolidowany zysk ze sprzedaży po pierwszym kwartale 2018 roku osiągnął poziom 3,12 mln zł wobec 9,18 mln zł w analogicznym okresie 2017 roku. Zysk ze sprzedaży podwyższył wynik przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej wynoszący 3,04 mln zł (głównie w związku ze wzrostem kursu EUR/PLN w stosunku do 31 grudnia 2017 roku; w pierwszym kwartale 2017 roku przeszacowanie miało ujemny wpływ na wynik w wysokości -2,24 mln zł). Grupa osiągnęła zysk brutto i netto w wysokości odpowiednio 4,99 mln zł i 3,80 mln zł (w pierwszym kwartale 2017 roku zysk brutto i netto wyniosły odpowiednio 5,80 mln zł i 4,86 mln zł).

Planowane na dalszą część roku zakończenie projektów daje podstawy do oczekiwania na znaczącą poprawę osiąganych wyników w kolejnych kwartałach 2018 roku.

Wskaźniki rentowności

Poniżej przedstawiono wskaźniki rentowności za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku oraz za okres porównywalny pierwszego kwartału 2017 roku.

WSKAŹNIK	WZÓR	1Q 2018	1Q 2017
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży	25,86%	25,35%
Marża zysku z działalności operacyjnej I (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży	19,33%	13,77%
Marża zysku z działalności operacyjnej II (w %)*	Zysk z działalności operacyjnej z wyłączeniem wpływu przeszacowania / Przychody ze sprzedaży	9,82%	17,97%
Marża zysku netto I (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	11,89%	9,13%
Marża zysku netto II (w %)*	Zysk netto z wyłączeniem wpływu przeszacowania / Przychody ze sprzedaży	4,18%	12,53%

* Zysk skorygowano o wpływ przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących i niepracujących do wartości godziwej (tj. o wartość przeszacowania oraz podatek dochodowy z tego tytułu)

Za pierwszy kwartał 2018 roku rentowność na sprzedaży jest na podobnym poziomie co w okresie porównywalnym roku ubiegłego i wynosi 25,86%. Osiągnięty poziom wskaźnika wynika ze wskazanej wcześniej struktury przekazywanych lokali i rentowności realizowanej na poszczególnych przedsięwzięciach, a także w mniejszym stopniu jest efektem zrealizowanych wyników na działalności komercyjnej i pozostałej. Rentowność działalności operacyjnej i rentowność zysku netto osiągnęły wyższe niż rok temu wartości, odpowiednio 19,33% i 11,89%, za co w największym stopniu odpowiada pozytywny wpływ na wynik przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej wynoszący 3,04 mln zł przy wartości -2,24 mln zł w ubiegłym roku.

W celu poprawy przejrzystości prezentacji wypracowanych marż wyliczono również wartość marży zysku z działalności operacyjnej i marży zysku netto po skorygowaniu tych zysków o wpływ przeszacowania (tj. o wartość przeszacowania oraz podatek dochodowy z tego tytułu). Skorygowane marże zysku z działalności operacyjnej i zysku netto wyniosły odpowiednio 9,82% i 4,18% i są niższe od wartości z pierwszego kwartału 2017 roku, głównie z uwagi na wyższe przychody wypracowane w analogicznym okresie ubiegłego roku. W kolejnych okresach 2018 roku wraz z planowanym wzrostem przychodów marże również będą wzrastać.

Struktura aktywów i pasywów

Na dzień 31 marca 2018 roku suma bilansowa Grupy wynosiła 922,5 mln zł i była na poziomie bardzo zbliżonym do stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku, kiedy wynosiła 920,9 mln zł.

Wartość aktywów trwałych wzrosła o 5,1 mln zł, na co największy wpływ miał wzrost w wyniku przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej, na skutek umocnienia złotego.

Wartość aktywów obrotowych spadła o 3,5 mln zł. Wśród pozycji aktywów obrotowych największa zmiana wartości dotyczyła wzrostu zapasów (o 46,1 mln zł), w których obok przyrostu wartości realizowanych projektów, znaczącą część stanowią grunty, na których będą realizowane przyszłe przedsięwzięcia mieszkaniowe. Zmniejszeniu natomiast uległy należności krótkoterminowe (o 21,6 mln zł, głównie w związku ze zrealizowaniem zaliczki zapłaconej na koniec 2017 roku na zakup akcji własnych oraz spadkiem należności publiczno-prawnych) oraz stan środków pieniężnych (o 29,5 mln zł).

Zobowiązania długoterminowe Grupy Vantage na koniec pierwszego kwartału 2018 roku zmalały o 23,4 mln zł, a krótkoterminowe wzrosły o 61,2 mln zł.

Wśród źródeł finansowania największy spadek dotyczył pożyczek i kredytów bankowych, których saldo zmalało o 41,1 mln zł, na co wpływ miała spłata kredytów na realizowane projekty deweloperskie (63,5 mln zł) i zaciągnięcie nowych (21,3 mln zł). Ponadto wzrosły zobowiązania z tytułu obligacji w wyniku emisji obligacji serii S o nominale 10 mln zł. Znacząco wzrosły przedpłaty na zakup lokali (o 58,9 mln zł), które w bilansie prezentowane są jako zobowiązania do momentu przekazania lokalu klientowi oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług (wzrost o 9,9 mln zł), na które składają się głównie zobowiązania wobec generalnych wykonawców na poszczególnych budowach, wynikające z uzgodnionych terminów płatności za roboty budowlane oraz kwot zatrzymanych na poczet należytego wykonania kontraktów.

W opinii Zarządu struktura pasywów Grupy jest dopasowana do realizowanych przez nią projektów (aktywów), a stan środków pieniężnych pozwala na dalszy rozwój.

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

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

4. SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW

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

- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych,
- działalność komercyjna obejmująca wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu.

