

**Kwartalne skrócone skonsolidowane  
sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej  
VANTAGE DEVELOPMENT S.A.  
za I kwartał 2012 roku**

## SPIS TREŚCI

<b>I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI.....</b>	<b>3</b>
<b>II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT.....</b>	<b>4</b>
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT .....	4
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT.....	5
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT.....	6
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT .....	7
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	8
<b>III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.....</b>	<b>11</b>
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	11
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A.....	12
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A.....	13
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	14
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	15
<b>IV. INFORMACJE DODATKOWE .....</b>	<b>21</b>
<b>V. POZOSTAŁE INFORMACJE .....</b>	<b>23</b>
<b>PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ.....</b>	<b>36</b>
<b>PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH .....</b>	<b>36</b>

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

Na dzień 31 marca 2012 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Grupą Kapitałową”, „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 9 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 3 jednostki współzależne konsolidowane metodą proporcjonalną. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Vantage Development”, „Vantage”, „Jednostką dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Skład Grupy na dzień 31 marca 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Udziałowcy	Metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	33,50% Grzegorz Dzik 23,62% Józef Biegaj 22,49% Worldstar Investments S.A.R.L. 20,39% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	11.04.2008
2.	IPD Centrum Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	18.04.2008
4.	IPD Południe Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	11.04.2008
5.	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
6.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
7.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	97,5% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. 2,5% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
8.	Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. 1)	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
9.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	02.03.2010
10.	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	37,13% Vantage Development S.A. 62,87% PRW Sp. z o.o.	pełna	03.03.2010
11.	VD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	17.12.2010
12.	PRW Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	99,997% Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A. 0,003% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	28.11.2011

1) W związku z przejęciem zakładu Ecoimpel (dalej: Ecoimpel, ZCP Ecoimpel, zakład Ecoimpel) nastąpiła zmiana struktury akcji w spółce Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A., skutkując zmianą metody konsolidacji spółki z proporcjonalnej na pełną. Szczegóły transakcji zostały opisane w pkt. V.6 i V.12 niniejszego sprawozdania.

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

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

AKTYWA		Nota	31.03.2012	31.12.2011
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-6)</b>		<b>292 307</b>	<b>314 383</b>
	1. Wartości niematerialne	1	148	30
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	604	573
	3. Nieruchomości inwestycyjne	3	44 723	65 829
	4. Wartości niematerialne inwestycyjne	4	243 882	245 382
	5. Pozostałe aktywa		2 950	2 569
	6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.1.2	-	-
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-6)</b>		<b>74 073</b>	<b>66 488</b>
	1. Zapasy	5	51 859	54 232
	2. Pożyczki		-	177
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		33	-
	4. Należności krótkoterminowe		9 243	5 771
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		12 541	5 285
	6. Rozliczenia międzyokresowe		397	1 023
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>366 380</b>	<b>380 871</b>
KAPITAŁ WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.03.2012	31.12.2011
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-2)</b>		<b>294 402</b>	<b>226 311</b>
	1. Kapitał własny jednostki dominującej		294 402	129 726
	1.1 Kapitał zakładowy		35 194	16 073
	1.2 Akcje własne		(3)	(6 860)
	1.3 Zyski zatrzymane		264 705	122 113
	1.4 Inne skumulowane całkowite dochody		(2 887)	(1 936)
	1.5 Wynik finansowy za rok obrotowy		(2 607)	336
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawnym kontroli		-	96 585
<b>II.</b>	<b>Zobowiązanie długoterminowe (suma od 1-5)</b>		<b>39 565</b>	<b>54 481</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.1.2	8 459	6 633
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe		27 882	27 684
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		28	19 596
	4. Rezerwy długoterminowe	4.1.3	504	504
	5. Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 692	64
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma od 1-4)</b>		<b>32 413</b>	<b>100 079</b>
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe		15 394	81 184
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		40	292
	3. Rezerwy krótkoterminowe	4.1.3	992	595
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		15 987	18 008
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>366 380</b>	<b>380 871</b>
WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ			31.03.2012	31.12.2011
Wartość księgową			294 402	129 726
Liczba akcji *			56 763 844	25 924 380
Wartość księgową na jedną akcję			5,19	5,00

\* W 2012 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane zostały w pkt. V.6 i V.12 Informacji dodatkowej).

## 2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011 - 31.03.2011
<b>I.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży:</b>	<b>5 066</b>	<b>1 546</b>
	1. Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów	5 066	1 546
<b>II.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej (suma 1-7):</b>	<b>(5 455)</b>	<b>(1 695)</b>
	1. Amortyzacja	(29)	(30)
	2. Zużycie materiałów i energii	(280)	(454)
	3. Usługi obce	(3 870)	(3 047)
	4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(786)	(829)
	5. Pozostałe koszty rodzajowe	(732)	(982)
	6. Zmiana stanu produktów	237	3 645
	7. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	5	2
<b>A.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (I+II)</b>	<b>(389)</b>	<b>(149)</b>
<b>B.</b>	<b>Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej</b>	-	-
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości (A+B)</b>	<b>(389)</b>	<b>(149)</b>
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	-	-
	I. Pozostałe przychody operacyjne	-	4
	II. Pozostałe koszty operacyjne	(34)	(6)
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D+I+II)</b>	<b>(423)</b>	<b>(151)</b>
	I. Przychody finansowe, w tym:	66	146
	1. Odsetki	66	146
	II. Koszty finansowe, w tym:	(1 800)	(1 470)
	1. Odsetki	(1 459)	(1 365)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	(145)	-
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (E+I+II)</b>	<b>(2 157)</b>	<b>(1 475)</b>
<b>I.</b>	<b>Podatek dochodowy (suma 1-2):</b>	<b>(673)</b>	<b>(63)</b>
	1. Część bieżąca	-	-
	2. Część odroczone	(673)	(63)
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) netto (F+I)</b>	<b>(2 830)</b>	<b>(1 538)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(2 830)</b>	<b>(1 538)</b>
<b>Zysk/strata netto</b>			
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	(2 607)	(1 538)
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	(223)	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	(2 607)	(1 538)
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	(223)	-
Średnia ważona liczba akcji w okresie*		36 204 201	25 924 380
<b>Zysk/strata netto przypadający dla spółki dominującej</b>			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję		(0,07)	(0,06)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję		(0,07)	(0,06)

\* W 2012 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane zostały w pkt. V.6 i V.12 Informacji dodatkowej).

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**  
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 marca 2012 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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

01.01.2012 - 31.03.2012	Przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej							RAZEM	Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			
<b>Stan na 1 stycznia 2012 r.</b>	<b>16 073</b>	<b>(6 860)</b>	<b>30 126</b>	<b>6 900</b>	<b>85 423</b>	<b>(1 936)</b>	-	<b>129 726</b>	<b>96 585</b>	<b>226 311</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	-	(2 607)	<b>(2 607)</b>	(223)	<b>(2 830)</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	(2 607)	<b>(2 607)</b>	(223)	<b>(2 830)</b>
- inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Transakcje z właścicielami:</b>	<b>19 121</b>	<b>6 857</b>	<b>142 256</b>	-	-	<b>(951)</b>	-	<b>167 283</b>	<b>(96 362)</b>	<b>70 921</b>
- emisja akcji i rozliczenie połączenia z ZCP Ecoimpel**	19 121	6 857	46 127	-	-	-	-	<b>72 105</b>	-	<b>72 105</b>
- zmiana struktury Grupy***	-	-	97 313	-	-	(951)	-	<b>96 362</b>	(96 362)	-
- rozliczenie kosztów giełdowych	-	-	(1 184)	-	-	-	-	<b>(1 184)</b>	-	<b>(1 184)</b>
<b>Stan na 31 marca 2012 r.</b>	<b>35 194</b>	<b>(3)</b>	<b>172 382</b>	<b>6 900</b>	<b>85 423</b>	<b>(2 887)</b>	<b>(2 607)</b>	<b>294 402</b>	-	<b>294 402</b>

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

\*\* Opisano w notcie V.6 i V.12 poniżej

\*\*\*W wyniku przejęcia zakładu Ecoimpel zmianie uległa struktura kapitałów Grupy, skutkując przypisaniem akcjonariuszom Jednostki Dominującej rozpoznanych wcześniej udziałów niekontrolujących.

