



Skonsolidowany raport kwartalny  
**Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT**  
za III kwartał 2015 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 16 listopada 2015 roku

## SPIS TREŚCI

<b>I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI.....</b>	<b>3</b>
<b>II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT.....</b>	<b>5</b>
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	5
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	7
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	8
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	9
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	10
<b>III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....</b>	<b>17</b>
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	17
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	18
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	19
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	20
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	21
<b>IV. INFORMACJE DODATKOWE .....</b>	<b>27</b>
<b>PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ.....</b>	<b>57</b>
<b>PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH.....</b>	<b>57</b>

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Vantage Development jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych obejmujących budynki biurowe oraz parki handlowe. Na dzień 30 września 2015 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development składała się z jednostki dominującej i 28 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 4 jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: "Vantage Development", „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Skład Grupy na dzień 30 września 2015 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji /wyceny	Data objęcia kontroli
<b>Jednostki zależne</b>						
	<b>Vantage Development S.A.</b>	Wrocław	jednostka dominująca	47,26% Nutit A.S. 22,36 Trade Bridge Czechy A.S. 9,09% ING OFE 5,35% Noble Funds Fundusz 15,94% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	<b>IPD Południe sp. z o.o.</b>	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
2.	<b>VD sp. z o.o.</b>	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
3.	<b>Office VD sp. z o.o. S.K.A.</b>	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
4.	<b>Promenady Epsilon VD sp. z o.o.</b>	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% VD IV sp. z o.o. (dawniej: Moonstone Company sp. z o.o.)	pełna	03.03.2010
5.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - sp. k.</b>	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komandytariusz IPD Południe sp. z o.o., komplementariusz VD sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
6.	<b>PRW sp. z o.o.</b>	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% VD III sp. z o.o.	pełna	28.11.2011
7.	<b>Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.</b>	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	Komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	23.05.2012
8.	<b>Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.</b>	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	Komplementariusz: VD sp. z o.o. komandytariusz VD ER z o.o.	pełna	21.06.2012
9.	<b>VD Retail sp. z o.o.</b>	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.04.2013
10.	<b>Promenady ZITA sp. z o.o.</b>	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,98% Vantage Development S.A.; 0,02% VD sp. z o.o.	pełna	05.06.2013
11.	<b>Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.</b>	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz VD sp. z o.o.; komandytariusz Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
12.	<b>VD ER sp. z o.o.</b>	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
13.	<b>VD Retail II sp. z o.o.</b>	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	22.07.2013

14.	Promenady Epsilon Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,99% Vantage Development S.A. 0,01% VD sp. z o.o.	pełna	25.10.2013
15.	Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k w likwidacji	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	10.01.2014
16.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	14.01.2014
17.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	10.06.2014
18.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	01.08.2014
19.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X Sp. k	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	23.10.2014
20.	VD II sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	02.10.2014
21.	Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	46,05% Vantage Development S.A., 45,87% Finanse VD sp. z o.o.; PRW sp. z o.o. 6,79%; Promenady Epsilon VD sp. z o.o. 1,28%	pełna	02.10.2014
22.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI Sp. k	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	09.01.2015
23.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	03.04.2015
24.	VD III sp. z o.o.	Warszawa	jednostka zależna bezpośrednio	99,87% Vantage Development S.A., VD ER sp. z o.o. 0,13%	pełna	08.04.2015
25.	VD IV sp. z o.o. (dawniej: Moonstone Company sp. z o.o.)	Warszawa	Jednostka zależna pośrednio	62,87% PRW sp. z o.o., Vantage Development S.A. 37,12%	pełna	16.04.2015
26.	Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	16.06.2015
27.	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	08.09.2015
28.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	16.09.2015
<b>Jednostki współzależne</b>						
29.	Centauris BIS sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	jednostka współzależna pośrednio	100% IPD Invest sp. z o.o.	praw własności	02.03.2010
30.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o.	praw własności	18.04.2008
31.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o.	praw własności	10.01.2014
32.	Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Wrocław	jednostka współzależna pośrednio	komplementariusz IPD Invest sp. z o.o.; komandytariusz Centauris II IPD Invest sp. z o.o. S.K.A.	praw własności	11.04.2008

Na 30 września 2015 roku w strukturze Grupy Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

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

### 1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	30.09.2015	31.12.2014
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-9)</b>		<b>387 441</b>	<b>390 982</b>
	1. Wartość firmy		120	120
	2. Wartości niematerialne	1	251	292
	3. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 297	1 493
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	221 706	180 841
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	135 251	182 010
	6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności		16 475	16 671
	7. Pożyczki długoterminowe		30	-
	8. Pozostałe aktywa		2 555	1 567
	9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	9 756	7 988
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-6)</b>		<b>218 332</b>	<b>158 242</b>
	1. Zapasy	5	152 187	101 007
	2. Pożyczki krótkoterminowe		-	-
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		27	22
	4. Należności krótkoterminowe		18 627	21 544
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		46 057	35 171
	6. Rozliczenia międzyokresowe		1 434	498
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>605 773</b>	<b>549 224</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.09.2015	31.12.2014
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-2)</b>		<b>325 652</b>	<b>323 425</b>
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		325 652	323 425
	1.1 Kapitał podstawowy		38 713	38 713
	1.2 Zyski zatrzymane		287 211	277 251
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody		(1 014)	(2 499)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		742	9 960
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawnym kontroli		-	-
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)</b>		<b>236 698</b>	<b>180 726</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	1 932	304
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	8	86 798	80 140
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		39 020	40 561
	4. Rezerwy długoterminowe	IV.10.1.3	136	36
	5. Obligacje długoterminowe	6	104 608	55 738
	6. Przedpłaty na zakup lokali		-	-
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe		4 204	3 947
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)</b>		<b>43 423</b>	<b>45 073</b>
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	8	6 890	3 132
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		1 780	1 751
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.1.3	1 322	1 498
	4. Obligacje krótkoterminowe	6	822	10 257
	5. Przedpłaty na zakup lokali		5 670	8 380
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	26 939	20 055
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>605 773</b>	<b>549 224</b>

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	30.09.2015	31.12.2014
Wartość księgową	325 652	323 425
Liczba akcji	62 440 227	62 440 227
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	5,22	5,18

## 2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.07.2015 - 30.09.2015	01.01.2015 - 30.09.2015	01.07.2014 - 30.09.2014	01.01.2014 - 30.09.2014
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>44 632</b>	<b>65 087</b>	<b>4 821</b>	<b>33 155</b>
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	3 133	9 131	1 862	5 593
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	40 942	54 213	1 898	25 390
	III. Pozostałe przychody	557	1 743	1 061	2 172
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>(34 196)</b>	<b>(48 932)</b>	<b>(2 492)</b>	<b>(25 093)</b>
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 020)	(2 905)	(842)	(2 058)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(32 857)	(44 283)	(1 434)	(21 497)
	III. Pozostałe koszty	(319)	(1 744)	(216)	(1 538)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>10 436</b>	<b>16 155</b>	<b>2 329</b>	<b>8 062</b>
	I. Koszty sprzedaży	(1 922)	(4 757)	(1 067)	(3 134)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 813)	(5 083)	(985)	(3 095)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>6 701</b>	<b>6 315</b>	<b>277</b>	<b>1 833</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	(68)	783	35	(1 065)
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>6 633</b>	<b>7 098</b>	<b>312</b>	<b>768</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	62
	II. Pozostałe przychody operacyjne	140	1 842	161	189
	1. Inne przychody operacyjne	140	1 842	161	189
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(741)	(1 937)	(211)	(470)
	1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(229)	(229)	-	-
	2. Inne koszty operacyjne	(512)	(1 708)	(211)	(470)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)</b>	<b>6 032</b>	<b>7 003</b>	<b>262</b>	<b>549</b>
	I. Przychody finansowe	(20)	588	176	508
	1. Odsetki	74	583	162	494
	2. Aktualizacja wartości inwestycji	2	5	-	-
	3. Inne	(96)	-	14	14
	II. Koszty finansowe	(3 660)	(6 940)	(1 031)	(3 664)
	1. Odsetki	(1 512)	(3 893)	(622)	(2 151)
	2. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
	3. Inne	(2 148)	(3 047)	(409)	(1 513)
	III. Udział w zysku / stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(94)	(196)	(295)	(115)
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+II+III)</b>	<b>2 258</b>	<b>455</b>	<b>(888)</b>	<b>(2 722)</b>
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	82	287	224	902
	1. Część bieżąca	(72)	(201)	(383)	(403)
	2. Część odroczone	154	488	607	1 305
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>2 340</b>	<b>742</b>	<b>(664)</b>	<b>(1 820)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		82	1 485	(306)	(1 067)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>2 422</b>	<b>2 227</b>	<b>(970)</b>	<b>(2 887)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>					
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	2 340	742	(664)	(1 820)
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>					
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	2 422	2 227	(970)	(2 887)
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-
Średnia ważona liczba akcji w okresie		62 440 227	62 440 227	62 440 227	62 440 227
<b>Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego</b>					
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,04	0,01	(0,01)	(0,03)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,04	0,01	(0,01)	(0,03)

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

01.01.2015 - 30.09.2015	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM		
<b>Stan na 1 stycznia 2015 r.</b>	<b>38 713</b>	<b>177 850</b>	<b>6 900</b>	<b>102 461</b>	<b>(2 499)</b>	-	<b>323 425</b>	-	<b>323 425</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	1 485	742	<b>2 227</b>	-	<b>2 227</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	742	<b>742</b>	-	<b>742</b>
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	1 485	-	<b>1 485</b>	-	<b>1 485</b>
<b>Transakcje z właścicielami</b>	-	<b>3 862</b>	-	<b>(3 862)</b>	-	-	-	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	3 862	-	(3 862)	-	-	-	-	-
<b>Stan na 30 września 2015 r.</b>	<b>38 713</b>	<b>181 712</b>	<b>6 900</b>	<b>98 599</b>	<b>(1 014)</b>	<b>742</b>	<b>325 652</b>	-	<b>325 652</b>

\* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2015 roku w kwocie 102 461 tys. zł składa się zysk netto roku 2014 w kwocie 9 960 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2014 roku w kwocie 92 501 tys. zł.

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

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



**4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>742</b>	<b>(1 820)</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>73</b>	<b>(30 038)</b>
	1. Amortyzacja	284	121
	2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	235	(1 209)
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 310	1 657
	4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(1 673)	1 003
	5. Zmiana stanu rezerw	1 204	(1 532)
	6. Zmiana stanu zapasów	(2 152)	(17 756)
	7. Zmiana stanu należności	1 929	816
	8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(556)	(12 013)
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 704)	(1 250)
	10. Inne korekty	196	125
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>815</b>	<b>(31 858)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>583</b>	<b>5 377</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	2 273
	3. Z aktywów finansowych	583	3 104
	a) w jednostkach powiązanych	-	2 718
	- spłata udzielonych pożyczek	-	2 520
	- odsetki	-	198
	b) w pozostałych jednostkach	583	386
	- odsetki	583	386
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(29 791)</b>	<b>(23 905)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(64)	(1 185)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(29 697)	(22 695)
	3. Na aktywa finansowe	(30)	(25)
	a) w jednostkach powiązanych	(30)	(25)
	- nabycie aktywów finansowych	-	(25)
	- udzielone pożyczki	(30)	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(29 208)</b>	<b>(18 528)</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>150 188</b>	<b>99 666</b>
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	80 658	62 906
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	69 530	36 760
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(110 909)</b>	<b>(77 475)</b>
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	(70 751)	(59 990)
	2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(29 900)	(12 016)
	3. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 260)	(28)
	4. Odsetki	(7 706)	(4 706)
	5. Inne wydatki finansowe	(1 292)	(735)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>39 279</b>	<b>22 191</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>10 886</b>	<b>(28 195)</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>10 886</b>	<b>(28 195)</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>35 171</b>	<b>51 364</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>46 057</b>	<b>23 169</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	1 835	4 146

## 5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.09.2015	31.12.2014
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	251	292
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>251</b>	<b>292</b>