Dane w podziale na segmenty dla okresu porównywalnego za pierwszy kwartał 2017 roku zaprezentowano po przekształceniu w zakresie podatku dochodowego. Część podatku odnoszącą się do straty brutto z działalności komercyjnej przypisano do tego segmentu, podczas gdy w pierwotnym podziale całość podatku przypisana była do działalności deweloperskiej wykazującej zysk brutto.

Segmenty operacyjne za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018

01.01.2018 - 31.03.2018		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	27 340	4 612	31 952
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	4 452	4 452
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	26 155	-	26 155
	III. Pozostałe przychody	1 185	160	1 345
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(21 590)	(2 098)	(23 688)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(1 339)	(1 339)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(19 990)	-	(19 990)
	III. Pozostałe koszty	(1 600)	(759)	(2 359)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	5 750	2 514	8 264
	I. Koszty sprzedaży	(2 244)	(779)	(3 023)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 693)	(428)	(2 121)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	1 813	1 307	3 120
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	3 039	3 039
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	1 813	4 346	6 159
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
	II. Saldo działalności operacyjnej	43	(25)	18
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)	1 856	4 321	6 177
	I. Saldo działalności finansowej	(280)	(1 142)	(1 422)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	240	-	240
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	1 816	3 179	4 995
	I. Podatek dochodowy	(593)	(604)	(1 197)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	1 223	2 575	3 798

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2017 do 31.03.2017

01.01.2017 - 31.03.2017		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	48 561	4 686	53 247
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	4 094	4 094
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	48 346	-	48 346
	III. Pozostałe przychody	215	592	807
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(37 283)	(2 466)	(39 749)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(1 418)	(1 418)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(37 193)	-	(37 193)
	III. Pozostałe koszty	(90)	(1 048)	(1 138)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	11 278	2 220	13 498
	I. Koszty sprzedaży	(1 625)	(1 137)	(2 762)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 018)	(538)	(1 556)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	8 635	545	9 180
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	(2 238)	(2 238)
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	8 635	(1 693)	6 942
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
	II. Saldo działalności operacyjnej	245	144	389
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)	8 880	(1 549)	7 331
	I. Saldo działalności finansowej	(379)	(1 194)	(1 573)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	40	-	40
G.	Zysk (strata) brutto (F+II)	8 541	(2 743)	5 798
	I. Podatek dochodowy	(1 458)	521	(937)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	7 083	(2 222)	4 861

Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 marca 2018 roku

AKTYWA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Aktywa trwałe, w tym:	37 920	327 542	365 462
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	254 103	254 103
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	9 320	67 496	76 816
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 688	-	14 688
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 025	1 000	13 025
	5. Pozostałe aktywa trwałe	1 887	4 943	6 830
II.	Aktywa obrotowe, w tym:	548 974	8 110	557 084
	1. Zapasy	423 116	-	423 116
	2. Należności i pożyczki	25 725	1 920	27 645
	3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	98 440	4 232	102 672
	4. Pozostałe aktywa obrotowe	1 693	1 958	3 651
Aktywa razem – suma I+II		586 894	335 652	922 546

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Kapitał własny, w tym:	170 120	177 125	347 245
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	1 223	2 575	3 798
	2. Pozostałe kapitały	168 897	174 550	343 447
II.	Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	416 774	158 527	575 301
	1. Obligacje	144 158	-	144 158
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	35 868	112 501	148 369
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	35 846	35 846
	4. Przedpłaty na zakup lokali	161 219	-	161 219
	5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 700	6 182	13 882
	6. Pozostałe zobowiązania	67 829	3 998	71 827
Pasywa razem – suma I+II		586 894	335 652	922 546

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

AKTYWA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Aktywa trwałe, w tym:	37 467	322 853	360 320
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	249 594	249 594
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	9 320	67 496	76 816
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 448	-	14 448
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 718	480	12 198
	5. Pozostałe aktywa trwałe	1 981	5 283	7 264
II.	Aktywa obrotowe, w tym:	553 070	7 481	560 551
	1. Zapasy	377 059	-	377 059
	2. Należności i pożyczki	47 190	2 029	49 219
	3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	127 720	4 404	132 124
	4. Pozostałe aktywa obrotowe	1 101	1 048	2 149
Aktywa razem – suma I+II		590 537	330 334	920 871

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
I.	Kapitał własny, w tym:	210 692	172 744	383 436
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	27 477	(4 657)	22 820
	2. Pozostałe kapitały	183 215	177 401	360 616
II.	Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:	379 845	157 590	537 435
	1. Obligacje	133 201	-	133 201
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	77 308	112 133	189 441
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	36 065	36 065
	4. Przedpłaty na zakup lokali	102 247	-	102 247
	5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 611	5 507	12 118
	6. Pozostałe zobowiązania	60 478	3 885	64 363
Pasywa razem – suma I+II		590 537	330 334	920 871

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 MSSF 15 Przychody z umów z klientami, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, a więc z chwilą przekazania lokali nabywcom, pod warunkiem dokonania przez klienta wpłaty w wysokości co najmniej 80% ceny oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu. Powoduje to, iż przez długi okres Grupa ponosi koszty i wydatki związane z budową lokali, a przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany jednorazowo, co wpływa na zmienność wyników uzależniając moment ich rozpoznania nie od sprzedaży, ale głównie harmonogramu realizacji robót budowlanych.

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

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

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

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

Czynniki zewnętrzne:

- ✓ dynamika popytu i podaży mieszkań w Polsce,
- ✓ dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- ✓ dostępność nieruchomości gruntowych pod realizację projektów inwestycyjnych,
- ✓ kształtowanie się kosztów pracy oraz materiałów budowlanych,
- ✓ kształtowanie się poziomu stóp procentowych,
- ✓ polityka Państwa w zakresie wspierania rozwoju rynku mieszkaniowego.