01.01.2011 - 31.03.2011	Przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej							RAZEM	Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			
<b>Stan na 1 stycznia 2011 r.</b>	<b>16 073</b>	-	<b>29 851</b>	-	<b>92 199</b>	-	-	<b>138 123</b>	-	<b>138 123</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	-	(1 538)	<b>(1 538)</b>	-	<b>(1 538)</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	(1 538)	<b>(1 538)</b>	-	<b>(1 538)</b>
- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Transakcje z właścicielami:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stan na 31 marca 2011 r.</b>	<b>16 073</b>	-	<b>29 851</b>	-	<b>92 199</b>	-	<b>(1 538)</b>	<b>136 585</b>	-	<b>136 585</b>

\*Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2011 roku w kwocie 92 199 tys. zł składa się wynik netto roku 2010 w kwocie 538 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2010 roku w kwocie 91 661 tys. zł.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011 - 31.03.2011
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>(2 607)</b>	<b>(1 538)</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>3 974</b>	<b>(1 720)</b>
	1. Zyski / Straty udziałowców niesprawujących kontroli	(223)	-
	2. Amortyzacja	29	30
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 393	1 219
	4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	145	-
	5. Zmiana stanu rezerw	1 065	161
	6. Zmiana stanu zapasów	2 487	(4 563)
	7. Zmiana stanu należności	469	(126)
	8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(624)	2 190
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(566)	(634)
	10. Inne korekty	(201)	3
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>1 367</b>	<b>(3 258)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>6 552</b>	<b>70</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 400	-
	2. Z aktywów finansowych	152	70
	a) w jednostkach powiązanych	95	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	95	-
	b) w pozostałych jednostkach	57	70
	- odsetki	57	70
	3. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(7 552)</b>	<b>(23)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(43)	(23)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(7 509)	-
	3. Na aktywa finansowe	-	-
	4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(1 000)</b>	<b>47</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>18 725</b>	<b>-</b>
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	17 837	-
	2. Inne wpływy finansowe	888	-
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(11 836)</b>	<b>(1 413)</b>
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	(10 281)	(350)
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(53)	(51)
	3. Odsetki	(750)	(1 012)
	4. Inne wydatki finansowe	(752)	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>6 889</b>	<b>(1 413)</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>7 256</b>	<b>(4 624)</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>7 256</b>	<b>(4 624)</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>5 285</b>	<b>10 264</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>12 541</b>	<b>5 640</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	633	-

## 5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### NOTA 1

<b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	148	30
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
<b>Pozostałe wartości niematerialne razem</b>	<b>148</b>	<b>30</b>

### Ruchy w okresie od 1.01.2012 do 31.03.2012

<b>ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)</b>	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	<b>Wartości niematerialne razem</b>
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	-	174	174
<b>b) zwiększenia</b>	-	226	226
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	226	226
<b>c) zmniejszenia</b>	-	-	-
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	400	400
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	-	144	144
<b>f) amortyzacja za okres</b>	-	108	108
- zwiększenia	-	108	108
- amortyzacja okresu bieżącego	-	11	11
- dotychczasowe umorzenie wartości niematerialnych pochodzących z Ecoimpel	-	97	97
- zmniejszenia	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	-	252	252
<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 koniec okresu</b>	-	148	148

### NOTA 2

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
a) środki trwałe, w tym:	185	183
- grunty	-	-
- budynki i budowle	27	27
- urządzenia techniczne i maszyny	25	8
- środki transportu	86	96
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	47	52
b) środki trwałe w budowie	419	390
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>604</b>	<b>573</b>



**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 marca 2012 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**Ruchy w okresie od 1.01.2012 do 31.03.2012**

<b>ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)</b>	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	<b>Środki trwałe, razem</b>
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	-	<b>398</b>	<b>21</b>	<b>207</b>	<b>158</b>	<b>784</b>
<b>b) zwiększenia</b>	-	-	<b>23</b>	-	<b>1</b>	<b>24</b>
- nabycie	-	-	13	-	1	14
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	-	10	-	-	10
<b>c) zmniejszenia</b>	-	-	-	-	-	-
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>398</b>	<b>44</b>	<b>207</b>	<b>159</b>	<b>808</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	-	<b>272</b>	<b>13</b>	<b>111</b>	<b>106</b>	<b>502</b>
<b>f) amortyzacja za okres:</b>	-	-	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>22</b>
- zwiększenia	-	-	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>22</b>
- amortyzacja okresu bieżącego	-	-	2	10	6	18
- dotychczasowe umorzenie środków trwałych pochodzących z Ecoimpel	-	-	4	-	-	4
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	-	<b>272</b>	<b>19</b>	<b>121</b>	<b>112</b>	<b>524</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	<b>(99)</b>	-	-	-	<b>(99)</b>
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	<b>(99)</b>	-	-	-	<b>(99)</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>27</b>	<b>25</b>	<b>86</b>	<b>47</b>	<b>185</b>

**NOTA 3**

<b>ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>39 442</b>	<b>29 582</b>
<b>b) zwiększenia</b>	-	<b>10 071</b>
- transfer	-	10 071
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(28 750)</b>	<b>(211)</b>
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	-	(211)
- sprzedaż*	(28 750)	-
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>10 692</b>	<b>39 442</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>26 387</b>	-
<b>b) zwiększenia</b>	<b>7 644</b>	<b>26 387</b>
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	-	322
- transfer	-	11 229
- nakłady inwestycyjne	7 644	14 836
<b>c) zmniejszenia</b>	-	-
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>34 031</b>	<b>26 387</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>65 829</b>	<b>29 582</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>44 723</b>	<b>65 829</b>

\*Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych wynika ze sprzedaży spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. w dniu 29 lutego 2012 roku, która została opisana w pkt. V.6 i V.12 Informacji dodatkowej.

**NOTA 4**

ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH INWESTYCYJNYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.03.2012	31.12.2011
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>245 382</b>	<b>142 401</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>-</b>	<b>133 937</b>
- wycena do wartości godziwej	-	1 654
- aport	-	98 997
- transfer	-	33 286
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(1 500)</b>	<b>(30 956)</b>
- sprzedaż*	(1 500)	(63)
- wycena do wartości godziwej	-	(7 071)
- transfer	-	(23 822)
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>243 882</b>	<b>245 382</b>

\*Zmniejszenie wartości niematerialnych inwestycyjnych wynika ze sprzedaży spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. w dniu 29 lutego 2012 roku, która została opisana w pkt. V.6 i V.12 Informacji dodatkowej.