### Ruchy w okresie od 1.01.2015 do 30.09.2015

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
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	-	<b>688</b>	<b>688</b>
b) zwiększenia	-	45	45
- nabycie	-	45	45
c) zmniejszenia	-	-	-
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	<b>733</b>	<b>733</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	-	<b>396</b>	<b>396</b>
f) amortyzacja za okres	-	86	86
- zwiększenia	-	86	86
- amortyzacja okresu bieżącego	-	86	86
- zmniejszenia	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	-	<b>482</b>	<b>482</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	-	-
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-	-
<b>j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	<b>251</b>	<b>251</b>

### NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2015	31.12.2014
a) środki trwałe, w tym:	1 232	1 388
- grunty	-	-
- budynki i budowle	870	996
- urządzenia techniczne i maszyny	23	31
- środki transportu	112	137
- inne środki trwałe	227	224
b) środki trwałe w budowie	65	105
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>1 297</b>	<b>1 493</b>

## Ruchy w okresie od 1.01.2015 do 30.09.2015

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
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	-	<b>1 379</b>	<b>63</b>	<b>168</b>	<b>370</b>	<b>1 980</b>
b) zwiększenia	-	-	-	-	59	59
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	59	59
c) zmniejszenia	-	-	-	-	(30)	(30)
- likwidacja	-	-	-	-	(30)	(30)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>1 379</b>	<b>63</b>	<b>168</b>	<b>399</b>	<b>2 009</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	-	<b>284</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>133</b>	<b>480</b>
f) amortyzacja za okres:	-	126	8	25	26	185
- zwiększenia	-	126	8	25	39	198
- amortyzacja okresu bieżącego	-	126	8	25	39	198
- zmniejszenia	-	-	-	-	(13)	(13)
- likwidacja	-	-	-	-	(13)	(13)
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	-	<b>410</b>	<b>40</b>	<b>56</b>	<b>159</b>	<b>665</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	<b>(99)</b>	-	-	<b>(13)</b>	<b>(112)</b>
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	<b>(99)</b>	-	-	<b>(13)</b>	<b>(112)</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>870</b>	<b>23</b>	<b>112</b>	<b>227</b>	<b>1 232</b>

## NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.09.2015	31.12.2014
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>118 608</b>	<b>77 910</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>56 689</b>	<b>41 798</b>
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	3 797	7 952
- transfer	52 779	33 846
- nakłady inwestycyjne	113	-
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(2 326)</b>	<b>(1 100)</b>
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(2 112)	(1 100)
- nakłady inwestycyjne	(214)	-
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>172 971</b>	<b>118 608</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>62 233</b>	<b>44 021</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>39 281</b>	<b>52 680</b>
- nakłady inwestycyjne	39 281	52 680
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(52 779)</b>	<b>(34 468)</b>
- sprzedaż	-	(622)
- transfer	(52 779)	-
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(33 846)
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>48 735</b>	<b>62 233</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>180 841</b>	<b>121 931</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>221 706</b>	<b>180 841</b>

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.09.2015	31.12.2014
"Promenady Epsilon"	53 287	53 208
"Delta 44"	26 110	25 500
"ZITA" - etap B	39 960	39 900
"Grona Park"	21 040	-
"Galaktyka Park"	32 574	-
<b>RAZEM</b>	<b>172 971</b>	<b>118 608</b>

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2015)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"ZITA" - etap C	5 280	25 010	399	30 689
"ZITA" - etap D+A	8 487	9 413	146	18 046
<b>RAZEM</b>	<b>13 767</b>	<b>34 423</b>	<b>545</b>	<b>48 735</b>

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2014)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Grona Park"	5 378	10 070	1 093	16 541
"Galaktyka Park"	13 637	13 559	188	27 384
"ZITA" - etap C	5 280	4 210	82	9 572
"ZITA" - etap D+A	8 487	158	91	8 736
<b>RAZEM</b>	<b>32 782</b>	<b>27 997</b>	<b>1 454</b>	<b>62 233</b>

**NOTA 4**

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.09.2015	31.12.2014
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>182 010</b>	<b>182 849</b>
<b>b) zwiększenia</b>	-	<b>2 439</b>
- nabycie	-	759
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	1 680
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(46 759)</b>	<b>(3 278)</b>
- sprzedaż	-	(2 542)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(736)
- transfer do zapasów	(46 759)	-
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>135 251</b>	<b>182 010</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>182 010</b>	<b>182 849</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>135 251</b>	<b>182 010</b>

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.09.2015	31.12.2014
"Promenady Wrocławskie"	105 911	146 450
Nieruchomość Serock koło Warszawy	1 530	1 530
"Gamma Office"	9 610	9 610
"Słoneczne Sady"	11 562	11 562
"Dąbrowskiego 40"	-	6 220
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	6 314	6 314
Pozostałe	324	324
<b>RAZEM</b>	<b>135 251</b>	<b>182 010</b>

**NOTA 5**

ZAPASY	30.09.2015	31.12.2014
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkcja w toku	108 301	64 437
c) produkty gotowe	43 886	36 570
d) towary	-	-
<b>Zapasy, razem</b>	<b>152 187</b>	<b>101 007</b>

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

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 30.09.2015 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2015)	GRUNT	NAKLĄDY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Słoneczne Sady”	79	431	94	604
"Patio House"	3 507	7 119	225	10 851
„Promenady Wrocławskie Etap I”	559	1 665	82	2 306
„Promenady Wrocławskie Etap II”	4 685	13 038	308	18 031
„Promenady Wrocławskie Etap III”	6 111	16 420	414	22 945
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	16 848	5 253	144	22 245
„Promenady Wrocławskie Etap V”	13 258	9	-	13 267
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	10 433	9	-	10 442
"Warszawa - Konstruktorska - etap I"	10 885	1 057	734	12 676
"Warszawa - Konstruktorska - etap II"	10 642	-	753	11 395
"Wrocław - Dąbrowskiego"	6 220	3 612	-	9 832
"WUWA 2"	1 150	95	188	1 433
"Wrocław - Żegiestowska"	14 548	318	109	14 975
Pozostałe projekty	-	1 185	-	1 185
<b>RAZEM</b>	<b>98 925</b>	<b>50 211</b>	<b>3 051</b>	<b>152 187</b>

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.12.2014 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2014)	GRUNT	NAKLĄDY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Słoneczne Sady”	137	512	111	760
"Patio House"	3 507	225	-	3 732
„Promenady Wrocławskie Etap I”	657	1 569	80	2 306
„Promenady Wrocławskie Etap II”	8 823	24 051	630	33 504
„Promenady Wrocławskie Etap III-IV”	13 093	22 323	395	35 811
"Warszawa - Konstruktorska"	21 527	61	342	21 930
"WUWA 2"	1 152	32	117	1 301
Pozostałe projekty	-	1 663	-	1 663
<b>RAZEM</b>	<b>48 896</b>	<b>50 436</b>	<b>1 675</b>	<b>101 007</b>

**NOTA 6**

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.09.2015 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii E	13 114	34	-	13 080	-
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23 295	54	23 241	-	-
03.02.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii G	10 104	112	-	9 992	-
16.04.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii H	24 468	343	-	24 125	-
12.05.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii I	9 999	223	-	9 776	-
10.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii K	9 768	36	-	-	9 732
23.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii L	14 682	20	-	-	14 662
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b>		<b>105 430</b>	<b>822</b>	<b>23 241</b>	<b>56 973</b>	<b>24 394</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>		<b>104 608</b>				
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>822</b>				

**NOTA 7**

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	30.09.2015	31.12.2014
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21 431	13 182
Zobowiązania publiczno - prawne	2 080	2 261
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	200	192
Zobowiązania z tytułu kontraktów terminowych	443	488
Kaucje zatrzymane	2 658	3 519
Zobowiązania pozostałe	127	413
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>26 939</b>	<b>20 055</b>

## NOTA 8

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 30.09.2015 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 30.09.2015 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	15 400	19 838	654	681	710	739	770	16 284
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR	23 726	41 681	-	-	723	1 270	1 312	38 376
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	4 150	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 530	1 530	-	-	-	-	-
Finanse VD sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 531	-	-	1 531	-	-	-
Finanse VD sp. z o.o.	Centauris IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	500	510	-	-	510	-	-	-
VD Retail II sp. z o.o.	mBank S.A.	inwestycyjny	30 154	18 445	580	1 016	1 045	1 074	1 104	13 626
VD Retail II sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	1 500	11	11	-	-	-	-	-
VD Mieszkania VIII sp. z o.o.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	10 443	4 087	4 087	-	-	-	-	-
VD Mieszkania VIII sp. z o.o.	PKO BP S.A.	odnawialny	1 300	-	-	-	-	-	-	-
VD Retail sp. z o.o.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	12 800	6 055	28	339	348	356	365	4 619
Promenady IV Sp.k.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	57 500	-	-	-	-	-	-	-
Promenady IV Sp.k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	5 000	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:</b>				<b>93 688</b>	<b>6 890</b>	<b>2 036</b>	<b>4 867</b>	<b>3 439</b>	<b>3 551</b>	<b>72 905</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>				<b>86 798</b>						
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>				<b>6 890</b>						



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

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

AKTYWA		Nota	30.09.2015	31.12.2014
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-7)</b>		<b>449 525</b>	<b>375 876</b>
	1. Wartości niematerialne	1	211	276
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 198	1 364
	3. Należności długoterminowe		106	-
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	254 146	259 386
	5. Pożyczki długoterminowe	4	188 925	-
	6. Obligacje długoterminowe	5	-	114 718
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	4 939	132
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-6)</b>		<b>26 817</b>	<b>11 019</b>
	1. Zapasy	6	474	1 862
	2. Pożyczki krótkoterminowe		-	-
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		27	22
	4. Należności krótkoterminowe	7	2 616	5 485
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		23 619	3 606
	6. Rozliczenia międzyokresowe		81	44
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>476 342</b>	<b>386 895</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.09.2015	31.12.2014
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-6)</b>		<b>314 259</b>	<b>316 732</b>
	1. Kapitał podstawowy		38 713	38 713
	2. Kapitał zapasowy		191 156	186 386
	3. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		79 963	79 963
	5. Inne skumulowane całkowite dochody		-	-
	6. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		(2 473)	4 770
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-3)</b>		<b>157 359</b>	<b>55 836</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	-	-
	2. Obligacje długoterminowe	8	157 283	55 738
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		76	98
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)</b>		<b>4 724</b>	<b>14 327</b>
	1. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		29	28
	2. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.2.3	1 322	1 495
	3. Obligacje krótkoterminowe	8	822	10 257
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9	2 551	2 547
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>476 342</b>	<b>386 895</b>

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	30.09.2015	31.12.2014
Wartość księgową	314 259	316 732
Liczba akcji	62 440 227	62 440 227
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	5,03	5,07

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

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.07.2015 - 30.09.2015	01.01.2015 - 30.09.2015	01.07.2014 - 30.09.2014	01.01.2014 - 30.09.2014
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>2 920</b>	<b>6 859</b>	<b>2 921</b>	<b>7 314</b>
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(2 452)</b>	<b>(7 458)</b>	<b>(1 383)</b>	<b>(4 342)</b>
<b>C.</b>	<b>Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>468</b>	<b>(599)</b>	<b>1 538</b>	<b>2 972</b>
	I. Koszty sprzedaży	(52)	(167)	(92)	(195)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 307)	(3 072)	(951)	(2 816)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>(891)</b>	<b>(3 838)</b>	<b>495</b>	<b>(39)</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-	-	-
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>(891)</b>	<b>(3 838)</b>	<b>495</b>	<b>(39)</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	<b>148</b>	<b>148</b>	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	(60)	274	110	128
	III. Pozostałe koszty operacyjne	431	(329)	(169)	(192)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)</b>	<b>(372)</b>	<b>(3 745)</b>	<b>436</b>	<b>(103)</b>
	I. Przychody finansowe	3 711	14 289	2 111	5 686
	1. Dywidendy i udziały w zyskach	34	1 517	-	-
	2. Odsetki	3 677	8 502	2 111	5 686
	3. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
	4. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
	5. Inne	-	4 270	-	-
	II. Koszty finansowe	(11 205)	(17 824)	(1 694)	(4 277)
	1. Odsetki	(2 214)	(5 102)	(1 351)	(3 171)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	(2)	(37)	-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	(8 394)	(10 091)	-	-
	4. Inne	(595)	(2 594)	(343)	(1 106)
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+II)</b>	<b>(7 866)</b>	<b>(7 280)</b>	<b>853</b>	<b>1 306</b>
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	1 799	4 807	(99)	(113)
	1. Część bieżąca	-	-	-	-
	2. Część odroczone	1 799	4 807	(99)	(113)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>(6 067)</b>	<b>(2 473)</b>	<b>754</b>	<b>1 193</b>
	<b>Inne całkowite dochody</b>	(110)	-	-	-
	<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(6 177)</b>	<b>(2 473)</b>	<b>754</b>	<b>1 193</b>
	Średnia ważona liczba akcji w okresie	62 440 227	62 440 227	62 440 227	62 440 227
	<b>Zysk (strata) netto</b>				
	Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,10)	(0,04)	0,01	0,02
	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,10)	(0,04)	0,01	0,02