Czynniki wewnętrzne:

- ✓ innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne,
- ✓ bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych 3 lat. Doskonałe i zróżnicowane lokalizacje na terenie Wrocławia, kształtowanie i budowanie publicznej przestrzeni,
- ✓ dynamika w pozyskiwaniu nowych atrakcyjnych nieruchomości,
- ✓ bezpieczny i efektywny model biznesowy,
- ✓ doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy.

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak i należący do niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w 2018 roku jest utrzymujący bardzo wysoki popyt na lokale oraz niskie stopy procentowe.

Realizowana przez Zarząd strategia zakłada z jednej strony wykorzystanie obecnego potencjału Grupy tkwiącego w należących do niej nieruchomościach, a z drugiej – pozyskiwanie nowych terenów umożliwiających rozwój w kolejnych latach. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

Do celów strategicznych na rok 2018 Grupa Kapitałowa Vantage Development zalicza:

- ✓ utrzymanie wypracowanego poziomu sprzedaży i komercjalizacji projektów,
- ✓ pozyskanie kolejnych nieruchomości pod realizację projektów mieszkaniowych,
- ✓ poszukiwanie rozwiązań pozwalających na ograniczenie wzrostu kosztów budowy,
- ✓ optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy.

7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W dniu 28 kwietnia 2016 roku Zarząd Vantage Development S.A. podjął decyzję w przedmiocie przyjęcia Polityki dywidendy Vantage Development S.A., zakładającą między innymi rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w wysokości 5% średniej rocznej kapitalizacji giełdowej Spółki w roku poprzednim, nie wyższej jednak niż 10.000.000 złotych. Polityka ta została uchylona przez Zarząd w dniu 19 marca 2018 roku. Uchylenie przez Zarząd Spółki dotychczasowej Polityki dywidendy Vantage Development S.A. związane było ze zmianą struktury akcjonariatu Emitenta, zgodnie z którą 100% ogólnej liczby głosów w Spółce znajduje się w posiadaniu podmiotów działających w porozumieniu, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 Ustawy o ofercie. W związku z powyższym Zarząd Spółki postanowił także nie przyjmować nowej polityki dywidendy, a wnioski co do podziału zysku lub pokrycia straty przedkładać każdorazowo w oparciu o aktualną sytuację w Spółce.

W dniu 22 marca 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy nadzwyczajnej pochodzącej z niepodzielonego zysku z lat ubiegłych w wysokości 7.094.975,29 zł tj. 0,13 zł na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą nadzwyczajną wynosiła 54.576.733 sztuki.

Uprawnionymi do dywidendy nadzwyczajnej byli akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu powzięcia ww. uchwały, z wyłączeniem akcji własnych Spółki.

Dywidenda nadzwyczajna została wypłacona w dniu 26 marca 2018 roku.

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

W dniu 2 stycznia 2018 roku Spółka dokonała przydziału 10.000 obligacji serii S, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 10,0 mln zł. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligacje nie są zabezpieczone. Termin ich wykupu przypada na 3,5 roku od dnia przydziału. Obligacje były oferowane w trybie oferty prywatnej po cenie nominalnej. Emisja obligacji serii S została przeprowadzona na podstawie uchwały Zarządu Spółki w sprawie zamiaru emisji z dnia 4 grudnia 2017 roku. Ostateczny rozrachunek transakcji nabycia obligacji w ramach emisji został dokonany przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 3 stycznia 2018 roku.

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

W związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Dorzecze Legnickie etap II polegającego na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego, zlokalizowanego we Wrocławiu, w dniu 26 marca 2018 r. spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. zawarła transakcję zabezpieczającą przed wzrostem stopy procentowej na kredycie inwestycyjnym udzielonym przez Alior Bank SA – opcja CAP. Mechanizm działania instrumentu polega na tym, że jeżeli w trakcie wyżej wymienionego okresu dany WIBOR wzrośnie powyżej poziomu zabezpieczenia to Bank pokryje koszt tego wzrostu i przeleje na rachunek Klienta kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy WIBOR, a poziomem zabezpieczenia, liczone od nominału transakcji w danym okresie odsetkowym, do wysokości należnej premii. Transakcja ma za zadanie ograniczyć przed ewentualnym wzrostem stopy procentowej, umożliwiając jednocześnie partycypowanie w spadkach stopy danego WIBOR.

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 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2018
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.1.1)	314	-	(8)	306
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	12 198	827	-	13 025
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	12 118	1 764	-	13 882
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.1.3)	4 239	1 257	(2 598)	2 898

10.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2018
Wartości niematerialne	-	-	-	-
Wartości środków trwałych	13	-	-	13
Zapasy	-	-	-	-
Należności krótkoterminowe	301	-	(8)	293
Razem:	314	-	(8)	306

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 2017 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 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2018
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	497	27	-	524
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	1 945	-	(233)	1 712
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	444	-	(282)	162
- odpisów aktualizujących należności	52	2	-	54
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	10 105	782	-	10 887
- odsetek od innych zobowiązań	45	14	-	59
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	94	7	-	101
- strat podatkowych	15 528	975	-	16 503
- wyceny leasingu finansowego i kredytów	216	-	(169)	47
- utworzonych rezerw	619	547	-	1 166
- pozostałych tytułów	16	-	(4)	12
Razem	29 561	2 354	(688)	31 227
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(17 363)			(18 202)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 198			13 025

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

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2018
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	5 505	823	-	6 328
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	4 128	636	-	4 764
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	13 462	1 759	-	15 221
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	4 098	147	-	4 245
- pozostałych tytułów	2 288	-	(762)	1 526
Razem	29 481	3 365	(762)	32 084
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(17 363)			(18 202)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 118			13 882

Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowy zmniejszyły wynik finansowy Grupy za pierwszy kwartał 2018 roku o kwotę 934 tys. zł. Kwota niemająca wpływu na wynik finansowy wynosi 3 tys. zł i wynika z wyceny instrumentów finansowych prezentowanych w innych całkowitych dochodach.