**NOTA 5**

ZAPASY	31.03.2012	31.12.2011
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	6 129	5 631
c) produkty gotowe	11 025	13 305
d) towary	34 705	35 296
<b>Zapasy, razem</b>	<b>51 859</b>	<b>54 232</b>

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

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.03.2012 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.03.2012)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Centauris Etap I”	1 729	5 754	352	<b>7 835</b>
„Centauris II-IV”	18 499	787	3 451	<b>22 737</b>
„Słoneczne Sady”	1 153	3 910	821	<b>5 884</b>
„Promenady Wrocławskie”	13 324	1 646	-	<b>14 970</b>
Pozostałe projekty	-	433	-	<b>433</b>
<b>RAZEM</b>	<b>34 705</b>	<b>12 530</b>	<b>4 624</b>	<b>51 859</b>

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.12.2011 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2011)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Centauris Etap I”	2 316	8 030	480	<b>10 826</b>
„Centauris II-IV”	18 499	546	3 335	<b>22 380</b>
„Słoneczne Sady”	1 153	3 902	824	<b>5 879</b>
„Promenady Wrocławskie”	13 324	1 251	-	<b>14 575</b>
Pozostałe projekty	-	572	-	<b>572</b>
<b>RAZEM</b>	<b>35 292</b>	<b>14 301</b>	<b>4 639</b>	<b>54 232</b>

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

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

AKTYWA		Nota	31.03.2012	31.12.2011
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-7)</b>		<b>251 716</b>	<b>146 193</b>
	1. Wartości niematerialne	1	148	30
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	504	482
	3. Wartości niematerialne inwestycyjne		29 832	29 832
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	214 288	115 437
	5. Pożyczki	4	6 528	-
	6. Pozostałe aktywa trwałe		416	412
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.2.2	-	-
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-6)</b>		<b>75 286</b>	<b>8 006</b>
	1. Zapasy	5	1 238	1 372
	2. Pożyczki	6	70 065	4 085
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		33	-
	4. Należności krótkoterminowe	7	1 799	836
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		2 116	746
	6. Rozliczenia międzyokresowe	8	35	967
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>327 002</b>	<b>154 199</b>
KAPITAŁ WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.03.2012	31.12.2011
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-6)</b>		<b>298 961</b>	<b>130 391</b>
	1. Kapitał zakładowy	V.12	35 194	16 073
	2. Akcje własne		(3)	(6 860)
	3. Kapitał zapasowy		173 972	30 126
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		84 152	88 256
	6. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		(1 254)	(4 104)
<b>II.</b>	<b>Zobowiązanie długoterminowe (suma 1-4)</b>		<b>25 494</b>	<b>22 310</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.2.2	7 331	4 137
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe		17 300	17 300
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		28	38
	4. Pozostałe zobowiązania długoterminowe		835	835
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)</b>		<b>2 547</b>	<b>1 498</b>
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe		-	-
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		40	40
	3. Rezerwy krótkoterminowe	4.2.3	884	576
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9	1 623	882
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>327 002</b>	<b>154 199</b>
WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ			31.03.2012	31.12.2011
Wartość księgowa			298 961	130 391
Liczba akcji*			56 763 844	25 924 380
Wartość księgowa na jedną akcję			5,27	5,03

\* W 2012 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane zostały w pkt. V.6 i V.12 Informacji dodatkowej).

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

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011 - 31.03.2011
<b>I.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży:</b>	<b>1 251</b>	<b>354</b>
	1. Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów	1 251	354
<b>II.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej (suma 1-8):</b>	<b>(1 697)</b>	<b>(769)</b>
	1. Amortyzacja	(24)	(20)
	2. Zużycie materiałów i energii	(38)	(36)
	3. Usługi obce	(1 099)	(557)
	4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(774)	(811)
	5. Pozostałe koszty rodzajowe	(180)	(226)
	6. Zmiana stanu produktów	413	879
	7. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.	5	2
	8. Koszt sprzedaży towarów i materiałów	-	-
<b>A.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (I+II)</b>	<b>(446)</b>	<b>(415)</b>
<b>B.</b>	<b>Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości i wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości i wartości niematerialnych inwestycyjnych (A+B)</b>	<b>(446)</b>	<b>(415)</b>
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>I.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne (suma 1-3):</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	1. Dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	2. Zysk ze zbycia aktywów trwałych	-	-
	3. Pozostałe	-	-
<b>II.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne (suma 1-2):</b>	<b>(52)</b>	<b>-</b>
	1. Odpisy aktualizujące aktywa	-	-
	2. Pozostałe	(52)	-
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D+I+II)</b>	<b>(498)</b>	<b>(415)</b>
<b>I.</b>	<b>Przychody finansowe (suma 1-3):</b>	<b>514</b>	<b>67</b>
	1. Odsetki	461	67
	2. Zysk ze zbycia inwestycji	53	-
	3. Inne przychody finansowe	-	-
<b>II.</b>	<b>Koszty finansowe (suma 1-3):</b>	<b>(341)</b>	<b>(440)</b>
	1. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
	2. Odsetki	(341)	(335)
	3. Inne koszty finansowe	-	(105)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (E+I+II)</b>	<b>(325)</b>	<b>(788)</b>
<b>I.</b>	<b>Podatek dochodowy (suma 1-2):</b>	<b>(929)</b>	<b>143</b>
	1. Część bieżąca	-	-
	2. Część odroczone	(929)	143
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) netto (F+I)</b>	<b>(1 254)</b>	<b>(645)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(1 254)</b>	<b>(645)</b>
Średnia ważona liczba akcji w okresie*		36 204 201	25 924 380
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,03)	(0,02)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,03)	(0,02)

\* W 2012 roku nastąpiła zmiana liczby akcji (szczegóły dotyczące transakcji opisane zostały w pkt. V.6 i V.12 Informacji dodatkowej).

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

01.01.2012 - 31.03.2012	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2012 r.</b>	<b>16 073</b>	<b>(6 860)</b>	<b>30 126</b>	<b>6 900</b>	<b>84 152</b>	-	<b>130 391</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	<b>(1 254)</b>	<b>(1 254)</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	(1 254)	(1 254)
<b>Transakcje z właścicielami:</b>	<b>19 121</b>	<b>6 857</b>	<b>143 846</b>	-	-	-	<b>169 824</b>
- emisja akcji i rozliczenie połączenia z ZCP Ecoimpel*	19 121	6 857	145 030	-	-	-	<b>171 008</b>
- inne	-	-	-	-	-	-	-
- rozliczenie kosztów giełdowych	-	-	(1 184)	-	-	-	<b>(1 184)</b>
<b>Stan na 31 marca 2012 r.</b>	<b>35 194</b>	<b>(3)</b>	<b>173 972</b>	<b>6 900</b>	<b>84 152</b>	<b>(1 254)</b>	<b>298 961</b>

\* Opisano w nocie V.6 i V.12 poniżej

01.01.2011 - 31.03.2011	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2011 r.</b>	<b>16 073</b>	-	<b>29 851</b>	-	<b>95 431</b>	-	<b>141 355</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	<b>(645)</b>	<b>(645)</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	(645)	(645)
<b>Transakcje z właścicielami:</b>	-	-	-	-	-	-	-
- przeniesienie na/z kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stan na 31 marca 2011 r.</b>	<b>16 073</b>	-	<b>29 851</b>	-	<b>95 431</b>	<b>(645)</b>	<b>140 710</b>

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011 - 31.03.2011
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>(1 254)</b>	<b>(645)</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>(239)</b>	<b>(648)</b>
	1. Amortyzacja	24	20
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(454)	(51)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(53)	-
	4. Zmiana stanu rezerw	1 237	(207)
	5. Zmiana stanu zapasów	134	(680)
	6. Zmiana stanu należności	(911)	382
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	13	89
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(229)	(201)
	9. Inne korekty	-	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(1 493)</b>	<b>(1 293)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>2 014</b>	<b>-</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	2 014	-
	a) w jednostkach powiązanych	2 014	-
	- zbycie aktywów finansowych	103	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 911	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(29)</b>	<b>(321)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(29)	(21)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Na aktywa finansowe	-	(300)
	a) w jednostkach powiązanych	-	(300)
	- udzielone pożyczki	-	(300)
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>1 985</b>	<b>(321)</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>888</b>	<b>-</b>
	1. Inne wpływy finansowe	888	-
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(10)</b>	<b>(359)</b>
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	-	(350)
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(10)	(9)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>878</b>	<b>(359)</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>1 370</b>	<b>(1 973)</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>1 370</b>	<b>(1 973)</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>746</b>	<b>2 683</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>2 116</b>	<b>710</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	633	-