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

01.01.2015 - 30.09.2015	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2015 r.</b>	<b>38 713</b>	<b>186 386</b>	<b>6 900</b>	<b>84 733</b>	-	<b>316 732</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	<b>(2 473)</b>	<b>(2 473)</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	(2 473)	<b>(2 473)</b>
<b>Transakcje z właścicielami</b>	-	<b>4 770</b>	-	<b>(4 770)</b>	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	4 770	-	(4 770)	-	-
<b>Stan na 30 września 2015 r.</b>	<b>38 713</b>	<b>191 156</b>	<b>6 900</b>	<b>79 963</b>	<b>(2 473)</b>	<b>314 259</b>

01.01.2014 - 30.09.2014	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2014 r.</b>	<b>38 713</b>	<b>186 386</b>	<b>6 900</b>	<b>79 963</b>	-	<b>311 962</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	<b>1 193</b>	<b>1 193</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	1 193	<b>1 193</b>
<b>Transakcje z właścicielami</b>	-	-	-	-	-	-
- emisja akcji i rozliczenie połączenia z ZCP Ecoimpel	-	-	-	-	-	-
- rozliczenie kosztów giełdowych	-	-	-	-	-	-
<b>Stan na 30 września 2014 r.</b>	<b>38 713</b>	<b>186 386</b>	<b>6 900</b>	<b>79 963</b>	<b>1 193</b>	<b>313 155</b>

**4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014
<b>A.</b>	<b>Przepiwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>(2 473)</b>	<b>1 193</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>(9 663)</b>	<b>(2 684)</b>
	1. Amortyzacja	279	109
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(5 606)	(2 952)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	7 301	9
	4. Zmiana stanu rezerw	(174)	8
	5. Zmiana stanu zapasów	1 388	(989)
	6. Zmiana stanu należności	2 830	463
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(10 837)	652
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(4 844)	16
	9. Inne korekty	-	-
	<b>III. Przepiwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(12 136)</b>	<b>(1 491)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepiwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpiwy</b>	<b>191 164</b>	<b>11 304</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	167 990	11 304
	a) w jednostkach powiązanych	167 915	11 119
	- zbycie aktywów finansowych	142 303	3 000
	- dywidendy i udziały w zyskach	1 517	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	24 000	6 299
	- odsetki	95	1 820
	b) w pozostałych jednostkach	75	185
	- odsetki	75	185
	4. Inne wpiwy inwestycyjne	23 174	-
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(256 534)</b>	<b>(35 700)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(48)	(989)
	2. Na aktywa finansowe	(256 126)	(34 711)
	a) w jednostkach powiązanych	(216 126)	(34 711)
	- nabycie aktywów finansowych	(6 126)	(34 711)
	- udzielone pożyczki	(210 000)	-
	3. Inne wydatki inwestycyjne	(360)	-
	<b>III. Przepiwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(65 370)</b>	<b>(24 396)</b>
<b>C.</b>	<b>Przepiwy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpiwy</b>	<b>124 822</b>	<b>36 760</b>
	1. Emisja dłużnych papierów wartościowych	124 822	36 760
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(27 303)</b>	<b>(15 133)</b>
	1. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(22 000)	(12 016)
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(22)	(35)
	3. Odsetki	(3 989)	(3 082)
	4. Inne wydatki finansowe	(1 292)	-
	<b>III. Przepiwy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>97 519</b>	<b>21 627</b>
<b>D.</b>	<b>Przepiwy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>20 013</b>	<b>(4 260)</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>20 013</b>	<b>(4 260)</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>3 606</b>	<b>12 736</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>23 619</b>	<b>8 476</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

## 5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.09.2015	31.12.2014
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	211	276
<b>Pozostałe wartości niematerialne razem</b>	<b>211</b>	<b>276</b>

### Ruchy w okresie od 1.01.2015 do 30.09.2015

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
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	-	<b>640</b>	<b>640</b>
<b>b) zwiększenia</b>	-	<b>20</b>	<b>20</b>
- transfery	-	20	20
<b>c) zmniejszenia</b>	-	-	-
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	<b>660</b>	<b>660</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	-	<b>364</b>	<b>364</b>
<b>f) amortyzacja za okres</b>	-	<b>85</b>	<b>85</b>
- zwiększenia	-	85	85
- amortyzacja okresu bieżącego	-	85	85
- zmniejszenia	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	-	<b>449</b>	<b>449</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	-	-
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-	-
<b>j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu</b>	-	<b>276</b>	<b>276</b>
<b>k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	<b>211</b>	<b>211</b>

**NOTA 2**

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2015	31.12.2014
a) środki trwałe, w tym:	1 192	1 364
- grunty	-	-
- budynki i budowle	870	996
- urządzenia techniczne i maszyny	23	31
- środki transportu	112	137
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	187	200
b) środki trwałe w budowie	6	-
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>1 198</b>	<b>1 364</b>

**Ruchy w okresie od 1.01.2015 do 30.09.2015**

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	-	1 284	55	168	236	1 743
b) zwiększenia	-	-	-	-	23	23
- transfery	-	-	-	-	-	-
- zakup	-	-	-	-	23	23
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 284	55	168	259	1 766
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	188	24	31	36	279
f) amortyzacja za okres:	-	126	8	25	36	195
- zwiększenia	-	126	8	25	36	195
- amortyzacja	-	126	8	25	36	195
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	314	32	56	72	474
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	996	31	137	200	1 364
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	870	23	112	187	1 192

**NOTA 3**

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	30.09.2015	31.12.2014
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>323 689</b>	<b>307 192</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>411 597</b>	<b>35 425</b>
- objęcie udziałów w zamian za wniesiony wkład	210 241	35 425
- dopłaty do kapitałów spółek zależnych	4 620	
- objęcie udziałów w wyniku likwidacji spółek zależnych	196 736	
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(475 336)</b>	<b>(18 928)</b>
- obniżenie wartości udziałów	-	(250)
- sprzedaż udziałów	(720)	(1)
- wniesienie aportem	(196 179)	(18 677)
- pozostałe zmniejszenia w tym w związku z likwidacją spółki	(278 437)	
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>259 950</b>	<b>323 689</b>
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>64 303</b>	<b>65 372</b>
- zwiększenia	10 096	1 024
- zmniejszenia	(68 595)	(2 093)
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>5 804</b>	<b>64 303</b>
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	<b>259 386</b>	<b>241 820</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>254 146</b>	<b>259 386</b>

Na dzień 30 września 2015 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) %
<b>Jednostki zależne</b>	<b>242 224</b>	<b>5 804</b>	<b>236 420</b>	
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	50	-	50	100,00
Office VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna	26	26	-	100,00
VD IV sp. z o.o. (dawniej Moonstone Sp. z o.o.)	835	-	835	37,12
VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 566	3 384	182	100,00
Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	500	-	500	99,98
Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	1 300	-	1 300	99,97
Promenady Epsilon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	500	-	500	99,99
IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 110	-	3 110	100,00
VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	425	-	425	100,00
VD Retail II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 620	2 394	226	100,00
VD Mieszkania VIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd
VD Mieszkania IX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	100	-	100	nd
VD Mieszkania X spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd
VD Mieszkania XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd
VD Mieszkania XII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd
VD Mieszkania XIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd.
Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna	35 509	-	35 509	46,05
VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością *	-	-	-	100
VD III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	187 550	-	187 550	99,87
Promenady VD IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd.
Promenady VD V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd.
VD Mieszkania XV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd.
Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	2 133	-	2 133	nd.
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>17 726</b>	<b>-</b>	<b>17 726</b>	
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna	17 701	-	17 701	50,00
IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	25	-	25	50,00
<b>Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem</b>	<b>259 950</b>	<b>5 804</b>	<b>254 146</b>	

\* wartość brutto udziałów oraz wartość bilansowa wynosi 1 zł

Zmiany w obrębie posiadanych przez Spółkę udziałów i akcji mające miejsce w trzecim kwartale 2015 roku opisane zostały szerzej w informacji dodatkowej w punkcie IV.11.



## NOTA 4

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	30.09.2015	31.12.2014
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	-	<b>6 190</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>212 925</b>	<b>9</b>
- udzielenie pożyczek	210 000	-
- naliczone odsetki od pożyczek	2 925	9
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(24 000)</b>	<b>(6 199)</b>
- spłata pożyczek	(24 000)	(5 000)
- spłata odsetek	-	(1 199)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>188 925</b>	-
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	-
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	-	<b>6 190</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>188 925</b>	-

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.	23.07.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	186 000	2 925	-	188 925

## NOTA 5

ZMIANY OBLIGACJI DŁUGOTERMINOWYCH	30.09.2015	31.12.2014
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>114 718</b>	<b>77 380</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>47 033</b>	<b>42 680</b>
- objęcie obligacji długoterminowych	40 000	35 000
- naliczone odsetki od obligacji długoterminowych	7 033	7 680
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(161 751)</b>	<b>(5 342)</b>
- wykup obligacji długoterminowych	(142 300)	(4 800)
- spłata odsetek	(95)	(542)
- wniesienie aportem	(19 356)	-
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	-	<b>114 718</b>
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	-
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	<b>114 718</b>	<b>77 380</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	-	<b>114 718</b>

**NOTA 6**

ZAPASY	30.09.2015	31.12.2014
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	474	1 862
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
<b>Zapasy razem</b>	<b>474</b>	<b>1 862</b>

Na podstawie umowy zawartej w dniu 17 czerwca 2015 roku nastąpiło przeniesienie nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu w dzielnicy Żerniki objętych księggami wieczystymi WR1K/00306954/7 oraz WR1K/00306955/4 do spółki celowej VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI Sp. k. za kwotę 1.300 tys. zł.

**NOTA 7**

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.09.2015	31.12.2014
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	2 643	5 329
- od jednostek powiązanych	2 470	5 204
- od pozostałych jednostek	173	125
b) należności publiczno-prawne, w tym:	47	116
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	33	126
- od jednostek powiązanych	-	107
- od pozostałych jednostek	33	19
<b>Należności krótkoterminowe brutto razem</b>	<b>2 723</b>	<b>5 571</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	106	86
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	1	-
<b>Należności krótkoterminowe netto razem</b>	<b>2 616</b>	<b>5 485</b>

**NOTA 8**

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

**NOTA 9**

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	30.09.2015	31.12.2014
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 037	1 422
- wobec jednostek powiązanych	147	559
- wobec pozostałych jednostek	890	863
b) zobowiązania publiczno-prawne, w tym:	356	478
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	171	170
d) pozostałe zobowiązania	987	477
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>2 551</b>	<b>2 547</b>

## IV. INFORMACJE DODATKOWE

### 1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SRAWOZDANIA ZA III KWARTAŁ 2015 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 2014 roku.

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

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

##### Format sprawozdań finansowych

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2015 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 2014 roku były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2014.

##### Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 16 listopada 2015 roku.