10.1.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2018
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	1 880	121	(132)	1 869
rezerwy na urlopy	149	262	(256)	155
rezerwy na premie	2 210	874	(2 210)	874
Razem, w tym:	4 239	1 257	(2 598)	2 898
Rezerwy długoterminowe	-	26	-	26
Rezerwy krótkoterminowe	4 239	1 231	(2 598)	2 872

10.2. Vantage Development S.A.

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

	Stan na 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2018
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.2.1)	14 874	-	(8)	14 866
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	7 054	300	(559)	6 795
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	8 240	975	(119)	9 096
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.2.3)	2 300	848	(2 293)	855

10.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2018
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	14 756	-	-	14 756
Należności krótkoterminowe	118	-	(8)	110
Razem:	14 874	-	(8)	14 866

10.2.2. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Vantage Development S.A. kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczony. Stan tych składników na 31 marca 2018 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 6.795 tys. zł i 9.096 tys. zł. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2017 roku aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2018
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne pozostałych rezerw	416	-	(274)	142
odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	58	26	-	84
odpisów na należności	472	-	(284)	188
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	22	-	(1)	21
strat podatkowych	94	7	-	101
Razem	5 992	267	-	6 259
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 054			(6 795)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-			-

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2018
rezerwa na przychody	640	-	(119)	521
odsetek od pożyczek i obligacji	7 600	975	-	8 575
Razem	8 240	975	(119)	9 096
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 054)			(6 795)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 186			2 301

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczone zmniejszyły wynik finansowy netto o 1.115 tys. zł.

10.2.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2018
rezerwa na urlopy	107	107	(107)	107
rezerwa na premie	2 186	741	(2 186)	741
rezerwa na podatki	7	-	-	7
Razem:	2 300	848	(2 293)	855

11. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO OKRESU

11.1. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Promenady Zita sp. z o.o.

W dniu 15 stycznia 2018 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego został podwyższony kapitał zakładowy spółki Promenady ZITA sp. z o.o. z kwoty 500.000,00 zł do kwoty 21.500.000,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w drodze emisji 210.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy. Aktualnie kapitał zakładowy dzieli się na 215.000 udziałów, które posiada spółka Vantage Development S.A.

11.2. Wymiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.

W dniu 31 stycznia 2018 roku ze spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI spółka komandytowa wystąpił jej dotychczasowy komandytariusz, tj. spółka Vantage Development S.A. W jej miejsce do spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI spółka komandytowa, w charakterze komandytariusza, przystąpiła spółka VD Serwis sp. z o.o. W dniu 21 lutego 2018 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego została także obniżona suma komandytowa z 500.000 zł do 100.000 zł.

11.3. Połączenie spółek VD Serwis sp. z o.o. i Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 26 marca 2018 roku sąd postanowieniem dokonał połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. ze spółką Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym z rejestru zostaje wykreślona spółka przejmowana, tj. spółka Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

11.4. Rozpoczęcie likwidacji spółki Worden Investments sp. z o.o.

Po dniu bilansowym, w dniu 3 kwietnia 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników spółki Worden Investments sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania i otwarcia likwidacji spółki. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odwołało Zarząd spółki oraz powołało Likwidatora.

11.5. Zmiana komandytariusza w spółce Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Po dniu bilansowym w dniu 21 maja 2018 r. wspólnicy spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki Vantage Development S.A. i przystąpieniu do Spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 21.05.2018 r. wspólnikami spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

12. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI ORAZ NA MAJĄTKU GRUPY
12.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development
12.1.1. Zobowiązania i należności warunkowe

W I kwartale 2018 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W I kwartale 2018 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, gdzie łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest istotna.

12.1.2. Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy

Na dzień 31 marca 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	31.03.2018	31.12.2017
Hipoteka	742 784	828 462
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	867	867
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	743 651	829 329

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 marca 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Na dzień 31 marca 2018 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.03.2018 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014 r. pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mLeasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	50 955	-	-	-	-	749

Umowa kredytu nr 15/0011 z dnia 22.04.2015 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k. a mBank Hipoteczny S.A.	20 000	In blanco	-	36 000	-	-
Umowa ramowa nr N1/10559/15 z dnia 18.06.2015 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k. a mBank S.A.	2 000	In blanco	-	2 000	-	-
Umowa Kredytu Inwestycyjnego nr U0002901351938 z dnia 24.06.2015 r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	12 800	-	-	22 125	-	119
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015 r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	1 000	-	-	197 916	-	-
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013 r., pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank Hipotecznym S.A.	98 958	-	-	-	-	-
Umowa kredytowa nr U0003067800999 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 21.03.2016 r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. a Alior Bank S.A.	62 100	-	-	101 400	-	-
Umowa kredytowa nr U0003067801087 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 21.03.2016 r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. a Alior Bank S.A.	5 500	-	-	-	-	-
Umowa kredytu nieodnawialnego nr S/92/11/2016/1030/K/KON z dnia 20.02.2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A.	33 100	In blanco	-	49 650	-	-
Umowa kredytu odnawialnego nr S/93/11/2016/1030/K/KOO z dnia 20.02.2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A.	2 000	In blanco	-	3 000	-	-
Umowa kredytu nr K01088/16 z dnia 09.12.2016 r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.	52 428	-	-	78 642	-	-
Umowa kredytowa nr U0003061463683 limitu wierzytelności z dnia 29.04.2016 r., pomiędzy Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	30 000	-	-	45 000	-	-
Umowa kredytu z dnia 26 czerwca 2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością XVII sp. k. a Alior Bank S.A.	134 739	-	-	202 109	-	-
Umowa kredytu nr K00029/18 z dnia 10 stycznia 2018 r. pomiędzy Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.	48 208	-	-	72 312	-	-
Umowa objęcia obligacji serii O emitowanych przez Vantage Development S.A.	65 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii R emitowanych przez Vantage Development S.A.	70 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii S emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
RAZEM	698 988	-	-	742 784	-	867