## 5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### NOTA 1

<b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	148	30
<b>Pozostałe wartości niematerialne razem</b>	<b>148</b>	<b>30</b>

### Ruchy w okresie od 1.01.2012 do 31.03.2012

<b>ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)</b>	<b>Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości</b>	<b>Inne wartości niematerialne</b>	<b>Wartości niematerialne razem</b>
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	-	140	140
<b>b) zwiększenia</b>	-	226	226
- nabycie	-	-	-
- transfery	-	-	-
- związane z połączeniem z Ecoimpel*	-	226	226
<b>c) zmniejszenia</b>	-	-	-
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	366	366
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	-	110	110
<b>f) amortyzacja za okres</b>	-	108	108
- zwiększenia	-	108	108
- amortyzacja okresu bieżącego	-	11	11
- dotychczasowe umorzenie wartości niematerialnych pochodzących z Ecoimpel*	-	97	97
- zmniejszenia	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	-	218	218
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-	-
<b>j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu</b>	-	30	30
<b>k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	148	148

\* Transakcja opisana została szczegółowo w punkcie V.6 i V.12 poniżej.

### NOTA 2

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
a) środki trwałe, w tym:	110	117
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	7	2
- środki transportu	86	96
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	17	19
b) środki trwałe w budowie	394	365
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>504</b>	<b>482</b>

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2012 do 31 marca 2012 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**Ruchy w okresie od 1.01.2012 do 31.03.2012**

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>	-	342	13	206	46	607
<b>b) zwiększenia</b>	-	-	10	-	-	10
- związane z połączeniem z Ecoimpel*	-	-	10	-	-	10
<b>c) zmniejszenia</b>	-	-	-	-	-	-
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	342	23	206	46	617
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	-	242	11	110	27	390
<b>f) amortyzacja za okres:</b>	-	-	5	10	2	17
- zwiększenia	-	-	5	10	2	17
- amortyzacja	-	-	1	10	2	13
- dotychczasowe umorzenie środków trwałych pochodzących z Ecoimpel*	-	-	4	-	-	4
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	-	242	16	120	29	407
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	100	-	-	-	100
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	100	-	-	-	100
<b>j) wartość netto środków trwałych na początek okresu</b>	-	-	2	96	19	117
<b>k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	-	7	86	17	110

\* Transakcja opisana została szczegółowo w punkcie V.6 i V.12 poniżej.

**NOTA 3**

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	31.03.2012	31.12.2011
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	149 804	147 651
<b>b) zwiększenia</b>	98 901	2 153
- objęcie udziałów*	98 901	2 153
<b>c) zmniejszenia</b>	(50)	-
- zbycie udziałów	(50)	-
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	248 655	149 804
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	34 367	21 458
- zwiększenia	-	19 289
- zmniejszenia	-	(6 380)
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	34 367	34 367
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	115 437	126 193
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	214 288	115 437

\* W związku z przejęciem zakładu Ecoimpel, w 2012 roku Spółka objęła akcje spółki Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. SKA o wartości godziwej 98 901 tys. zł. Transakcja opisana została szczegółowo w punkcie V.6 i V.12 poniżej.



**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2012 do 31 marca 2012 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Na dzień 31 marca 2012 roku Spółka wykazywała następujące salda pożyczek udzielonych:

<b>UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH</b>	<b>Wartość brutto PLN'000</b>	<b>Odpisy aktualizujące PLN'000</b>	<b>Wartość bilansowa PLN'000</b>	<b>Udział w kapitale %</b>	<b>Udział w głosach %</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>229 452</b>	<b>33 899</b>	<b>195 553</b>		
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	600	267	100,00	100,00
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
IRE VD Sp. z o.o. SKA	38 610	33 287	5 323	100,00	100,00
Office VD Sp. z o.o. SKA	25	12	13	2,50	2,50
Promenady Epsilon Sp. z o.o.	2 657	-	2 657	37,13	37,13
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	187 243	-	187 243	100,00	100,00
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>19 203</b>	<b>468</b>	<b>18 735</b>		
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. SKA	17 676	-	17 676	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Centauris BIS Sp. z o.o.	1 502	468	1 034	50,00	50,00
<b>Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem</b>	<b>248 655</b>	<b>34 367</b>	<b>214 288</b>		

**NOTA 4**

<b>ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>263</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>6 528</b>	<b>628</b>
- udzielenie pożyczek	-	590
- naliczone odsetki od pożyczek	41	38
- związane z połączeniem z Ecoimpel*	6 487	-
- dostosowanie	-	-
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>(891)</b>
- spłata pożyczek	-	(250)
- spłata odsetek	-	(18)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	(623)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>6 528</b>	<b>-</b>
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>263</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>6 528</b>	<b>-</b>

\* Transakcja opisana została szczegółowo w punkcie V.6 i V.12 poniżej.

Na 31 marca 2012 roku Spółka posiadała następujące należności z tytułu pożyczek długoterminowych udzielonych spółkom powiązanym:

<b>Pożyczkobiorca</b>	<b>Data uruchomienia</b>	<b>Termin spłaty</b>	<b>Stopa procentowa</b>	<b>Należność główna</b>	<b>Saldo odsetek</b>	<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>Razem saldo pożyczki</b>
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA	20.04.2011 r.	01.04.2016 r.	WIBOR 1M + marża	6 000	417	-	6 417
PRW Sp. z o.o.	22.10.2010r.	31.12.2013 r.	WIBOR 1M + marża	100	11	-	111
<b>Razem</b>				<b>6 100</b>	<b>428</b>	<b>-</b>	<b>6 528</b>

**NOTA 5**

<b>ZAPASY</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	1 238	1 372
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
<b>Zapasy razem</b>	<b>1 238</b>	<b>1 372</b>

W pozycji produkcja w toku Spółka prezentuje gromadzone koszty zarządzania projektami refakturowane okresowo na spółki celowe.

W 2012 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

**NOTA 6**

<b>ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>4 085</b>	<b>3 270</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>67 891</b>	<b>815</b>
- udzielenie pożyczek	-	-
- naliczone odsetki od pożyczek	413	192
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	623
- związane z połączeniem z Ecoimpel*	67 478	-
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(1 911)</b>	<b>-</b>
- spłata pożyczek	(1 910)	-
- spłata odsetek	(1)	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	-
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>70 065</b>	<b>4 085</b>
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>2 600</b>
- zwiększenia	-	-
- zmniejszenia	-	(2 600)
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	<b>4 085</b>	<b>670</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>70 065</b>	<b>4 085</b>

\* Transakcja opisana została szczegółowo w punkcie V.6 i V.12 poniżej.