##### Kontynuacja działalności

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

#### 1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmują okres 9 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 30 września 2015 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2014 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 2014 roku do 30 września 2014 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 2014 roku.

### 1.4. Wybrane dane finansowe

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

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

	30.09.2015	31.12.2014
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,2386	4,2623

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

	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014
średni kurs EUR w okresie*	4,1585	4,1803

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

#### 1.4.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

Wyszczególnienie	w tys. zł		w tys. EUR	
	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014
I. Przychody ze sprzedaży	65 087	33 155	15 652	7 931
II. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	16 155	8 062	3 885	1 929
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 003	549	1 684	131
IV. Zysk (strata) brutto	455	(2 722)	109	(651)
V. Zysk (strata) netto	742	(1 820)	178	(435)
VI. Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	742	(1 820)	178	(435)
VII. Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,01	(0,03)	0,003	(0,007)
	Stan na 30.09.2015	Stan na 31.12.2014	Stan na 30.09.2015	Stan na 31.12.2014
VIII. Kapitał własny	325 652	323 425	76 830	75 880
IX. Zobowiązania długoterminowe	236 698	180 726	55 843	42 401
X. Zobowiązania krótkoterminowe	43 423	45 073	10 245	10 575
XI. Aktywa trwałe	387 441	390 982	91 408	91 730
XII. Aktywa obrotowe	218 332	158 242	51 510	37 126
XIII. Suma aktywów	605 773	549 224	142 918	128 856
XIV. Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,22	5,18	1,23	1,22

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

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014
I.	Przychody ze sprzedaży	6 859	7 314	1 649	1 750
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(599)	2 972	(144)	711
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(3 745)	(103)	(901)	(25)
IV.	Zysk (strata) brutto	(7 280)	1 306	(1 751)	312
V.	Zysk (strata) netto	(2 473)	1 193	(595)	285
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	(0,04)	0,02	(0,01)	0,00
		<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
VII.	Kapitał własny	314 259	316 732	74 142	74 310
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	157 359	55 836	37 125	13 100
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 724	14 327	1 115	3 361
X.	Aktywa trwałe	449 525	375 876	106 055	88 186
XI.	Aktywa obrotowe	26 817	11 019	6 327	2 585
XII.	Suma aktywów	476 342	386 895	112 382	90 771
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,03	5,07	1,19	1,19

**2. KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT UZYSKANYCH W III KWARTALE 2015 ROKU**

PRZYCHODY	01.07.2015 - 30.09.2015	01.01.2015 - 30.09.2015	01.07.2014 - 30.09.2014	01.01.2014 - 30.09.2014
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	3 133	9 131	1 862	5 593
Przychody ze sprzedaży lokali	40 942	54 213	1 898	25 390
Pozostałe przychody	557	1 743	1 061	2 172
Przychody ze sprzedaży	44 632	65 087	4 821	33 155

KOSZTY	01.07.2015 - 30.09.2015	01.01.2015 - 30.09.2015	01.07.2014 - 30.09.2014	01.01.2014 - 30.09.2014
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 020)	(2 905)	(842)	(2 058)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(32 857)	(44 283)	(1 434)	(21 497)
Pozostałe koszty	(319)	(1 744)	(216)	(1 538)
<b>Koszty własny sprzedaży</b>	<b>(34 196)</b>	<b>(48 932)</b>	<b>(2 492)</b>	<b>(25 093)</b>
Koszty sprzedaży	(1 922)	(4 757)	(1 067)	(3 134)
Koszty ogólnego zarządu	(1 813)	(5 083)	(985)	(3 095)
Koszty finansowe	(3 660)	(6 940)	(1 031)	(3 664)

**Przychody**

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Vantage Development w trzecim kwartale 2015 roku wyniosły 44,6 mln zł i były ponad 8-krotnie wyższe niż wypracowane w analogicznym okresie roku poprzedniego. Tak znaczący wzrost był przede wszystkim efektem wyższych wpływów osiągniętych ze sprzedaży mieszkań. Zgodnie przedstawionymi na początku 2015 r. zapowiedziami Zarządu, Grupa Vantage Development zakładała, że zdecydowana większość tegorocznych operacji przekazania lokali właścicielom (pozwalających na zaksięgowanie przychodów ze sprzedaży) będzie miała miejsce w drugiej połowie roku. W okresie lipiec-wrzesień 2015 roku Grupa wydała 164 mieszkania i jeden lokal użytkowy, wybudowane przede wszystkim w drugim i trzecim etapie projektu Promenady Wrocławskie wobec 18 lokali wydanych w trzecim kwartale 2014 r. Pozwoliło to na ponad 20-krotny wzrost przychodów z tego segmentu. Od początku 2015 roku do końca września Grupa Vantage Development przekazała łącznie 201 lokali, a przychody z tego tytułu sięgnęły 54,2 mln zł (wobec 25,4 mln zł rok wcześniej).

Podpisane w III kwartale 2015 roku umowy przedwstępne oraz przekazane lokale, których wartość została rozpoznana w przychodach prezentuje poniższa tabela:

Projekt	Liczba lokali w projekcie (z lokalami usługowymi)	Liczba lokali mieszkaniowych sprzedanych umową przedwstępną	Liczba lokali usługowych sprzedanych umową przedwstępną	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży	Liczba przekazanych lokali mieszkaniowych	Liczba przekazanych lokali usługowych	Liczba lokali pozostałych do przekazania
Centauris etap II	110	-	-	-	1	-	-
Centauris etap III	103	17	-	17	-	-	-
Centauris etap IV-V	134	16	-	82	-	-	-
Promenady Wrocławskie etap I	256	(1)	-	3	-	-	-
Promenady Wrocławskie etap II	221	23	1	41	22	1	20
Promenady Wrocławskie etap III	207	34	-	33	141	-	33
Promenady Wrocławskie etap IV	331	16	-	315	-	-	-
Patio House	61	7	-	44	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>1 423</b>	<b>112</b>	<b>1</b>	<b>535</b>	<b>164</b>	<b>1</b>	<b>53</b>

Równolegle z finalizowaniem zawartych wcześniej umów, zawierane były nowe, dające potencjał do wzrostu wyników w kolejnych okresach. W trakcie 9 miesięcy 2015 roku Grupa sprzedała 447 lokali (w tym 133 na podstawie jednorazowej transakcji z firmą FSMnW Wrocław Sp. z o.o.), co oznacza podwojenie sprzedaży w stosunku do wyniku zanotowanego w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Również działalność komercyjna Grupy w trzecim kwartale 2015 r. charakteryzowała się wzrostem przychodów – sięgnęły one 3,1 mln zł i były o niemal 70% wyższe niż rok wcześniej. Na przychody z segmentu składały się wpływy z wynajmu powierzchni biurowej w obiektach Promenady Epsilon, Delta 44 i Promenady Zita B oraz wynajmem powierzchni w obiektach handlowych Galaktyka i Grona Park.

Trzeci kwartał 2015 roku nie przyniósł zasadniczych zmian w strukturze przychodów - nadal przeważają wpływy ze sprzedaży lokali. Ich udział w skonsolidowanej sprzedaży wynosi 92% wobec 7% zapewnianych przez przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących. Pozostały 1% stanowią przychody z wynajmu nieruchomości, które w przyszłości zostaną zabudowane, a do momentu rozpoczęcia inwestycji Grupa stara się pokrywać bieżące koszty utrzymania tych obiektów przychodami z doraźnego wynajmu.

#### **Koszty**

Koszty własne sprzedaży Grupy Kapitałowej w trzecim kwartale 2015 roku wyniosły 34,2 mln zł, z czego ponad 96% stanowiły koszty wytworzenia sprzedanych lokali.

Znaczący przyrost kosztów sprzedaży jest skutkiem systematycznego i szybkiego wzrostu Grupy. Rosnącej liczbie budowanych i sprzedawanych mieszkań i lokali użytkowych, poza zwykłą kosztów budowy, towarzyszy rozwój struktur odpowiedzialnych za sprzedaż, marketing i późniejszą obsługę klienta, jak również kosztów administracyjnych (np. kosztów notarialnych związanych zarówno z umowami przedwstępnymi jak i ostatecznymi aktami notarialnymi przenoszącymi własność). Wśród pozycji kosztowych istotną wartość stanowią koszty finansowe wynoszące 3 660 tys. zł, które w przeważającej części związane są z wyemitowanymi przez Vantage Development obligacjami.

#### **Wyniki**

Wyższe przychody osiągnięte przez Grupę w trzecim kwartale 2015 roku znalazły odzwierciedlenie we wzroście wyników na wszystkich poziomach rachunku zysków i strat. Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej przekroczył 6 mln zł wobec 262 tys. zł wypracowanych rok wcześniej. Zysk netto w okresie lipiec-wrzesień 2015 r. sięgnął 2,3 mln zł, podczas gdy analogiczny okres roku ubiegłego Grupa zamknęła stratą netto w wysokości 664 tys. zł.

**Rentowność**

WSKAŹNIK	WZÓR	3Q 2015	3Q 2014
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży	23,38%	48,31%
Marża zysku z działalności operacyjnej (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży	13,51%	5,43%
Marża zysku netto (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	5,24%	-13,77%

Wskaźnik rentowności zysku brutto ze sprzedaży za III kwartał 2015 roku spadł w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego jednak jest on osiągnięty przy dużo większych wartościach bezwzględnych zarówno przychodu jak i kosztów. Główną przyczyną spadku rentowności brutto jest zmiana struktury przychodów. W trzecim kwartale 2014 roku udział przychodów z najmu w przychodach ogółem wyniósł 37% zaś na skutek istotnego wzrostu przychodów z działalności mieszkaniowej wskaźnik ten spadł w trzecim kwartale 2015 roku do 7%.

Analizując rentowność na segmentach działalności tradycyjnie najwyższą rentowność osiągają nieruchomości inwestycyjne pracujące 67% w trzecim kwartale 2015 (55% w trzecim kwartale 2014). Narastająco w roku wskaźniki te są zbliżone i osiągają wartości 68% w roku 2015 i 63% w roku 2014. Rentowność działalności związanej ze sprzedażą lokali kształtuje się na poziomie około 20% i spadła w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o około 4 pkt. proc.. Narastająco wskaźnik ten osiąga wartości 18% w roku 2015 i 15% w porównywalnym okresie.

Wskaźniki rentowności działalności operacyjnej oraz wskaźnik rentowności netto osiągają w trzecim kwartale 2015 roku wartości istotnie wyższe od zanotowanych w porównywalnym okresie ubiegłego roku. Główną przyczyną było istotne zwiększenie przychodów przy zwiększających się, ale z mniejszą dynamiką, kosztach.

Rentowność sprzedaży lokali w III kwartale 2015 roku:

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Promenady Wrocławskie etap II	7 166	18%	5 902	1 264	18%
Promenady Wrocławskie etap III	33 776	82%	26 277	7 499	22%
<b>razem</b>	<b>40 942</b>	<b>100%</b>	<b>32 179</b>	<b>8 763</b>	<b>21%</b>

Zestawienie rentowności narastająco projektów:

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Promenady Wrocławskie etap II	20 280	37%	15 904	4 376	22%
Promenady Wrocławskie etap III	33 776	62%	26 277	7 499	22%
Słoneczne Sady	157	0%	467	(310)	-
<b>razem</b>	<b>54 213</b>	<b>100%</b>	<b>42 648</b>	<b>11 565</b>	<b>21%</b>
Centauris II	417	100%	391	26	6%

Niższa rentowność II etapu Promenad Wrocławskich w III kwartale 2015 w stosunku do etapu III spowodowana jest przekazywaniem większych lokali o niższej cenie metra kwadratowego.

### Struktura aktywów i pasywów

Wzrost skali działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową Vantage Development znajduje odzwierciedlenie w skonsolidowanym bilansie. Suma bilansowa według stanu na 30 września 2015 roku wynosiła 605,8 mln zł i była wyższa o 56,5 mln zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2014 r. Po stronie aktywów wzrost ten znalazł odzwierciedlenie przede wszystkim w wyższym stanie majątku obrotowego, a w szczególności zapasów oraz środków pieniężnych. Przyrost zapasów jest efektem wyższej wartości projektów realizowanych przez Grupę.