12.2. Vantage Development S.A.
12.2.1. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 31 marca 2018 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 31.03.2018 r.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	2013-11-20	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBank Hipoteczny S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Kredytobiorcą	Vantage Development S.A. zobowiązał się m.in. do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
2	2015-10-09	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem; VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. jako Dłużnikiem	Vantage Development S.A. niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 zł
3	2016-07-13	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako Poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem, Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jako Dłużnikiem	Vantage Development S.A. niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 zł
4	2017-03-20	Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. jako Kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako Udzielającym wsparcia oraz Bank Ochrony Środowiska S.A. jako Bankiem.	Vantage Development S.A. zobowiązuje się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że udzieli wsparcia Kredytobiorcy w realizacji Umów Kredytowych w przypadku zaistnienia i trwania naruszenia następujących warunków Umów Kredytowych: a) w sytuacji przekroczenia kosztów Inwestycji w odniesieniu do harmonogramu rzeczowo - finansowego zaakceptowanego przez Bank, b) w przypadku braku terminowej spłaty kredytów zaciągniętych w BOŚ S.A., c) w sytuacji zagrożenia terminowego zakończenia Inwestycji, d) w zakresie obsługi podatku dochodowego w trakcie realizacji Inwestycji, e) w przypadku braku realizacji założeń projekcji finansowej skutkującej ryzykiem braku terminowej spłaty kredytów zaciągniętych w BOŚ S.A. i udzieli pożyczek wraz ze zgodą ich podporządkowania spłacie finansowania udzielonego przez BOŚ S.A., w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z przypadkami wymienionymi powyżej.
5	2017-02-28	Umowa Wsparcia pomiędzy Vantage Development S.A. jako Sponsorem oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k., jako Kredytobiorcą oraz Bankiem Zachodnim WBK Spółka Akcyjna jako Bankiem	Vantage Development S.A. niniejszym nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązuje się wobec Banku do zapewnienia Kredytobiorcy na zasadach i w trybie wskazanych w niniejszej Umowie środków pieniężnych celem pokrycia ewentualnych Przekroczonych Kosztów Projektu, do maksymalnej kwoty równej 15% Budżetu Projektu, tj. na dzień zawarcia niniejszej Umowy do kwoty 10.475.774 zł.
6	2017-04-11	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako Poręczycielem, Alior Bankiem S.A. jako Wierzycielem, Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jako Dłużnikiem	Vantage Development S.A. udzielił solidarnego poręczenia do kwoty 3 000 000 zł za zobowiązania z tytułu udzielonej Umową określając warunki udzielenia gwarancji Nr U003192776659 z dnia 11 kwietnia 2017 r.

7	2017-09-29	Poręczenie wg prawa wekslowego Vantage Development S.A. za zobowiązania wynikające z Umowy o udzielenie gwarancji nr 09/153/17 z dnia 29.09.2017 r. pomiędzy Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mBankiem S.A.	Vantage Development S.A. zobowiązał się wobec Banku do spłaty zobowiązań powstałych w związku z umową o udzielenie gwarancji na kwotę odpowiadającą zaległemu zadłużeniu wraz z należnymi prowizjami, opłatami, odsetkami i innymi kosztami.
8	2017-10-04	Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. jako Kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako Udzielającym wsparcia oraz Alior Bank S.A. jako Bankiem	Vantage Development S.A. zobowiązał się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że na żądanie Kredytobiorcy lub Banku, jednakże nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od otrzymania takiego żądania przez Sponsora, Sponsor przekaze Kredytobiorcy środki pieniężne niezbędne do pokrycia przekroczenia kosztów w danym czasie, jednakże maksymalnie w zakresie nie większym niż 10% kosztów projektu
9	2017-12-21	Poręczenie za spłatę kredytu udzielonego spółce Finanse VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k przez Vantage Development S.A.	Vantage Development S.A. udzielił solidarnego poręczenia do kwoty 17.193.936,00 zł za zobowiązania z tytułu udzielonego Umową Kredytową nr U0003061463683 Limitu Wierzytelności z dnia 29 kwietnia 2016 roku wraz z późniejszymi zmianami przez Alior Bank S.A. Poręczenie obejmuje zobowiązania Kredytobiorcy z tytułu wyżej wymienionego Kredytu na wypadek gdyby Kredytobiorca nie wykonał tych zobowiązań w oznaczonym terminie

12.2.2. Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Spółki

Na dzień 31 marca 2018 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone na jej majątku:

Lp.	Data zawarcia	Umowy zastawów	Kwota
1	2016-04-13	Umowa zastawu rejestrowego na prawach współników w spółce Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 17 000 000 EUR
2	2013-11-20	Umowa zastawu rejestrowego na udziałach w spółce kredytobiorcy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Najwyższa suma zabezpieczenia 47 451 606 EUR
3	2017-06-22	Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w spółce VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Najwyższa suma zabezpieczenia 28 000 000 zł
4	2017-10-04	Umowa zastawu rejestrowego na prawach komandytariusza w VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 269 478 348 zł

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

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

14. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanyymi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 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 31 marca 2018 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązаныmi:

01.01.2018 - 31.03.2018	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	-	1 132
Sprzedaż usług	-	1 477
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	56
Koszty finansowe - odsetki	-	245

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

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

14.2. Vantage Development S.A.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku Spółka dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązаныmi:

01.01.2018 - 31.03.2018	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	487	-	207
Sprzedaż usług	4 095	-	-
Przychody finansowe - odsetki	4 979	-	-
Przychody finansowe - dywidendy	1 881	-	-
Pozostałe zakupy	-	-	56
Pozostała sprzedaż	69	-	-
Koszty finansowe - odsetki	296	-	-

* 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

W okresie pierwszego kwartału 2018 roku zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki spółka dominująca Vantage Development S.A. oraz spółki Grupy Vantage Development nie były stroną istotnych sporów przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

16. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W OKRESIE PIERWSZEGO KWARTAŁU 2018 ROKU, A TAKŻE INNE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPĘ VANTAGE DEVELOPMENT

W dniu 10 stycznia 2018 roku w wykonaniu umowy nabycia akcji Spółki, zawartej przez Emitenta ze spółką Fedha sp. z o.o., na rachunku inwestycyjnym Emitenta zostało zapisanych 4 686 308 akcji Spółki. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 grudnia 2017 roku, o którym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 78/2017 z dnia 19 grudnia 2017 roku. Nabycie obejmowało 4 686 308 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda po cenie 4,05 zł za jedną akcję, co daje łączną kwotę 18 979 547,40 zł. Spółka nabyła akcje własne w celu ich umorzenia.