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2012 do 31 marca 2012 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Na 31 marca 2012 roku Spółka posiadała następujące należności z tytułu pożyczek krótkoterminowych udzielonych spółkom powiązanym:

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Office VD Sp. z o.o. SKA	26.06.2008 r.	31.12.2012 r.	WIBOR 1M + marża	2 100	905	-	3 005
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. SKA	19.01.2011 r.	30.12.2012 r.	WIBOR 1M + marża	300	26	-	326
Centauris BIS Sp. z o.o.	20.04.2011 r.	31.12.2012 r.	WIBOR 1M + marża	100	16	-	116
IRE VD Sp. z o.o. SKA	27.12.2002 r.	30.06.2012 r.	WIBOR 1M + marża	4 550	673	-	5 223
IRE VD Sp. z o.o. SKA	15.12.2005 r.	30.06.2012 r.	WIBOR 1M + marża	4 500	666	-	5 166
IRE VD Sp. z o.o. SKA	27.10.2006 r.	30.06.2012 r.	WIBOR 1M + marża	-	174	-	174
IRE VD Sp. z o.o. SKA	29.12.2006 r.	30.06.2012 r.	WIBOR 1M + marża	26 420	3 909	-	30 329
IRE VD Sp. z o.o. SKA	14.02.2003 r.	30.06.2012 r.	WIBOR 1M + marża	2 000	207	-	2 207
IRE VD Sp. z o.o. SKA	20.12.2010 r.	31.12.2012 r.	WIBOR 1M + marża	4 704	439	-	5 143
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007 r.	31.12.2012 r.	WIBOR 1M + marża	8 250	2 975	-	11 225
IPD Południe Sp. z o.o.	12.04.2007 r.	31.12.2012 r.	WIBOR 1M + marża	-	1 233	-	1 233
IPD Południe Sp. z o.o.	10.07.2007 r.	31.12.2012 r.	WIBOR 1M + marża	-	105	-	105
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007 r.	31.12.2012 r.	WIBOR 1M + marża	4 300	1 513	-	5 813
<b>Razem</b>				<b>57 224</b>	<b>12 841</b>	<b>-</b>	<b>70 065</b>

**NOTA 7**

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2012	31.12.2011
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 840	878
- od jednostek powiązanych	1 334	615
- od pozostałych jednostek	506	263
b) należności publiczno-prawne, w tym:	38	41
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	36	32
- od jednostek powiązanych	-	-
- od pozostałych jednostek	36	32
<b>Należności krótkoterminowe brutto razem</b>	<b>1 914</b>	<b>951</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	105	105
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	10	10
<b>Należności krótkoterminowe netto razem</b>	<b>1 799</b>	<b>836</b>

**NOTA 8**

<b>KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
a) polisy ubezpieczeniowe	6	10
b) koszty związane z IPO	-	940
c) podatek od nieruchomości	13	-
d) inne	16	17
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>35</b>	<b>967</b>

**NOTA 9**

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 299	532
- wobec jednostek powiązanych	1	159
- wobec pozostałych jednostek	1 298	373
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	203	191
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	114	147
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	7	12
- otrzymane zaliczki z tytułu sprzedaży udziałów	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>1 623</b>	<b>882</b>

## **IV. INFORMACJE DODATKOWE**

### **1. KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT UZYSKANYCH W I KWARTALE 2012 ROKU**

#### **Przychody**

W I kwartale 2012 roku przychody Grupy ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów wyniosły 5.066 tys. zł. Grupa największą część przychodów w I kwartale 2012 roku osiągnęła na sprzedaży lokali mieszkaniowych zrealizowanych w projekcie „Centauris” w wysokości 3 455 tys. zł oraz z tytułu usług najmu i dzierżawy, które wyniosły 1 456 tys. zł.

W I kwartale Grupa sprzedała 19 lokali (umowy deweloperskie), w wynikach rozpoznano przychody z 13 mieszkań.

#### **Koszty**

Koszty działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej w I kwartale 2012 roku wyniosły 5 455 tys. zł. Rozpoznane koszty wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych wyniosły 2 871 tys. zł. Pozostała część kosztów operacyjnych związana jest głównie z kosztami marketingu i sprzedaży dotyczących realizowanych oraz przygotowywanych projektów deweloperskich.

#### **Wyniki**

W związku z prowadzoną działalnością Grupa w I kwartale 2012 wygenerowała stratę brutto (2 157) tys. zł. Istotnymi elementami, które wpłynęły na osiągnięty wynik pozostają w mniejszym stopniu koszty marketingu i sprzedaży prowadzonych projektów natomiast głównie koszty finansowe w kwocie 1 800 tys. zł. Od marca poziom kosztów finansowych uległ znacznemu obniżeniu, na skutek rejestracji podziału Impel S.A. i podwyższenia kapitału Vantage Development S.A., co doprowadziło do przejęcia przez Vantage Development pożyczek udzielonych spółkom Grupy.

#### **Struktura aktywów i pasywów**

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej według stanu na 31.03.2012 roku wynosiła 366 380 tys. zł i uległa zmniejszeniu w odniesieniu do stanu na 31.12.2011 roku o 14 491 tys. zł. Aktywa trwałe uległy zmniejszeniu o 22 076 tys. zł głównie w związku ze zmniejszeniem wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych inwestycyjnych na skutek sprzedaży spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A., gdzie głównym aktywem pozostawała nieruchomość inwestycyjna położona we Wrocławiu przy ulicy Ślężnej. Natomiast aktywa obrotowe uległy zwiększeniu o 7 585 tys. zł głównie w związku ze zwiększeniem wartości należności krótkoterminowych związanych ze sprzedażą spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. oraz w związku ze zwiększeniem stanu dostępnych środków pieniężnych związanych z tą samą transakcją.

W strukturze pasywów zwiększeniu uległy kapitały własne o kwotę 68 091 tys. zł głównie na skutek przejęcia przez Vantage Development S.A. wyodrębnionej z działalności Impel S.A. części deweloperskiej w postaci zakładu Ecoimpel. Natomiast zmniejszeniu uległy zarówno zobowiązania krótko jak i długoterminowe łącznie o kwotę 82 582 tys. zł, co było również związane z transakcją podziału Impel S.A., która doprowadziła do przejęcia przez Vantage Development pożyczek udzielonych spółkom Grupy. Drugim istotnym elementem wpływającym na zmniejszenie zobowiązań była transakcja sprzedaży spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A., co pociągnęło za sobą wyeliminowanie zobowiązań długoterminowych z tytułu leasingu finansowego.

## **2. RODZAJ ORAZ KWOTY POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, PASYWA, KAPITAŁ, WYNIK FINANSOWY NETTO LUB PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, KTÓRE SĄ NIEZWYKŁE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPŁYW**

Istotnym wydarzeniem dla Grupy Kapitałowej w I kwartale 2012 roku było przejęcie przez Vantage Development S.A. zorganizowanej części przedsiębiorstwa Impel S.A. w postaci zakładu Ecoimpel, sprzedaż spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. oraz pierwsze notowanie akcji spółki na GPW w dniu 26 marca 2012 roku.

Przeniesienie na rzecz Vantage zakładu Ecoimpel skutkowało znaczącym zwiększeniem kapitałów własnych o kwotę 68 091 tys. zł. oraz zmniejszeniem zobowiązań krótko i długoterminowych. Według stanu na 31 grudnia 2011 roku ogółem pożyczki wobec Impel SA wynosiły 73 263 tys. zł.

Transakcja sprzedaży spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A., która na podstawie umowy leasingu finansowego była użytkownikiem budynku biurowego przy ul. Ślężnej 118, spowodowała zmniejszenie wartości aktywów Grupy w zakresie nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych inwestycyjnych o łączną kwotę 30.250 tys. zł. Sprzedaż spółki spowodowała zwiększenie dostępnych środków pieniężnych łącznie w kwocie 10.400 tys. zł. W I kwartale 2012 roku z tego tytułu wpłynęło 6.400 tys. zł.

Przeprowadzone zmiany kapitałowe oraz transakcja sprzedaży spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. wpłynęły korzystnie na strukturę finansowania majątku Grupy Kapitałowej. Obniżeniu uległ poziom finansowania zewnętrznego natomiast zwiększeniu uległy kapitały własne.

Wyższy poziom dostępności środków pieniężnych pozwoli na zwiększenie wkładów własnych w przewidzianych do uruchomienia nowych projektach deweloperskich.

Zmiany w akcjonariacie, kapitałowe oraz wejście na GPW zwiększają przejrzystość, wiarygodność Grupy oraz w perspektywie uruchamiania kolejnych projektów pozwolą na pozyskanie dodatkowych kapitałów.

Poza opisanymi powyżej transakcjami w I kwartale 2012 roku nie wystąpiły inne niezwykle wydarzenia, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na aktywa, pasywa, kapitał, wynik finansowy netto lub przepływy środków pieniężnych Grupy Vantage Development.