Rozwój Grupy finansowany jest realizowany głównie poprzez emisje obligacji. Znajduje to odzwierciedlenie w bilansie. Zadłużenie długoterminowe z tytułu wyemitowanych obligacji wzrosło z 55,7 mln zł na koniec 2014 r. do 104,6 mln zł na koniec września 2015r. Dług netto (zobowiązania z tytułu leasingu, kredytów i wyemitowanych obligacji pomniejszone o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) na koniec września 2015 r. sięgnął 193,9 mln zł, a stosunek długu netto do kapitałów własnych wyniósł 0,59 (wobec 0,48 na koniec 2014 r.). W opinii Zarządu struktura finansowania Grupy jest dopasowana do realizowanych przez nią projektów, 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 trzecim kwartale 2015 roku nie wystąpiły niezwykle, nadzwyczajne wydarzenia, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na aktywa, kapitały własne i zobowiązania, wynik finansowy netto lub przepływy środków pieniężnych Grupy Vantage Development.

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

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

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



## Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2015 do 30.09.2015

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA		POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ		RAZEM SEGMENTY		WYŁĄCZENIA		PO WYŁĄCZENIACH	
	01.01.2015-30.09.2015	01.07.2015-30.09.2015	01.01.2015-30.09.2015	01.07.2015-30.09.2015	01.01.2015-30.09.2015	01.07.2015-30.09.2015	01.01.2015-30.09.2015	01.07.2015-30.09.2015	01.01.2015-30.09.2015	01.07.2015-30.09.2015	01.01.2015-30.09.2015	01.07.2015-30.09.2015
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	9 131	3 133	54 213	40 942	1 743	557	65 087	44 632	-	-	65 087	44 632
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	305	100	94	36	6 262	2 604	6 661	2 740	(6 661)	(2 740)	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>9 436</b>	<b>3 233</b>	<b>54 307</b>	<b>40 978</b>	<b>8 005</b>	<b>3 161</b>	<b>71 748</b>	<b>47 372</b>	<b>(6 661)</b>	<b>(2 740)</b>	<b>65 087</b>	<b>44 632</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(2 905)	(1 020)	(44 283)	(32 857)	(8 144)	(2 619)	(55 332)	(36 496)	6 400	2 300	(48 932)	(34 196)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>6 531</b>	<b>2 213</b>	<b>10 024</b>	<b>8 121</b>	<b>(139)</b>	<b>542</b>	<b>16 416</b>	<b>10 876</b>	<b>(261)</b>	<b>(440)</b>	<b>16 155</b>	<b>10 436</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(1 435)	(573)	(2 790)	(970)	(380)	(186)	(4 605)	(1 729)	(152)	(193)	(4 757)	(1 922)
Koszty ogólnego Zarządu	(588)	(150)	(736)	(225)	(4 065)	(1 585)	(5 389)	(1 960)	306	147	(5 083)	(1 813)
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>4 508</b>	<b>1 490</b>	<b>6 498</b>	<b>6 926</b>	<b>(4 584)</b>	<b>(1 229)</b>	<b>6 422</b>	<b>7 187</b>	<b>(107)</b>	<b>(486)</b>	<b>6 315</b>	<b>6 701</b>
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	783	(68)	-	-	-	-	783	(68)	-	-	783	(68)
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących</b>	<b>5 291</b>	<b>1 422</b>	<b>6 498</b>	<b>6 926</b>	<b>(4 584)</b>	<b>(1 229)</b>	<b>7 205</b>	<b>7 119</b>	<b>(107)</b>	<b>(486)</b>	<b>7 098</b>	<b>6 633</b>
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych											-	-
Pozostałe przychody operacyjne											1 842	140
Pozostałe koszty operacyjne											(1 937)	(741)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>											<b>7 003</b>	<b>6 032</b>
Przychody finansowe											588	(20)
Koszty finansowe											(6 940)	(3 660)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności											(196)	(94)
<b>Zysk (strata) brutto</b>											<b>455</b>	<b>2 258</b>
Podatek dochodowy											287	82
<b>Zysk (strata) netto, w tym:</b>											<b>742</b>	<b>2 340</b>
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego											742	2 340
- przypadający na udziałowców niekontrolujących											-	-
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>											<b>2 227</b>	<b>2 422</b>
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego											2 227	2 422
- przypadający na udziałowców niekontrolujących											-	-

## Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2014 do 30.09.2014

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

**Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 30 września 2015 roku**

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	257 825	167 685	398 824	824 334		
<b>Skonsolidowane aktywa ogółem</b>				<b>824 334</b>	<b>(218 561)</b>	<b>605 773</b>

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

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	223 299	127 907	381 430	732 636		
<b>Skonsolidowane aktywa ogółem</b>				<b>732 636</b>	<b>(183 412)</b>	<b>549 224</b>

## 5. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Grupa prowadzi działalność deweloperską, polegającą na budowie mieszkań oraz powierzchni biurowych, która charakteryzuje się długim okresem realizacji projektów inwestycyjnych. Z drugiej strony, zgodnie z MSR 18 Przychody, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych w momencie przeniesienia większości czynników ryzyka i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości, z chwilą przekazania lokali nabywcom, pod warunkiem dokonania przez klienta wpłaty w wysokości co najmniej 90% ceny oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu. Powoduje to, iż przez długi okres Grupa ponosi koszty i wydatki związane z budową lokali, a przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany jednorazowo, co wpływa na zmienność wyników.

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

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

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

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

Czynniki zewnętrzne:

- ✓ dynamika popytu i podaży mieszkań w Polsce,
- ✓ dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- ✓ kształtowanie się poziomu stóp procentowych,
- ✓ polityka Państwa w zakresie dofinansowania/ulg podatkowych związanych z zakupem mieszkań.

Czynniki wewnętrzne:

- ✓ bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych 5 lat. Doskonałe i zróżnicowane lokalizacje na terenie Wrocławia, kształtowanie i budowanie publicznej przestrzeni,
- ✓ dynamika w pozyskiwaniu nowych atrakcyjnych nieruchomości,
- ✓ bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- ✓ doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy,
- ✓ innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne.

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak i należący do niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w doskonałych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w czwartym kwartale 2015 roku jak i w 2016 roku będą prognozowane niskie stopy procentowe. Zapewniają one niższe koszty finansowania zarówno dla Grupy, jak i jej potencjalnych klientów, co powinno pozytywnie przełożyć się na działalność Vantage Development.

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. Intencją Zarządu jest zakup atrakcyjnych gruntów we Wrocławiu oraz w Warszawie, co pozwoli na dywersyfikację geograficzną prowadzonej działalności. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

Do celów strategicznych na czwarty kwartał 2015 roku, a także na rok 2016 Grupa Kapitałowa Vantage Development zalicza:

- ✓ dywersyfikację geograficzną działalności poprzez rozpoczęcie realizacji kolejnych projektów poza Wrocławiem,
- ✓ realizację nowych projektów deweloperskich we Wrocławiu,
- ✓ pozyskanie finansowania umożliwiającego szybszą realizację nowych projektów, a tym samym szybszy wzrost wartości Grupy dla akcjonariuszy,
- ✓ optymalizowanie zarządzania kapitałem niepracującym oraz stałe optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy,
- ✓ utrzymanie wysokiej dynamiki sprzedaży i komercjalizacji i, w rezultacie – wzrost wyników finansowych.

## 7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W prezentowanym okresie roku nie zostały wypłacone, zaproponowane i zadeklarowane wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy Emitenta.

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

W dniu 3 lutego 2015 roku Spółka wyemitowała 10.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą G, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 3 lutego 2015 r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych).

W dniu 27 marca 2015 roku Spółka wyemitowała 24.530 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą H, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 24 530 000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony pięćset trzydzieści tysięcy złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3 powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 2 kwietnia 2015 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 24 530 000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony pięćset trzydzieści tysięcy złotych).

W dniu 28 kwietnia 2015 roku Spółka wyemitowała 100.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą I, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 100,00 (sto złotych) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 18 maja 2015 r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych).

W dniu 18 maja 2015 roku Spółka za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku BPS S.A. dokonała wykupu 9.900 (dziewięć tysięcy dziewięćset) sztuk Obligacji zwykłych na okaziciela, nie mających formy dokumentu, zabezpieczonych serii A, wyemitowanych w dniu 18 maja 2012 roku po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej wynoszącej 1 000,00 (jeden tysiąc złotych) i łącznej wartości nominalnej Obligacji 9 900 000,00 (dziewięć milionów dziewięćset tysięcy złotych). Wykup dotyczył wszystkich Obligacji serii A.

W dniu 10 sierpnia 2015 roku Spółka za pośrednictwem KDPW SA dokonała wykupu 200 000 (dwustu tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela, nie mających formy dokumentu, zabezpieczonych serii D, wyemitowanych w dniu 02 sierpnia 2013 roku po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej wynoszącej 100,00 (sto złotych) i łącznej wartości nominalnej Obligacji 20 000 000,00 (dwadzieścia milionów złotych). Wykup dotyczył wszystkich Obligacji serii D.

W dniu 24 sierpnia 2015 roku Spółka wyemitowała 10.000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą K, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc złotych) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 48 (czterdzieści osiem) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 10 września 2015 r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych).

W dniu 24 sierpnia 2015 roku Spółka wyemitowała 15.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą L, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1000,00 (jeden tysiąc złotych) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 15 000 000,00 zł (piętnaście milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 48 (czterdzieści osiem) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 22 września 2015 r. Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 15 000 000,00 zł (piętnaście milionów złotych).

Wszystkie emisje Obligacji miały charakter emisji prywatnych. Emisje obligacji, ze względu na ich wartość nie uzasadniały przekazania przez Spółkę raportów bieżących oraz w ocenie Spółki emisje obligacji nie były istotne dla prowadzenia dalszej działalności przez Spółkę i jej Grupę.

Poza wskazanymi powyżej w 2015 roku nastąpiły cztery emisje obligacji wewnątrz Grupy Kapitałowej, które nie mają wpływu na sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

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

W związku z realizacją kolejnego etapu inwestycji biurowej Promenady Zita w dniu 5 marca 2015 r. spółka Promenady ZITA Sp. z o.o. zawarła dodatkową walutową transakcję zabezpieczającą - transakcja zabezpieczenia przed spadkiem kursu walutowego na transzę związaną z realizacją etapu C inwestycji, co daje możliwość sprzedaży waluty po stałym ustalonym z góry kursie, niezależnym od kursu rynkowego w dniu zapadalności. W przypadku spadku rynkowego kursu walutowego, waluta sprzedawana jest po kursie wyższym niż rynkowy, w przypadku wzrostu kursu odnotowywana jest strata wynikająca z obowiązku sprzedaży waluty po kursie niższym, gorszym od rynkowego. W przedmiotowym zakresie dla kredytu inwestycyjnego przyznanego na realizację biurowca Promenady ZITA każda transza kredytu dla etapu B oraz C została zabezpieczona walutową transakcją terminową w wysokości 70% jej planowanej wysokości 70% jej planowanej wysokości, zgodnie z planowanym w odstępach miesięcznych harmonogramem wypłat kredytu w okresie maj 2014 – październik 2015. Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu została wykazana w innych całkowitych dochodach pomniejszając skumulowane całkowite dochody.

W związku z realizacją kolejnego etapu IV, V inwestycji osiedla mieszkaniowego Centauris w dniu 29 maja 2015 r. spółka Centauris II IPD Invest sp. z o.o. SKA zawarła dodatkową transakcję zabezpieczającą przed wzrostem stopy procentowej na udzielonym 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, jednocześnie umożliwia partycypowanie w spadkach stopy danego WIBOR.

W dniu 24 czerwca 2015 r. spółka VD sp. z o.o. – Invest sp. k. zawarła transakcję swapa amortyzowanego na stopę procentową na okres 3 lat począwszy od czerwca 2015 r. dla zabezpieczenia wahań stopy procentowej dla kredytu inwestycyjnego udzielonego przez mBank Hipoteczny SA.