W dniu 10 stycznia 2018 roku spółka zależna od Emitenta – Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa („Kredytobiorca”), w związku z realizacją inwestycji Promenady Wrocławskie etap VIII we Wrocławiu

(„Inwestycja”), zawarła umowy kredytu obejmujące nieodnawialny kredyt budowlany oraz kredyt odnawialny na sfinansowanie podatku VAT, z Bankiem Zachodnim WBK S.A. („Bank”). Celem kredytu jest finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji Inwestycji oraz finansowanie zobowiązań związanych z zapłatą podatku VAT w trakcie realizacji Inwestycji. Maksymalna łączna kwota udzielonego kredytu wynosi ok. 48,2 mln zł, z czego ok. 44,2 mln zł przypada na kredyt budowlany. Maksymalny okres finansowania w przypadku obu kredytów wynosi 36 miesięcy od daty zawarcia Umowy. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 1M. Zabezpieczeniem kredytów jest min. hipoteka łączna do kwoty 72,3 mln złotych ustanowiona na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której prowadzona jest Inwestycja, zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku, cesja wierzytelności z umów związanych z realizacją Inwestycji oraz oświadczenia Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, odrębnie w odniesieniu do kredytu budowlanego oraz na sfinansowanie podatku VAT, do kwoty 72,3 mln zł.

W dniu 11 stycznia 2018 roku jednostka zależna od Emitenta, VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”), rozwiązała na mocy porozumienia stron przedwstępną warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanych przy ulicy Stabłowickiej we Wrocławiu („Umowa”). Do Umowy zawarty był aneks, przedłużający termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 stycznia 2018 r. Nieruchomości miały zostać przeznaczone pod realizację inwestycji deweloperskiej. W ramach porozumienia rozwiązującego Emitent otrzyma z rachunku depozytowego notariusza zwrot kwoty 2.460.000,00 zł wpłaconej na poczet ceny. Strony oświadczyły, że po dokonaniu zwrotu tej kwoty będą względem siebie całkowicie rozliczone oraz że nie będą wnosić wobec siebie w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.

W dniu 16 stycznia 2018 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową KOZANÓW IV umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,6331 ha, zlokalizowanej przy ulicy Kobierzyckiej we Wrocławiu („Nieruchomość”) za łączną cenę 3,8 mln złotych. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 90 lokali mieszkalnych. Umowa została zawarta w wyniku prywatnego przetargu, którego rozstrzygnięcie miało miejsce w dniu 7 grudnia 2017 roku.

W dniu 18 stycznia 2018 roku otrzymał decyzję Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrażającą zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Emitenta oraz spółkę Rank Progress S.A. wspólnych przedsiębiorców do realizacji wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego dotyczącego pierwszej części inwestycji, o którym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 76/2017 z dnia 16 grudnia 2017 roku. W związku z powyższym spełnił się warunek zawieszający przewidziany w umowie inwestycyjnej, o której mowa w ww. raporcie bieżącym.

W dniu 31 stycznia 2018 roku w wykonaniu umowy nabycia akcji Spółki, zawartej przez Emitenta ze spółką Fedha sp. z o.o., na rachunku inwestycyjnym Emitenta zostało zapisanych 983 464 akcji Spółki. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 grudnia 2017 roku, o którym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 78/2017 z dnia 19 grudnia 2017 roku. Nabycie obejmowało 983 464 akcji o łącznej wartości nominalnej 609 747,68 zł (0,62 zł każda) po cenie 4,05 zł za jedną akcję, co daje łączną kwotę 3 983 029,20 zł. Spółka nabyła akcje własne w celu ich umorzenia.

W dniu 7 marca 2018 roku jednostka zależna od Emitenta, VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Dorzecze Legnickiej przy ulicy Małopanewskiej we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą ERBUD S.A. („Wykonawca”), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 29 mln złotych netto („Umowa”). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego w inwestycji Dorzecze Legnickiej etap II wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości, wykonaniem prac rozbiórkowych istniejących budynków oraz budową drogi dojazdowej. Etap II Inwestycji obejmować będzie 142 mieszkania. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 66 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 marca 2018 roku. Zamawiający uprawniony jest do czasu wydania nakazu rozpoczęcia robót lecz nie później niż do dnia 31 marca 2018 roku do odstąpienia od Umowy bez podania przyczyny i bez prawa do naliczenia kary umownej za odstąpienie. W przypadku, gdy Zamawiający nie wyda nakazu rozpoczęcia robót w powyższym terminie, Umowa wygasa z upływem 31 marca 2018 roku, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Ponadto, Zamawiający może

w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku odstąpić od Umowy w przypadku min. opóźnień w realizacji poszczególnych etapów prac. Łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