## **3. PRZYCHODY I WYNIKI PRZYPADAJĄCE NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI**

Grupa nie analizuje działalności w podziale na segmenty branżowe.

## **4. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ NIE UJĘTE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA I KWARTAŁ 2012 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE**

Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2012 roku, nie odnotowano zdarzeń mogących w znaczący sposób wpłynąć na sprawozdanie finansowe za I kwartał 2012 roku.

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

Wpływ na wyniki kolejnego kwartału mogą mieć następujące czynniki:

- sytuacja na rynkach finansowych, która przekłada się na zainteresowanie inwestorów nowymi powierzchniami biurowymi oraz na możliwości zaciągania kredytów hipotecznych przez klientów indywidualnych, co ma bezpośredni wpływ na zainteresowanie ofertą Grupy,
- działania prowadzone przez Radę Polityki Pieniężnej, w szczególności w zakresie stóp procentowych, co będzie miało bezpośredni wpływ na koszty finansowe ponoszone przez Grupę.

## V. POZOSTAŁE INFORMACJE

### 1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA ZA I KWARTAŁ 2012 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 2011 roku.

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

##### Format sprawozdań finansowych

Raport za I kwartał 2012 roku został sporządzony w wersji skróconej i składa się z:

- skonsolidowanego sprawozdania finansowego (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 były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2011.

##### Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd jednostki Dominującej dnia 11 maja 2012 roku.

##### Kontynuacja działalności

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

#### 1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmują okres 3 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 marca 2012 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2011 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 2011 roku do 31 marca 2011 roku.

### 1.3. Ogólne zasady sporządzania sprawozdań finansowych zamieszczonych w raporcie

Przy sporządzaniu skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto ogólne zasady wynikające z MSR 34.

### 1.4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie zasady polityki rachunkowości Grupy. W okresie porównywalnym nastąpiły zmiany polityki rachunkowości opisane w sprawozdaniu finansowym za 2011 rok.

### 1.5. Wybrane dane finansowe

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

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

	31.03.2012	31.12.2011
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,1616	4,4168

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

	01.01.2012- 31.03.2012	01.01.2011- 31.03.2011
średni kurs EUR w okresie*	4,1750	3,9742

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

#### 1.5.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

	Wyszczególnienie	01.01.2012-31.03.2012/ 31.03.2012		01.01.2011-31.03.2011/ 31.12.2011*	
		PLN	EUR	PLN	EUR
I.	Przychody ze sprzedaży	5 066	1 213	1 546	389
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(389)	(93)	(149)	(37)
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(423)	(101)	(151)	(38)
IV.	Zysk (strata) brutto	(2 157)	(517)	(1 475)	(371)
V.	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 830)	(678)	(1 538)	(387)
VI.	Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(2 830)	(678)	(1 538)	(387)
VII.	Kapitał własny	294 402	70 743	226 311	51 239
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	39 565	9 507	54 481	12 335
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	32 413	7 789	100 079	22 659
X.	Aktywa trwałe	292 307	70 239	314 383	71 179
XI.	Aktywa obrotowe	74 073	17 799	66 488	15 053
XII.	Suma aktywów	366 380	88 038	380 871	86 232

\* Dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej prezentowane są za okres porównywalny obejmujący 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2011 roku



**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 marca 2012 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**1.5.2. Vantage Development S.A.**

	Wyszczególnienie	01.01.2012-31.03.2012/ 31.03.2012		01.01.2011-31.03.2011/ 31.12.2011*	
		PLN	EUR	PLN	EUR
I.	Przychody ze sprzedaży	1 251	300	354	89
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(446)	(107)	(415)	(104)
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(498)	(119)	(415)	(104)
IV.	Zysk (strata) brutto	(325)	(78)	(788)	(198)
V.	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 254)	(300)	(645)	(162)
VI.	Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(1 254)	(300)	(645)	(162)
VII.	Kapitał własny	298 961	71 838	130 391	29 522
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	25 494	6 126	22 310	5 051
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 547	612	1 498	339
X.	Aktywa trwałe	251 716	60 485	146 193	33 099
XI.	Aktywa obrotowe	75 286	18 091	8 006	1 813
XII.	Suma aktywów	327 002	78 576	154 199	34 912

\* Dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej prezentowane są za okres porównywalny obejmujący 12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2011 roku

**2. WYPŁACONE (LUB ZADEKLAROWANE) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE**

W prezentowanym okresie sprawozdawczym Jednostka Dominująca nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.

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

W prezentowanym okresie sprawozdawczym nie miały miejsca: emisja, wykup oraz spłata nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych, z wyjątkiem emisji akcji związanej z przejęciem zakładu Ecoimpel i podwyższeniem kapitału opisanym w punkcie V.12 poniżej.

**4. RODZAJ ORAZ KWOTY ZMIAN WARTOŚCI SZACUNKOWYCH KWOT, KTÓRE BYŁY PODAWANE W POPRZEDNICH OKRESACH BIEŻĄCEGO ROKU OBROTOWEGO LUB ZMIANY WARTOŚCI SZACUNKOWYCH PODAWANYCH W POPRZEDNICH LATACH OBROTOWYCH, JEŚLI WYWIERAJĄ ONE ISTOTNY WPŁYW NA BIEŻĄCY OKRES**

**4.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development**

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

	Stan na 31.12.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2012
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (4.1.1.)	2 557	-	-	2 557
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (4.1.2.)	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (4.1.2.)	6 633	1 826	-	8 459
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (4.1.3.)	1 099	711	(314)	1 496

#### 4.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2012
Wartości niematerialne (w tym wartość firmy)	-	-	-	-
Wartości środków trwałych	99	-	-	99
Inwestycje długoterminowe	2 207	-	-	2 207
Inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Należności krótkoterminowe	251	-	-	251
<b>Razem:</b>	<b>2 557</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 557</b>

#### 4.1.2. 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 2011 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego:	Stan na 31.12.2011	Wpływ na wynik		Stan na 31.03.2012
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
z tytułu wycen nieruchomości do wartości godziwej	1 488	-	-	1 488
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	100	44	-	144
odsetek od pożyczek	2 055	269	-	2 324
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	18	-	(1)	17
strat podatkowych	1 676	-	(896)	780
z tytułu wyceny kontraktu terminowego do wartości godziwej	678	-	-	678
utworzonych rezerw	48	36	-	84
pozostałych tytułów	27	-	(24)	3
<b>Razem</b>	<b>6 090</b>	<b>349</b>	<b>(921)</b>	<b>5 518</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 090)			(5 518)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>-</b>			<b>-</b>

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

Zmiana stanu rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:	Stan na 31.12.2011	Wpływ na wynik		Stan na 31.03.2012
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
wycen nieruchomości do wartości godziwej	10 330	-	(1 123)	9 207
różnicy między podatkową a bilansową wartością zapasów*	1 841	-	(20)	1 821
odsetek od pożyczek	361	2 351	-	2 712
przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	191	46	-	237
<b>Razem</b>	<b>12 723</b>	<b>2 397</b>	<b>(1 143)</b>	<b>13 977</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 090)			(5 518)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>6 633</b>			<b>8 459</b>

\* Wartość rezerw wynika głównie z przeszacowania zapasów do wartości godziwej na dzień objęcia kontroli w spółkach IRE VD Sp. z o.o. i Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.

Zmiany aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy zwiększyły wynik finansowy Grupy za I kwartał 2012 roku o kwotę 673 tys. zł. Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi 1 153 tys. zł, na którą składa się kwota 1 112 tys. zł wynikająca ze sprzedaży spółki zależnej House VD Sp. z o.o. S.K.A., oraz kwota 2 265 tys. zł wynikająca z przejęcia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Ecoimpel.