W dniu 30 czerwca 2015 r. spółka VD Retail Sp. z o.o. zawarła transakcję walutową, której celem jest zabezpieczenie ryzyka kursowego oraz swapa amortyzowanego na stopę procentową na okres 3 lat począwszy od czerwca 2015 r. dla zabezpieczenia wahań stopy procentowej, dla kredytu inwestycyjnego udzielonego przez Alior Bank SA spłacanego w EUR.

W związku z realizacją kolejnego etapu IV inwestycji osiedla mieszkaniowego Promenady w dniu 24 września 2015 r. spółka Promenady IV VD sp. z o.o. sp.k. zawarła transakcję zabezpieczającą przed wzrostem stopy procentowej na udzielonym 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, jednocześnie umożliwia 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 31.12.2014	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2015
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.1.1)	448	-	(88)	360
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	7 988	1 768	-	9 756
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	304	1 628	-	1 932
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.1.3)	1 534	2 991	(3 067)	1 458

#### 10.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2014	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2015
Wartości środków trwałych	112	-	-	112
Należności krótkoterminowe	336	-	(88)	248
<b>Razem:</b>	<b>448</b>	<b>-</b>	<b>(88)</b>	<b>360</b>

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

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

W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2014 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 31.12.2014	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2015
wycen nieruchomości do wartości godziwej	3 613	-	(1 023)	2 590
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	298	45	-	343
odpisów aktualizujących należności	40	-	(27)	13
odsetek od pożyczek	7 063	-	(6 678)	385
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	17	-	17
strat podatkowych	3 744	4 929	-	8 673
utworzonych rezerw	348	-	(113)	235
odsetek od wyemitowanych obligacji	89	195	-	284
pozostałych tytułów	620	39	-	659
<b>Razem</b>	<b>15 815</b>	<b>5 225</b>	<b>(7 841)</b>	<b>13 199</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 827)			(3 443)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>7 988</b>			<b>9 756</b>

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

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2014	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2015
wycen nieruchomości do wartości godziwej	2 159	103	-	2 262
różnicy między podatkową, a bilansową wartością zapasów	1	767	-	768
odsetek od pożyczek	5 966	-	(4 198)	1 768
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	5	570	-	575
przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	-	-	-	-
pozostałych tytułów	-	2	-	2
<b>Razem</b>	<b>8 131</b>	<b>1 442</b>	<b>(4 198)</b>	<b>5 375</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 827)			(3 443)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>304</b>			<b>1 932</b>

Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowego zwiększyły wynik finansowy Grupy za 2015 roku o kwotę 488 tys. zł. Kwota niemająca wpływu na wynik finansowy wynosi 348 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 31.12.2014	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2015
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	36	106	-	142
rezerwy na urlopy	188	1 725	(1 774)	139
rezerwy na premie	1 310	1 160	(1 293)	1 177
<b>Razem, w tym:</b>	<b>1 534</b>	<b>2 991</b>	<b>(3 067)</b>	<b>1 458</b>
Rezerwy długoterminowe	36	100	-	136
Rezerwy krótkoterminowe	1 498	2 891	(3 067)	1 322

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

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

	Stan na 31.12.2014	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2015
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.2.1)	64 489	4 227	(62 705)	6 011
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	2 496	4 462	(379)	6 579
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	2 364	2 833	(3 557)	1 640
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.2.3)	1 495	2 891	(3 064)	1 322

**10.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów**

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2014	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2015
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	64 303	4 120	(62 619)	5 804
Wartości środków trwałych	100	-	-	100
Należności krótkoterminowe	86	107	(86)	107
<b>Razem:</b>	<b>64 489</b>	<b>4 227</b>	<b>(62 705)</b>	<b>6 011</b>

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

Vantage Development S.A. dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczony. Stan tych składników na 30 września 2015 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 6.579 tys. zł. i 1.640 tys. zł. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2014 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2014	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2015
rezerwa na koszty wynagrodzeń i pochodne pozostałych rezerw	298	259	(298)	259
odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych)	5	42	(5)	42
odpisów na należności	76	284	(76)	284
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	21	-	21
strat podatkowych	-	16	-	16
z tytułu wyceny kontraktu terminowego do wartości godziwej*	2 117	3 583	-	5 700
Aktywo spółek komandytowych	-	84	-	84
	-	173	-	173
	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>2 496</b>	<b>4 462</b>	<b>(379)</b>	<b>6 579</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 364)			(1 640)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>132</b>			<b>4 939</b>

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

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2014	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2015
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	5	-	-	5
odsetek od pożyczek	2 359	1 749	(3 557)	551
rezerwy spółek komandytowych	-	1 084	-	1 084
<b>Razem</b>	<b>2 364</b>	<b>2 833</b>	<b>(3 557)</b>	<b>1 640</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 364)			(1 640)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>-</b>			<b>-</b>

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczony zwiększyły wynik finansowy netto o 4.807 tys. zł.

### 10.2.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2014	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2015
rezerwy na urlopy	188	1 725	(1 774)	139
rezerwy na premie	1 307	1 160	(1 290)	1 177
rezerwy na podatki	-	6	-	6
<b>Razem:</b>	<b>1 495</b>	<b>2 891</b>	<b>(3 064)</b>	<b>1 322</b>

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

### 11.1. Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu Vantage Development S.A.

- w dniu 7 stycznia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 300 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 24,48%.
- w dniu 18 marca 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 754 716 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 23,27%. Akcje zbywane przez Pana Józefa Biegaja nabyła spółka Asset Rent Management Sp. z o.o. - podmiot pośrednio kontrolowany przez Pana Grzegorza Dzika. Po dokonaniu wskazanej transakcji Pan Grzegorz Dzik posiada łącznie 30 262 439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, w tym: akcje posiadane bezpośrednio: 29 507 723, które stanowią 47,26%; akcje posiadane w ramach kontroli sprawowanej, zgodnie z art. 87 ust.4 pkt.4 Ustawy o ofercie i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, nad spółką Asset Rent Management sp. z o.o.: 754 716 akcji Emitenta, które stanowią 1,21% udziału w kapitale zakładowym Emitenta.
- w dniu 10 kwietnia 2015 roku Pan Józef Biegaj dokonał zbycia 1 000 000 akcji Emitenta. Tym samym udział Pana Józefa Biegaja w kapitale zakładowym Emitenta uległ zmniejszeniu do 21,67%.
- w dniu 23 czerwca 2015 roku Pan Józef Biegaj w wyniku realizacji zapisów umowy aportu rzeczowego papierów wartościowych zawartej pomiędzy Panem Józefem Biegajem a Trade Bridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze (działającej zgodnie z prawem Republiki Czeskiej) na rachunku papierów wartościowych Trade Bridge Czechy A.S. zapisanych zostało 13.527.991 akcji Emitenta. Ponadto w wyniku realizacji wskazanej umowy na rachunku papierów wartościowych spółki Trade Bridge Czechy A.S. zapisanych zostało dodatkowo 435.701 akcji Emitenta. Po przeprowadzeniu wskazanej transakcji Pan Józef Biegaj nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta. Natomiast w związku z faktem, że Pan Józef Biegaj jest podmiotem dominującym wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu, po wniesieniu wszystkich w/w akcji do Trade Bridge Czechy A.S. Pan Józef Biegaj posiada pośrednio łącznie 13.963.692 akcji Emitenta, które stanowią 22,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 13.963.692 głosów na WZ Spółki i 22,36% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.
- w dniu 24 czerwca 2015 roku Pan Grzegorz Dzik w wyniku realizacji zapisów umowy aportu rzeczowego papierów wartościowych zawartej pomiędzy Panem Grzegorzem Dzikim a Nutit A.S. z siedzibą w Pradze (działającej zgodnie z prawem Republiki Czeskiej) na rachunku papierów wartościowych Nutit A.S. zapisanych zostało 29.507.723 akcji Emitenta. Po przeprowadzeniu wskazanej transakcji Pan Grzegorz Dzik nie posiada bezpośrednio akcji Emitenta. Natomiast w związku z faktem, że Pan Grzegorz Dzik, jest podmiotem dominującym wobec Nutit A.S., tj. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz sprawuje w niej funkcję Członka Zarządu, a jednocześnie w ramach kontroli sprawowanej pośrednio nad spółką Asset Rent Management sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta, to Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 30.262.439 głosów na WZ Spółki i 48,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.
- Po dniu bilansowym, tj. w dniu 23 października 2015 roku akcjonariusz Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty zarządzany przez Noble Funds Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A. dokonał zbycia akcji Emitenta. Aktualnie Fundusz posiada 3.088.757 akcji Emitenta, stanowiących 4,95% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, co stanowi 3.088.757 głosów i stanowi 4,95% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

### 11.2. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.

W dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 9 stycznia 2015 roku.

**11.3. Przekształcenie spółki VD Retail III sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.**

W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 27 stycznia 2015 roku.

**11.4. Przekształcenie spółki VD Mieszkania VIII sp. z o.o. w spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.**

W dniu 7 listopada 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 27 stycznia 2015 roku.

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

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 2 lutego 2015 roku.

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

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 9 lutego 2015 roku.

**11.7. Sprzedaż udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o.**

W dniu 23 stycznia 2015 roku spółka BNM – 3 sp. z o.o. dokonała zbycia na rzecz spółki IPD Invest sp. z o.o. wszystkich posiadanych przez BNM – 3 sp. z o.o. udziałów spółki Centauris BIS sp. z o.o. Tym samym od dnia 23 stycznia 2015 roku spółka Centauris BIS sp. z o.o. jest jednoosobową spółką, której jedynym wspólnikiem jest spółka IPD Invest sp. z o.o.

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

W dniu 30 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 3 marca 2015 roku.

**11.9. Wniesienie aportu do spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (obecnie: Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.)**

W dniu 22 grudnia 2014 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Tadwil Invest I spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii B. Jednocześnie Zgromadzenie dokonało zmian w statucie spółki, w tym zmiany firmy pod, którą działa spółka. Zmiany zostały wpisane do rejestru w dniu 16 lutego 2015 roku. Od dnia rejestracji spółka działa pod firmą Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Zmianie uległa też struktura akcjonariatu, który po transakcji kształtował się następująco: 50,75% Vantage Development S.A, 45,61% Finanse VD sp. z o.o., 3,64% IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

**11.10. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania XII sp. k.**

W dniu 16 września 2014 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością VD Mieszkania XII sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 3 kwietnia 2015 roku.

**11.11. Zawiązanie spółki VD III spółka z o.o.**

W dniu 8 kwietnia 2015 roku została zawiązana spółka zorganizowana w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działająca pod firmą VD III sp. z o.o. Jedynym wspólnikiem Emitent.

**11.12. Nabywanie 100% udziałów spółki Moonstone Company sp. z o.o. (obecnie: VD IV sp. z o.o.)**

W dniu 16 kwietnia 2015 roku spółka PRW sp. z o.o. nabyła 100% udziałów spółki Moonstone Company sp. z o.o.

**11.13. Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady II VD spółka z o.o.**

W dniu 29 kwietnia 2015 roku Emitent sprzedał jeden udział spółki Promenady II VD sp. z o.o. do spółki VD sp. z o.o.

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

W dniu 10 lutego 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki komandytowo - akcyjnej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 8 maja 2015 roku.

**11.15. Połączenie spółki VD ER sp. z o.o. ze spółką IPD Centrum sp. z o.o.**

W dniu 28 maja 2015 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem dokonał połączenia spółek VD ER sp. z o.o. ze spółką IPD Centrum sp. z o.o. Połączenie nastąpiło w sposób określony w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku IPD Centrum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka przejmowana) na VD ER sp. z o.o. (spółka przejmująca), poprzez podwyższenie kapitału zakładowego spółki Przejmującej (łącznie przez przejęcie).