W dniu 14 marca 2018 roku jednostka zależna od Emitenta – Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Promenady Wrocławskie etap IX przy ulicy Zakładowej we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą Tom – Instal sp. z o.o. („Wykonawca”), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 25,1 mln złotych netto („Umowa”). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Inwestycji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości oraz uzyskania ostatecznej decyzji pozwalającej na użytkowanie. Zakłada się, że Inwestycja obejmować będzie 126 mieszkań i 7 lokali usługowych. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 60 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 8 września 2018 roku. W przypadku, gdy Zamawiający nie wyda nakazu rozpoczęcia robót w powyższym terminie, Umowa wygasa z upływem 8 września 2018 roku, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Zamawiający uprawniony jest do odstąpienia od Umowy do dnia 31 grudnia 2020 roku m.in. w przypadku opóźnienia przez Wykonawcę rozpoczęcia robót lub w przypadku opóźnień w realizacji poszczególnych etapów prac. Łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

W dniu 27 marca 2018 roku w wykonaniu umowy nabycia akcji Spółki, zawartej przez Emitenta ze spółką Fedha sp. z o.o., na rachunku inwestycyjnym Emitenta zostało zapisanych 2 266 027 akcji Spółki. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 marca 2018 roku, o którym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 20/2018 z dnia 23 marca 2018 roku. Nabycie obejmowało 2 266 027 akcji o łącznej wartości nominalnej 1 404 936,74 zł (0,62 zł każda) po cenie 4,40 zł za jedną akcję, co daje łączną kwotę 9 970 518,80 zł. Spółka nabyła akcje własne w celu ich umorzenia.

W dniu 30 marca 2018 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII z siedzibą we Wrocławiu – wydała nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, robót budowlanych dla inwestycji Dorzecze Legnickiej etap II wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości, wykonaniem prac rozbiórkowych istniejących budynków oraz budową drogi dojazdowej.

Po dniu bilansowym, w dniu 19 kwietnia 2018 roku, spółka zależna od Emitenta – Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą we Wrocławiu – wydała nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę Tom – Instal sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, części robót budowlanych dla inwestycji Promenady Wrocławskie etap IX, obejmujących wykonanie prac do stanu surowego budynku. Dalsze prace będą kontynuowane po wydaniu nakazu rozpoczęcia robót w pozostałym zakresie, objętym umową o generalne wykonawstwo.

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

W okresie pierwszego kwartału 2018 roku nie odnotowano czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, poza informacjami zamieszczonymi w pozostałych punktach niniejszego raportu.

18. STANOWISKO ZARZĄDU VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W 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 2018 rok.

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

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień publikacji niniejszego sprawozdania byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy: <ol style="list-style-type: none"> Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika; Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław; Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Praha 2 - Vinohrady, Mánesova 881/27, PSČ 120 00 Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i jest jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.; TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: Visnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaję; 	52 310 706	86,83%	52 310 706	86,83%

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

Pozostałe akcje w liczbie 7 935 799, stanowiące 13,17% udziału w kapitale zakładowym, które reprezentują 7 935 799 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowi 13,17% w ogólnej liczbie głosów Emitenta, znajdują się w posiadaniu Emitenta, który zgodnie z przepisami prawa nie wykonuje praw korporacyjnych z tych akcji. Akcje zostały nabyte w celu ich umorzenia.

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki - akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ Spółki na dzień 21 marca 2018 r. tj. dzień publikacji raportu za rok 2017 byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy:				
1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika;				
2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;				
3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;	54 576 733	90,59%	54 576 733	90,59%
4. Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Praha 2 - Vinohrady, Mánesova 881/27, PSČ 120 00 Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i jest jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.;				
5. TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: ViSnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaja;				

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

Pozostałe akcje w liczbie 5 669 772, stanowiące 9,41% udziału w kapitale zakładowym, które reprezentują 5 669 772 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowi 9,41 % w ogólnej liczbie głosów Emitenta, znajdowały się w posiadaniu Emitenta, który zgodnie z przepisami prawa nie wykonuje praw korporacyjnych z tych akcji. Akcje zostały nabyte w celu ich umorzenia.

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

Zarząd	Liczba akcji na dzień 21 marca 2018 r. (dzień publikacji raportu za 2017 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Edward Laufer	-	-	-	-
Dariusz Pawlukowicz	-	-	-	-

Rada nadzorcza	Liczba akcji na dzień 21 marca 2018 r. (dzień publikacji raportu za 2017 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Grzegorz Dzik*	42 940 407	-	2 266 027	40 674 380

Józef Biegaj**	11 636 326	-	-	11 636 326
Bogdan Dzik	-	-	-	-
Marek Pasztetnik	-	-	-	-
Marek Kowalski	-	-	-	-
Jakub Dzik	-	-	-	-

* pośrednio poprzez Nutit A.S. i Fedha sp. z o.o.

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S. i

Dodatkowo Vantage Development S.A., kontrolowana przez Grzegorza Dzika i Józefa Biegaję, posiada 7 935 799 akcji własnych, nabytych w celu umorzenia.

Osoby zarządzające i nadzorujące Vantage Development S.A. nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta ani akcji i udziałów w podmiotach powiązanych Spółki.

21. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU PIERWSZEGO KWARTAŁU 2018 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 marca 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 marca 2018 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

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

22. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ NIEUJĘTE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2018 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE

Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2018 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na niniejsze sprawozdanie finansowe, natomiast odnotowano następujące inne zdarzenia