#### 4.1.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2011	Wpływ na wynik		Stan na 31.03.2012
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	504	-	-	504
rezerwy na urlopy	73	281	(242)	112
rezerwy na premie	453	159	(3)	609
inne	69	271	(69)	271
<b>Razem:</b>	<b>1 099</b>	<b>711</b>	<b>(314)</b>	<b>1 496</b>

#### 4.2. Vantage Development S.A.

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

	Stan na 31.12.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2012
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (4.2.1.)	215	-	-	215
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (4.2.2.)	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (4.2.2.)	4 137	3 194		7 331
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (4.2.3.)	576	603	(295)	884

##### 4.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2012
Wartości środków trwałych	100	-	-	100
Należności krótkoterminowe	115	-	-	115
<b>Razem:</b>	<b>215</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>215</b>

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

Vantage Development S.A. dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczony. Stan tych składników na 31 marca 2012 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 865 tys. złotych i 8 196 tys. złotych. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2011 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 31 marca 2012 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2011	Wpływ na wynik		Stan na 31.03.2012
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	107	36	-	143
pozostałych rezerw	9	22	-	31
odsetek od pożyczek	7	-	-	7
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	17	-	-	17
strat podatkowych	1 582	-	(915)	667
<b>Razem</b>	<b>1 722</b>	<b>58</b>	<b>(915)</b>	<b>865</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 722)			(865)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>-</b>			<b>-</b>

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

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2011	Wpływ na wynik		Stan na 31.03.2012
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
wycen nieruchomości do wartości godziwej	5 675	-	-	5 675
odsetek od pożyczek	170	2 351	-	2 521
rezerwy na przychody	14	-	(14)	-
<b>Razem</b>	<b>5 859</b>	<b>2 351</b>	<b>(14)</b>	<b>8 196</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 722)			(865)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>4 137</b>			<b>7 331</b>

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczonego zmniejszyły wynik finansowy netto o 929 tys. zł.

Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi 2 265 tys. zł i wynika z przejęcia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Ecoimpel (por. pkt V.6 poniżej).

#### 4.2.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2011	Wpływ na wynik		Stan na 31.03.2012
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
rezerwy na urlopy	73	281	(242)	112
rezerwy na premie	453	159	(3)	609
rezerwy na koszty usług	50	163	(50)	163
<b>Razem:</b>	<b>576</b>	<b>603</b>	<b>(295)</b>	<b>884</b>

## 5. PRZYCHODY UZYSKIWANE SEZONOWO, CYKLICZNIE LUB SPORADYCZNIE

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 w momencie przeniesienia większości ryzyk i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości, z chwilą przekazania lokali nabywcom, pod warunkiem dokonania przez klienta wpłaty w wysokości co najmniej 80% ceny oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu. Powoduje to, iż przez długi okres Grupa ponosi koszty i wydatki związane z wybudowaniem lokali i przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany jednorazowo.

## 6. SKUTEK ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO OKRESU ŁĄCZNIE Z POŁĄCZENIEM JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIEM LUB SPRZEDAŻĄ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, RESTRUKTURYZACJĄ I ZANIECHANIEM DZIAŁALNOŚCI

### Przejęcie zakładu Ecoimpel

W dniu 19 marca 2011 r. zarząd Impel S.A. przyjął uchwałę w sprawie podjęcia prac nad podziałem Impel S.A. poprzez wydzielenie części swojego majątku obejmującego działalność deweloperską, w tym Zakład Ecoimpel oraz przeniesieniu tego majątku do Vantage Development S.A. W dniu 7 czerwca 2011 roku pomiędzy Impel S.A. oraz Vantage Development S.A. uzgodniony został plan podziału, który opublikowano w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w dniu 17 czerwca 2011 roku. Następnie w dniu 19 sierpnia 2011 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Vantage Development S.A. podjęło uchwałę wyrażającą zgodę na podział. Analogiczną uchwałę podjęło Impel S.A. w dniu 6 września 2011 roku. W dniu 1 marca 2012 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w sprawie rejestracji podziału spółki Impel S.A. oraz podwyższenia kapitału zakładowego Vantage Development S.A z 16 073 115,60 zł do 35 193 583,28 zł.

Wskutek podziału spółka Vantage Development S.A. w dniu rejestracji podziału przez sąd przejęła, między innymi wszelkie prawa i obowiązki związane z Zakładem Ecoimpel.

Na dzień przejęcia rozpoznano w wartości godziwej następujące aktywa i zobowiązania Zakładu Ecoimpel:

<b>AKTYWA (wartość godziwa)</b>	<b>01.03.2012</b>
<b>I. Aktywa trwałe</b>	<b>137 274</b>
1. Wartości niematerialne	129
2. Rzeczowe aktywa trwałe	6
3. Pożyczki	6 487
4. Udziały i akcje w spółkach zależnych	98 901
5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	31 751
<b>II. Aktywa obrotowe</b>	<b>68 479</b>
1. Pożyczki	67 478
2. Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	33
3. Należności krótkoterminowe	56
4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	888
5. Rozliczenia międzyokresowe	24
<b>Aktywa razem - suma I+II</b>	<b>205 753</b>
<b>PASYWA (wartość godziwa)</b>	
<b>I. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>2 265</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 265
<b>II. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>730</b>
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	730
<b>Pasywa razem - suma I+II</b>	<b>2 995</b>
wartość godziwa aktywów netto Ecoimpel	202 758
cena emisyjna akcji	184 231
<b>nadwyżka wartości godziwej aktywów netto Ecoimpel nad ceną emisyjną akcji</b>	<b>18 527</b>

Nadwyżka wartości godziwej aktywów netto nad ceną emisyjną wyemitowanych akcji skorygowała w całości kapitał zapasowy Spółki.

W skład aktywów zakładu Ecoimpel weszły między innymi:

- pożyczki długo- i krótkoterminowe udzielone spółkom Grupy Kapitałowej Vantage Development o łącznej wartości 72 963 tys. zł (p. pkt V.5 nota 4 i 6),
- akcje spółki Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. SKA o wartości godziwej 98 901 tys. zł odpowiadające udziałowi w kapitale spółki w wysokości 52,4% (por. pkt V.5 nota 3),
- akcje własne Vantage Development S.A. o wartości godziwej 31 751 tys. zł, która pomniejszyła wartość kapitału zapasowego.

Na dzień przejęcia nie stwierdzono zobowiązań warunkowych, które wymagałyby ujęcia.

### Sprzedaż spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A.

W dniu 29 lutego 2012 roku Grupa Vantage dokonała sprzedaży 505 tys. akcji spółki House VD sp. z o.o. S.K.A. za łączną kwotę 10 400 tys. zł. Sprzedane udziały stanowią 100% kapitału spółki. House VD sp. z o.o. S.K.A. wykazywała po stronie aktywów przede wszystkim nieruchomości inwestycyjną wraz z gruntem o wartości 30,3 mln zł, natomiast po stronie pasywów kapitały własne w kwocie 10,5 mln zł oraz zobowiązania w kwocie 23,0 mln zł (głównie wynikające z długoterminowych zobowiązań z tytułu leasingu). W tym samym dniu dotychczasowy komplementariusz spółka VD sp. z o.o. dokonała zbycia ogółu praw i obowiązków na rzecz podmiotu spoza Grupy Vantage.

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

### 7.1. Grupa Vantage Development

#### 7.1.1 Zobowiązania i należności warunkowe

W I kwartale 2012 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W I kwartale 2012 roku nie wystąpiły zmiany w należności warunkowych.