**11.16. Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 29 maja 2015 roku likwidatorzy spółki Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zakończyli czynności likwidacyjne spółki i złożyli do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydziału Gospodarczego KRS wniosek o wykreślenie spółki z rejestru. Spółka została wykreślona z rejestru w dniu 15 lipca 2015 roku.

**11.17. Zmiana wspólnika w spółce PRW sp. z o.o.**

W związku z zakończeniem czynności likwidacyjnych spółki Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i podziałem jej majątku pomiędzy wspólników, wspólnikiem spółki PRW sp. z o.o. w miejsce spółki Promenady Wrocławskie VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji weszła spółka Vantage Development S.A.

**11.18. Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 29 maja 2015 roku likwidatorzy spółki Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zakończyli czynności likwidacyjne spółki i złożyli do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydziału Gospodarczego KRS wniosek o wykreślenie spółki z rejestru. Spółka do dnia przekazania raportu nie została wykreślona z rejestru.

**11.19. Zmiana komandytariusza w spółce Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W związku z zakończeniem czynności likwidacyjnych spółki Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i podziałem jej majątku pomiędzy wspólników, komandytariuszem spółki Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w miejsce spółki Promenady III VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji weszła spółka Vantage Development S.A.

**11.20. Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 3 czerwca 2015 roku likwidatorzy spółki IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zakończyli czynności likwidacyjne spółki i złożyli do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydziału Gospodarczego KRS wniosek o wykreślenie spółki z rejestru. Spółka została wykreślona z rejestru w dniu 4 sierpnia 2015 roku.

**11.21. Zmiana struktury akcjonariatu spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.**

W związku z zakończeniem czynności likwidacyjnych spółki IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i podziałem jej majątku pomiędzy wspólników, akcjonariuszem spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w miejsce spółki IRE VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji weszła spółka Vantage Development S.A. Tym samym udział akcjonariusza Vantage Development w spółce Finanse VD II sp. z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. uległ zwiększeniu do 54,39%.

**11.22. Zawiązanie spółki Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 24 kwietnia 2015 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 16 czerwca 2015 roku.

**11.23. Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o.**

W dniu 22 czerwca 2015 roku spółka VD sp. z o.o. dokonała zbycia 8 udziałów posiadanych w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o. na rzecz spółki Vantage Development S.A. Tym samym spółka VD sp. z o.o. nie jest już wspólnikiem spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o. Aktualnie wspólnikiem posiadającym 53.055 udziałów jest spółka Vantage Development, a wspólnikiem posiadającym 89.835 udziałów jest spółka PRW sp. z o. o.

**11.24. Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady Epsilon sp. z o.o.**

W dniu 22 czerwca 2015 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia 1 udziału w spółce Promenady Epsilon sp. z o.o. na rzecz spółki VD sp. z o.o. Tym samym spółka Promenady Epsilon sp. z o.o. nie jest już jednoosobową spółką. Aktualnie wspólnikiem posiadającym 9.999 udziałów jest spółka Vantage Development S.A., a wspólnikiem posiadającym 1 udział jest spółka VD sp. z o.o.

**11.25. Zmiana struktury wspólników w spółce Promenady ZITA sp. z o.o.**

W dniu 22 czerwca 2015 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia 1 udziału w spółce Promenady ZITA sp. z o.o. na rzecz spółki VD sp. z o.o. Tym samym spółka Promenady ZITA sp. z o.o. nie jest już jednoosobową spółką. Aktualnie wspólnikiem posiadającym 4.999 udziałów jest spółka Vantage Development S.A., a wspólnikiem posiadającym 1 udział jest spółka VD sp. z o.o.

**11.26. Zmiana struktury wspólników w spółce Finanse VD sp. z o.o.**

W dniu 22 czerwca 2015 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia 199 udziałów posiadanych w spółce Finanse VD sp. z o.o. na rzecz spółki VD ER sp. z o.o., a 1 udział zbyła na rzecz spółki VD sp. z o.o. Tym samym spółka Vantage Development S.A. od wskazanego dnia nie była już wspólnikiem spółki Finanse VD sp. z o.o.

**11.27. Przekształcenie spółki Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 29 maja 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 23 czerwca 2015 roku.

**11.28. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Moonstone Company sp. z o.o. (obecnie: VD IV sp. z o.o.)**

W dniu 25 czerwca 2015 roku NZW spółki Moonstone Company sp. z o.o. uchwałą podwyższyło kapitał zakładowy spółki Moonstone Company sp. z o.o. z kwoty 5.000 złotych do kwoty 19.123.700 złotych. Nowo wyemitowane udiały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Moonstone Company sp. z o.o. zostały objęte przez spółkę PRW sp. z o.o. oraz spółkę Vantage Development S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci 100% udziałów w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o. Tym samym spółki Vantage Development S.A. oraz PRW sp. z o.o. wniosły wszystkie posiadane udiały w spółce Promenady Epsilon VD sp. z o.o. do spółki Moonstone Company sp. z o.o. W dniu 23 września 2015 roku sąd dokonał zmiany firmy spółki z Moonstone Company sp. z o.o. na VD IV sp. z o.o. oraz dokonał podwyższenia kapitału zakładowego spółki Moonstone Company spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Aktualnie Vantage Development S.A. posiada 37,12% udziałów w kapitale zakładowym spółki VD IV sp. z o.o., a spółka PRW sp. z o.o. posiada 62,88% udziałów w kapitale zakładowym spółki VD IV sp. z o.o.

- 11.29. Przekształcenie spółki Finanse VD sp. z o.o. w spółkę Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**  
W dniu 25 czerwca 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 20 lipca 2015 roku.
- 11.30. Zbycie udziałów w spółce VD II sp. z o.o.**  
W dniu 21 lipca 2015 roku spółka Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. dokonała zbycia 100% posiadanych udziałów w spółce VD II sp. z o.o. na rzecz spółki Vantage Development S.A. Tym samym jedynym wspólnikiem spółki VD II sp. z o.o. jest spółka Vantage Development S.A.
- 11.31. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD III sp. z o.o.**  
W dniu 31 lipca 2015 roku NZW spółki VD III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością uchwałą podwyższyło kapitał zakładowy spółki VD III sp. z o.o. z kwoty 5.000 złotych do kwoty 187.800.000 złotych. Nowo wyemitowane udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki VD III sp. z o.o. zostały objęte przez spółkę Vantage Development S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci wszystkich udziałów posiadanych w spółce PRW sp. z o.o. W dniu 27 sierpnia 2015 roku, sąd dokonał podwyższenia kapitału zakładowego spółki VD III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Aktualnie Vantage Development S.A. posiada 99,87% udziałów w kapitale zakładowym spółki VD III sp. z o.o., a spółka VD III sp. z o.o. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki PRW sp. z o.o.
- 11.32. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (obecnie: Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.)**  
W dniu 26 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał podwyższenia kapitału zakładowego spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. o kwotę 239.422,00 zł, tj. z kwoty 150.000,00 zł do kwoty 389.422,00 zł, w drodze emisji zwykłych akcji imiennych serii C w liczbie 239.422, o nominalnej wartości 1,00 zł każda akcja, co stanowi 61,48% kapitału zakładowego. Akcje serii C zostały objęte przez spółki z Grupy Vantage. Po objęciu akcji serii C Vantage Development S.A. posiada ogólnie 179.340 wszystkich akcji spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., co stanowi 46,05% w kapitale zakładowym, spółka PRW sp. z o.o. posiada 26.455 akcji, co stanowi 6,79% w kapitale zakładowym, Finanse VD sp. z o.o. posiada ogólnie 178.633 wszystkich akcji, co stanowi 45,87% w kapitale zakładowym, a spółka Promenady Epsilon VD sp. z o.o. posiada 4.994 akcje, co stanowi 1,28% w kapitale zakładowym.
- 11.33. Zawiazanie spółki Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**  
W dniu 24 kwietnia 2015 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 8 września 2015 roku.
- 11.34. Zawiazanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.**  
W dniu 24 kwietnia 2015 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 16 września 2015 roku.
- 11.35. Zawiazanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.**  
W dniu 24 kwietnia 2015 roku zawarta została umowa spółki komandytowej działającej pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. Spółka została zarejestrowana w KRS, po dniu bilansowym, tj. w dniu 6 października 2015 roku.
- 11.36. Przekształcenie spółki Finanse II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w spółkę Finanse II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**  
Po dniu bilansowym, tj. w dniu 29 maja 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki komandytowo - akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru, po dniu bilansowym, tj. w dniu 6 października 2015 roku.

**11.37. Połączenie spółki IPD Południe sp. z o.o. ze spółką Office VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.**

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 9 października 2015 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem dokonał połączenia spółki IPD Południe sp. z o.o. ze spółką Office VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Połączenie nastąpiło w sposób określony w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku Office VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (spółka przejmowana) na IPD Południe sp. z o.o. (spółka przejmująca), poprzez podwyższenie kapitału zakładowego spółki Przejmującej (łącznie przez przejęcie).

**11.38. Zmiana komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.**

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 1 października 2015 roku spółka Vantage Development S.A. przeniosła na spółkę IPD Południe sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.

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

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 27 października 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno prawnej spółki komandytowo - akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru, po dniu bilansowym, tj. w dniu 10 czerwca 2015 roku.

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

**12.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development**

**12.1.1. Zobowiązania i należności warunkowe**

W III kwartale 2015 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W III kwartale 2015 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

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

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

Na dzień 30 września 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	30.09.2015	31.12.2014
Hipoteka	715 145	542 601
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	1 238	758
<b>Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>716 383</b>	<b>543 359</b>

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 30 września 2015 roku i na dzień 31 grudnia 2014 roku.



Na dzień 30 września 2015 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 30.09.2015 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014r pomiędzy Promenady Epsilon Sp. z o.o. a mLeasing Sp. z o.o.	51 242	-	-	-	-	753
Umowa kredytu nr 15/0011 z dnia 22.04.2015 pomiędzy VD Sp. z o.o. Invest Sp. k. (wcześniej VD Invest Sp. z o.o.) a mBank Hipoteczny S.A.	20 000	In blanco	-	36 000	-	-
Umowa ramowa nr N1/10559/15 z dnia 18.06.2015 pomiędzy VD Sp. z o.o. Invest Sp. k. (wcześniej VD Invest Sp. z o.o.) a mBank S.A.	2 000	-	-	2 000	-	-
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	99 516	-	-	199 031	-	-
Umowa kredytu nr 09/116/13/Z/LI z dnia 27.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank S.A.	4 150	-	-	6 300	-	-
Umowa ramowa nr 9082/2013 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBankiem S.A.	7 500	-	-	7 500	-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (dawniej: Promenady II VD Sp. z o.o.) a Alior Bankiem S.A.	78 740	-	-	-	-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (dawniej: Promenady II VD Sp. z o.o.) a Alior Bankiem S.A.	4 500	-	-	128 761	-	-
Umowa kredytowa nr U0002444658361C Limit Wierzytelności z dnia 15. 11. 2013r., pomiędzy Promenady II VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (dawniej: Promenady II VD Sp. z o.o.) a Alior Bankiem S.A.	2 600	-	-	-	-	-
Umowa kredytowa nr U0002965085477 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 23.09.2015r., pomiędzy Promenady IV VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. a Alior Bankiem S.A.	57 500	-	-	93 750	-	-