W dniu 11 maja 2018 roku Emitent podpisał aneks do umowy inwestycyjnej zawartej z Rank Progress S.A. („Rank Progress”), dotyczącej określenia zasad i etapów prowadzenia wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na realizacji inwestycji w postaci kompleksu mieszkaniowego z uzupełniającą funkcją handlowo – usługową oraz biurową pod nazwą PORT POPOWICE we Wrocławiu („Inwestycja”). W zależności od wykonania poszczególnych postanowień Aneksu – przejściowo albo ostatecznie ulegnie zmianie struktura (proporcje) udziałów w kapitale zakładowym spółek, w szczególności spółki koncentrującej grunty przeznaczone do realizacji Inwestycji („Spółka Gruntowa”). Aneks wprowadza zmiany, na mocy których Emitent wskutek podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Gruntowej oraz dodatkowego nabycia udziałów w tej spółce od Rank Progress będzie posiadał 77,13% udziału w kapitale zakładowym Spółki Gruntowej, a spółka Rank Progress S.A. 22,87% udziału. Na zwiększenie udziału w Spółce Gruntowej Emitent przeznaczy łącznie ok. 35 mln złotych w ramach środków planowanych do przekazania dla Spółki Gruntowej. Aneks przewiduje również zmianę terminu złożenia przez Emitenta oświadczenia woli o realizacji drugiej części Inwestycji z dnia 31 maja 2018 roku na dzień 31 maja 2019 roku. Oświadczenie to warunkuje realizację drugiej części Inwestycji. W przypadku jej realizacji aneks przewiduje powrót do pierwotnej struktury udziałów (tj. 55% Emitent, 45% Rank Progress), co może nastąpić w okresie od dnia 31 maja 2019 roku

do dnia 31 maja 2020 roku w drodze podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Gruntowej. Jeżeli w opisywanym okresie zostaną powołane spółki celowe, każda z nich będzie posiadać struktury analogiczne do Spółki Gruntowej, a w przypadku spółek osobowych, ich udział w zysku w tych spółkach będzie miał analogiczny procentowy udział. Zmianie nie ulega termin i warunki nabycia przez Spółkę Gruntową udziału wynoszącego 35/100 w nieruchomości pierwszego obszaru Inwestycji, które to nabycie ma iść w życie najpóźniej do dnia 31 maja 2018 roku, za cenę 29,3 mln złotych.

W dniu 15 maja 2018 roku, w wykonaniu zapisów Aneksu do umowy współpracy w celu realizacji inwestycji deweloperskiej, zawartej z Rank Progress S.A, spółka koncentrująca grunty przeznaczone do realizacji Inwestycji PORT POPOWICE we Wrocławiu („Spółka Gruntowa”) zawarła umowę nabycia 35/100 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości składającej się z działek gruntu, położonych przy ulicy Wejherowskiej i ulicy Białowieskiej we Wrocławiu za cenę 29,3 mln zł netto powiększoną o podatek VAT od spółki Rank Progress S.A. Po dokonaniu transakcji nabycia 35/100 udziału w ww. nieruchomości Spółka Gruntowa staje się użytkownikiem wieczystym całości nieruchomości wchodzących w pierwszy obszar Inwestycji PORT POPOWICE. Jednocześnie Emitent informuje, że w dniu 15 maja 2018 roku, zgodnie z zapisami ww. Aneksu, zawarł umowę nabycia od spółki Rank Progress S.A. 120.060 udziałów w Spółce Gruntowej za cenę ok. 6 mln zł oraz objął 585.751 nowych udziałów w Spółce Gruntowej za kwotę 29,3 mln zł. Po rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki Gruntowej przez sąd rejestrowy, liczba udziałów w Spółce Gruntowej wyniesie 1.290.866, a struktura własnościowa będzie przedstawiała się następująco: Emitent - 77,13% udziału w kapitale zakładowym Spółki Gruntowej, a Rank Progress S.A. - 22,87%.

W dniu 25 maja 2018 roku jednostka zależna od Emitenta, VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. ("Zamawiający"), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Dorzecze Legnickiej przy ulicy Małopanewskiej we Wrocławiu ("Inwestycja"), zawarła z firmą ERBUD S.A. ("Wykonawca"), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 47 mln złotych netto ("Umowa"). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w inwestycji Dorzecze Legnickiej etap III wraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami związanymi z realizacją przez Zamawiającego inwestycji niedrogowej przy ul. Małopanewskiej we Wrocławiu. Etap III Inwestycji obejmować będzie 204 mieszkania. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 64 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 marca 2019 roku. Zamawiający uprawniony jest do czasu wydania nakazu rozpoczęcia robót lecz nie później niż do dnia 31 marca 2019 roku do odstąpienia od Umowy bez podania przyczyny i bez prawa do naliczenia kary umownej za odstąpienie. W przypadku, gdy Zamawiający nie wyda nakazu rozpoczęcia robót w powyższym terminie, Umowa wygasa z upływem 31 marca 2019 roku, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Zamawiający może w terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku odstąpić od Umowy w przypadku m.in. opóźnień w realizacji poszczególnych etapów prac. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy Umowa przewiduje karę umowną w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia wynikającego z Umowy. Łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 15 % wynagrodzenia. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

W dniu 25 maja 2018 roku jednostka zależna od Emitenta, Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. ("Zamawiający"), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Promenady Wrocławskie etap X we Wrocławiu ("Inwestycja"), zawarła z firmą ERBUD S.A. ("Wykonawca"), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 48 mln złotych netto ("Umowa"). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, wewnętrzną i zewnętrzną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami, przy ul. Zakładowej we Wrocławiu. Etap X Inwestycji obejmować będzie 233 mieszkania i 6 lokali usługowych. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 102 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 grudnia 2018 roku. W przypadku, gdy Zamawiający nie wyda nakazu rozpoczęcia robót w powyższym terminie, Umowa wygasa z upływem 31 grudnia 2018 roku, a Wykonawcy nie przysługują: prawo do odstąpienia od Umowy, naliczenia kar umownych ani żadne inne roszczenia odszkodowawcze. Zamawiający może w terminie do dnia 31 grudnia 2018 roku odstąpić od Umowy bez podania przyczyny i bez prawa do naliczenia kary umownej za odstąpienie. Ponadto, Zamawiający może w terminie do dnia 31 grudnia 2021 roku odstąpić od Umowy w przypadku min. opóźnień w realizacji poszczególnych etapów prac. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy Umowa przewiduje karę umowną w wysokości 10% całkowitego

wynagrodzenia wynikającego z Umowy. łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 15 % wynagrodzenia. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
30.05.2018	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
30.05.2018	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
30.05.2018	Beata Karaś	Główny Księgowy	