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 30.09.2015 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa kredytowa nr U0002901351938 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 23.09.2015r., pomiędzy Promenady IV VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. a Alior Bankiem S.A.	5 000	-	-	-	-	-
Umowa Kredytu Inwestycyjnego nr U0002901351938 z dnia 24.06.2015r., pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a Alior Bank S.A.	12 800	-	-	22 125	-	485
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015r., pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a Alior Bank S.A.	1 950	-	-		-	-
Umowa kredytu nr 14/0051 z dnia 30.06.2014r., pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	20 600	-	-	30 900	-	-
Umowa kredytowa nr 09/067/14/Z/LI o kredyt odnawialny w PLN z dnia 31.07.2014r. pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	1 500	-	-	2 250	-	-
Umowa ramowa nr 10209/14 z dnia 25.07.2014r. pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	7 110	-	-	7 110	-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270A o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 30.06.2014r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	25 307	-	-	41 860	-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270B o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 30.06.2014r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	1 500	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270C Limit Wierzytelności z dnia 30.06.2014r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	1 100	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr U0002805818441 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 19.02.2015r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	34 162	-	-	54 243	-	-
Umowa kredytowa nr U0002805818663 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 19.02.2015r., pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. SKA a Alior Bankiem S.A.	2 000	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr 72 1020 5226 0000 6096 0141 3285 o kredyt inwestorski z dnia 12.01.2015r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII spółka komandytowa (dawniej: VD Mieszkania VIII Sp. z o.o.) a PKO BP SA	10 443	In blanco	-	17 615	-	-
Umowa kredytowa nr 03 1020 5226 0000 6296 0142 2674 o kredyt obrotowy nieodnawialny z dnia 12.01.2015r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII spółka komandytowa (dawniej: VD Mieszkania VIII Sp. z o.o.) a PKO BP S.A.	1 300	In blanco	-		-	-

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 30.09.2015 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa objęcia obligacji serii E emitowanych przez Vantage Development S.A.	13 260	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii F emitowanych przez Vantage Development S.A.	23 500	-	-	28 200	-	-
Umowa objęcia obligacji serii G emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii H emitowanych przez Vantage Development S.A.	24 530	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii I emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	15 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii K emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii L emitowanych przez Vantage Development S.A.	15 000	-	-	22 500	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>558 810</b>	-	-	<b>715 145</b>	-	<b>1 238</b>

## 12.2. Vantage Development S.A.

### 12.2.1. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 września 2015 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe na rzecz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - sp. k., Promenady Zita Sp. z o.o., VD Retail II Sp. z o.o. oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp.k.:

Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	20.11.2013	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy BRE Bankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się 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	05.08.2014r.	Umowa wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym SA jako Bankiem, Vantage Development SA jako Udziałowcem oraz VD Retail II Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą.	Vantage Development zobowiązał się 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.

3	12.01.2015r.	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII spółka komandytowa (dawniej: VD Mieszkania VIII Sp.Zo.o.) jako Kredytobiorcą	<p>Vantage Development S.A. zobowiązał się do:</p> <p>a) Wspierania Kredytobiorcy w realizacji Umowy Kredytu i Projektu w zakresie, w jakim realizacja Umowy Kredytu i Projektu jest uzależniona od woli Sponsora, a których nie wykonanie będzie jednoznaczne z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.</p> <p>b) W przypadku wystąpienia Przekroczenia Kosztów Budowy, Vantage Development S.A. lub inna spółka z Grupy Kapitałowej zawrze z Kredytobiorcą odpowiednie umowy pożyczki („Umowy Pożyczki”) i udzieli pożyczek w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z Przekroczeniem Kosztów Budowy, ujętych w Budżecie Projektu.</p>
4	22.04.2015r.	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest spółka komandytowa (dawniej: VD Invest Sp.Zo.o.) jako Kredytobiorcą	<p>Vantage Development S.A. zobowiązał się do wspierania Kredytobiorcy w realizacji Umowy Kredytu i Projektu w zakresie, w jakim realizacja Umowy Kredytu i Projektu jest uzależniona od woli Sponsora, a których nie wykonanie będzie jednoznaczne z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.</p>

W III kwartale 2015 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

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

Na dzień 30 września 2015 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na jej majątku:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 30.09.2015 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
Umowa objęcia obligacji serii F emitowanych przez Vantage Development S.A.	23 500	-	-	28 200	-	-
Umowa objęcia obligacji serii I emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	15 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii L emitowanych przez Vantage Development S.A.	15 000	-	-	22 500	-	-
<b>Razem</b>	<b>48 500</b>	-	-	<b>65 700</b>	-	-

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

Na 30 września 2015 roku oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły naruszenia spłat kredytów i pożyczek ani naruszenia innych warunków umów, które mogłyby skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty zobowiązań.

### 14. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązаныmi.

#### 14.1. Grupa Vantage Development

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązаныmi:

01.01.2015 -30.09.2015	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	2 802
Sprzedaż usług	-	4 173
Zakup nieruchomości	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	19
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	2
Pozostała sprzedaż	-	-

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku Spółka dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązаныmi:

01.01.2015-30.09.2015	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	-	-	19
Zakup usług	635	-	713
Sprzedaż usług	3 029	-	245
Przychody finansowe (odsetki)	34	-	-
Koszty finansowe (odsetki, inne koszty finansowe)	-	-	-

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

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

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

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w III kwartale 2015 roku oraz na dzień przekazania niniejszego sprawozdania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań ani wierzytelności Vantage Development S.A. lub spółek zależnych z jakimkolwiek kontrahentem lub jego grupą kapitałową, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Vantage Development S.A.

## 16. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W OKRESIE III KWARTAŁU 2015 ROKU, A TAKŻE INNE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT, W TYM KTÓRE MIAŁY MIEJSCE DO DNIA PUBLIKACJI NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

W III kwartale 2015 oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie wystąpiły istotne zdarzenia poza opisanymi w innych częściach niniejszego sprawozdania, które miałyby wpływ na ocenę sytuacji ekonomicznej Spółki i Grupy.

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

Zarząd Vantage Development S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych Vantage Development S.A. oraz prognoz skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Vantage Development S.A. na 2015 rok.

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

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami posiadającymi akcje na dzień 30 września 2015 roku raportu byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Nutit A.S.	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Trade Bridge Czechy A.S.	13 963 692	22,36%	13 963 692	22,36%
ING OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Noble Funds Fundusz	3 340 346	5,35%	3 340 346	5,35%

Pan Grzegorz Dzik jest osobą dominującą wobec Nutit A.S., tj. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz pełni w niej funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie Pan Grzegorz Dzik jest osobą pośrednio kontrolującą spółkę Asset Rent Management sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta. Tym samym Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 30.262.439 głosów na WZ Spółki i 48,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

Pan Józef Biegaj jest osobą dominującą wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz pełni w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu. Tym samym Pan Józef Biegaj posiada pośrednio łącznie 13.963.692 akcje Emitenta, które stanowią 22,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 13.963.692 głosów na WZ Spółki i 22,36% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.

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

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
<b>Nutit A.S.</b>	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
<b>Trade Bridge Czechy A.S.</b>	13 963 692	22,36%	13 963 692	22,36%
<b>ING OFE</b>	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%

Zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta przez znaczących akcjonariuszy opisane zostały powyżej w pkt 11.1. zatytułowanym „Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu Vantage Development S.A.”

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

Na dzień 30 września 2015 roku:

- a. Grupa Vantage Development z wyłączeniem Emitenta:
  - osoby zarządzające Emitentem nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Kapitałowej Vantage Development;
  - osoby nadzorujące nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Kapitałowej Vantage Development.
- b. Emitent:
  - osoby zarządzające Emitentem nie posiadały pośrednio oraz bezpośrednio akcji Vantage Development S.A.;
  - członkowie Rady Nadzorczej Pan Bogdan Dzik, Pan Jakub Dzik, Pan Marek Pasztetnik oraz Pan Marek Kowalski nie posiadali bezpośrednio i pośrednio akcji Emitenta;
  - przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Grzegorz Dzik oraz Członek Rady Nadzorczej Pan Józef Biegaj na dzień bilansowy posiadali pośrednio akcje Emitenta zgodnie z poniższą tabelą.

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym
<b>Nutit A.S.</b> – Podmiot kontrolowany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Pana Grzegorza Dzika	29 507 723	47,26%
<b>Asset Rent Management sp. z o.o.</b> – podmiot pośrednio kontrolowany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Pana Grzegorza Dzika	754 716	1,21%
<b>Trade Bridge Czechy A.S.</b> – podmiot kontrolowany przez Członka Rady Nadzorczej – Pana Józefa Biegaję	13 963 692	22,36%

Pan Grzegorz Dzik jest osobą dominującą wobec Nutit A.S., tj. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz pełni w niej funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie Pan Grzegorz Dzik jest osobą pośrednio kontrolującą spółkę Asset Rent Management sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta. Tym samym Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 30.262.439 głosów na WZ Spółki i 48,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

Pan Józef Biegaj jest osobą dominującą wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz pełni w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu. Tym samym Pan Józef Biegaj posiada pośrednio łącznie 13.963.692 akcje Emitenta, które stanowią 22,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 13.963.692 głosów na WZ Spółki i 22,36% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.

Na dzień przekazania niniejszego raportu:

- a. Grupa Vantage Development z wyłączeniem Emitenta:
  - osoby zarządzające Emitentem nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Kapitałowej Vantage Development;
  - osoby nadzorujące nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Kapitałowej Vantage Development.

**b. Emitent:**

- osoby zarządzające Emitentem nie posiadały pośrednio oraz bezpośrednio akcji Vantage Development S.A.;
- członkowie Rady Pan Jakub Dzik, Pan Marek Pasztetnik oraz Pan Marek Kowalski nie posiadali bezpośrednio i pośrednio akcji Emitenta;
- przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Grzegorz Dzik oraz Członek Rady Nadzorczej Pan Józef Biegaj na dzień przekazania raportu posiadali pośrednio akcje Emitenta zgodnie z poniższą tabelą.

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym
<b>Nutit A.S.</b> – Podmiot kontrolowany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Pana Grzegorza Dzika	29 507 723	47,26%
<b>Asset Rent Management sp. z o.o.</b> – podmiot pośrednio kontrolowany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Pana Grzegorza Dzika	754 716	1,21%
<b>Trade Bridge Czechy A.S.</b> – podmiot kontrolowany przez Członka Rady Nadzorczej – Pana Józefa Biegaję	13 963 692	22,36%

- Członek Rady Nadzorczej Pan Bogdan Dzik na dzień przekazania raportu posiadał bezpośrednio akcje Emitenta zgodnie z poniższą tabelą.

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym
<b>Pan Bogdan Dzik</b> – Członek Rady Nadzorczej	40 000	0,06%

## 20. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU III KWARTAŁU 2015 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

### Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 30 września 2015 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

### Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 30 września 2015 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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



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

## **21. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ NIEUJĘTE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA III KWARTAŁ 2015 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE**

Po 30 września 2015 roku, nie miały miejsca zdarzenia mające istotny wpływ na dane prezentowane w sprawozdaniu finansowym, jednakże po tym dniu nastąpiły inne istotne wydarzenia:

- 1) w dniu 16 października 2015 roku, wpłynęły do spółki podpisane przez Emitenta i spółkę FSMnW Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie umowy poręczenia, zgodnie z którymi Emitent oraz spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, poręczają za spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X spółka komandytowa, do kwoty 35.000.000,00 złotych, na wypadek, gdyby w przypadkach określonych w Umowie przedwstępnej sprzedaży zawartej pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X spółka komandytowa a FSMnW Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 26/2015 z dnia 13 maja 2015 roku, spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X spółka komandytowa była zobowiązana do zwrotu pobranych zaliczek na rzecz FSMnW Wrocław Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i jednocześnie nie wywiązywała się z tego zobowiązania. Jednocześnie Emitent informuje, że w związku z zawartymi umowami poręczenia, w dniu 19 października 2015 roku, Emitent i spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, poddały się dobrowolnej egzekucji do kwoty udzielonego poręczenia.
- 2) jednostka zależna od Emitenta - spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. („Spółka”) w dniu 23 października 2015 roku zawarła z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) umowę kredytu o wartości 84.020.000,00 złotych. Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Bank PeKaO S.A. Spółce kredytu przeznaczonego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej Living Point Mokotów w Warszawie etap I i etap II, jak również współfinansowanie podatku od towarów i usług związanych z realizacją tego projektu. Umowa została zawarta na okres do wykonania zobowiązań z niej wynikających, nie później niż do dnia 31 grudnia 2018 roku.

### **PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ**

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
16-11-2015	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
16-11-2015	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
16-11-2015	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

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

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
16-11-2015	Sylwia Skąpska	Zastępca Głównego Księgowego	