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

#### 7.1.2 Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy

Na dzień 31 marca 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	31.03.2012	31.12.2011
Hipoteka	167 547	211 434
<b>Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>167 547</b>	<b>211 434</b>

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 marca 2012 roku i na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Na dzień 31 marca 2012 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.03.2012 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 nr 53 1020 5226 0000 6396 0087 2705 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	4 592	In blanco	-	1 462	-	-
Umowa nr 58 1020 5226 0000 6269 0087 2113 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	16 006	In blanco	-	23 984	-	-
Umowa nr 52 1020 5226 0000 6296 0087 2481 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	26 684	In blanco	-	40 026	-	-

<b>ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.03.2012 ROKU</b>						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Weksle wraz z deklaracją wekslową			Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	412
Umowa o kredyt inwestycyjny na budowę budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK Sp. z o.o.	29 400	-	-	44 100	-	1 200
Umowa o kredyt rewalwingowy w ramach budowy budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK Sp. z o.o.	3 500	-	-	5 250	-	-
Umowa ramowa zawarta 09 maja 2011 roku w celu zabezpieczenia ryzyka kursowego w związku z udzieleniem kredytu na budowę budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK Sp. z o.o.	29 400	-	-	20 250	-	-
Umowa pożyczki z 04.03.2011 roku pomiędzy CFE Sp. z o.o. a IRE VD Sp. z o.o. SKA	4 000	-	-	6 000	-	-
Umowa o weksel inwestycyjny z 06.06.2011 r. pomiędzy Vantage Development S.A. a House VD sp. z o.o. SKA	800	własny	800	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>131 682</b>		<b>800</b>	<b>167 547</b>	<b>-</b>	<b>1 612</b>

## 7.2. Vantage Development S.A.

### 7.2.1 Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 31 marca 2012 roku Spółka posiadała następujące gwarancje udzielone na rzecz Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. na podstawie umowy z dnia 30 czerwca 2011 roku zawartej z Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. i BZ WBK S.A.:

- gwarancja na poczet przekroczenia kosztów budżetu do kwoty 1 400 tys. zł,
- gwarancja na poczet uzupełniania wkładu własnego do kwoty 4 200 tys. zł.

W I kwartale 2012 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W I kwartale 2012 roku nie wystąpiły zmiany w należności warunkowych.

### 7.2.2 Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Spółki

Na dzień 31 marca 2012 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na jej majątku:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.03.2012 ROKU (w tys. zł)						
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 o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dn. 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	412
Umowa o weksel inwestycyjny z dn. 06.06.2011 roku pomiędzy Vantage Development SA a House VD Sp. z o.o. S.K.A.	800	własny	800	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>18 100</b>		<b>800</b>	<b>26 475</b>	<b>-</b>	<b>412</b>

## 8. INFORMACJE O ZAWARCIU JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W I kwartale 2012 roku spółki Grupy Vantage Development nie zawierały istotnych transakcji z podmiotami powiązanyymi na innych warunkach niż rynkowe.

## 9. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

### 9.1. Grupa Vantage Development

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2012 roku Grupa dokonywała następujących transakcji z jednostkami powiązanyymi:

01.01.2012-31.03.2012	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	180
Sprzedaż usług	-	959
Przychody finansowe - odsetki	-	-
Koszty finansowe - odsetki	-	791
Sprzedaż inwestycji - przychód finansowy	-	10 401

\* 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.



## 9.2. Vantage Development S.A.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2012 roku Spółka dokonywała następujących transakcji z jednostkami powiązаныmi:

01.01.2012-31.03.2012	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Sprzedaż towarów	-	-	-
Zakup towarów	-	-	-
Zakup usług	-	-	-
Sprzedaż usług	1 060	-	179
Przychody finansowe - odsetki	455	-	-
Koszty finansowe - odsetki	-	-	-
Sprzedaż inwestycji - przychody finansowe	104	-	-

\* *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.*

## 10. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. LUB JEDNOSTKĘ OD NIEJ ZALEŻNĄ NIETYPOWYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH RYNKOWYCH

Poza transakcjami opisanymi w punkcie V.6 I V.12 Informacji dodatkowej, w I kwartale 2012 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage nie dokonywały nietypowych transakcji z jednostkami powiązаныmi.

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

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w I kwartale 2012 roku 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.

## 12. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W OKRESIE I KWARTAŁU 2012 ROKU, A TAKŻE INNE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT, W TYM KTÓRE MIAŁY MIEJSCE DO DNIA PUBLIKACJI NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

W I kwartale 2012 roku miały miejsce następujące wydarzenia, które są istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy:

### Zatwierdzenie prospektu emisyjnego

W dniu 31 stycznia 2012 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny spółki Vantage Development S.A., na podstawie którego akcjonariuszom Impel S.A. zaoferowano oraz wprowadzono do obrotu regulowanego akcje Spółki.

### Podział Impel S.A. w zamian za akcje Vantage Development S.A.

W dniu 7 czerwca 2011 roku zarząd Vantage Development S.A. wyraził zgodę na podział spółki Impel S.A. w trybie art. 529 §1 pkt. 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie części majątku Impel S.A. w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa na spółkę Vantage Development S.A. W zamian za przenoszone na Vantage Development S.A. składniki majątku, akcjonariusze Impel S.A. objęli akcje w stosunku 1:3,2109, tj. z tytułu posiadania jednej akcji Impel S.A. jej akcjonariusz otrzymał 3,2109 akcji podziałowych. W przypadku, gdy iloczyn posiadanych przez akcjonariusza Impel S.A. akcji i stosunku wymiany (1:3,2109) był liczbą niecałkowitą, ilość przydzielanych akcji uległa zaokrągleniu w dół do liczby całkowitej, a akcjonariusz otrzymał dopłatę pieniężną.

Plan podziału został opublikowany w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 117/2011 z dnia 17 czerwca 2011 roku. Plan podziału został zaakceptowany przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 19 sierpnia 2011 roku. Podział został zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejestrowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w dniu 1 marca 2012 roku. W wyniku zatwierdzenia podziału kapitał zakładowy Vantage Development S.A. wzrósł z 16 073 115,60 zł do 35 193 583 ,28 zł i dzieli się na 56 763 844 akcje, o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

#### **Sprzedaż spółki House VD Sp. z o.o. SKA**

W dniu 29 lutego 2012 roku Grupa Vantage dokonała sprzedaży 505 tys. akcji spółki House VD sp. z o.o. S.K.A. za łączną kwotę 10 400 tys. zł. Sprzedane udziały stanowią 100% kapitału spółki. House VD sp. z o.o. S.K.A. wykazywała po stronie aktywów przede wszystkim nieruchomości inwestycyjną wraz z gruntem o wartości 30,3 mln zł, natomiast po stronie pasywów kapitały własne w kwocie 10,3 mln zł oraz zobowiązania w kwocie 23,0 mln zł (głównie wynikające z długoterminowych zobowiązań z tytułu leasingu).

#### **Dopuszczenie do obrotu akcji Emitenta**

W dniu 20 marca 2012 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dopuścił do obrotu wszystkie akcje Spółki do obrotu giełdowego na rynku równoległym.

#### **Asymilacja akcji Emitenta**

W dniu 22 marca 2012 roku nastąpiła asymilacja 6.724.380 akcji Spółki oznaczonych kodem PLVTGDL00028 z 50.039.464 akcjami Emitenta oznaczonych kodem PLVTGDL00010. Akcje objęte asymilacją otrzymały kod PLVTGDL00010. Wszystkie akcje Emitenta (56.763.844 akcji) oznaczone są kodem PLVTGDL00010.

#### **Wprowadzenie akcji Emitenta do obrotu**

W dniu 26 marca 2012 roku Zarząd Giełdy papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wprowadził do obrotu wszystkie akcje Spółki

### **13. 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 2012 rok.

### **14. 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**

Kapitał zakładowy Vantage Development S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 35 193 583,28 zł i dzieli się na 56 763 844 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

W pierwszym kwartale 2012 roku miało miejsce podwyższenie kapitału z 16 073 115,60 zł do 35 193 583 ,28 zł (szczegóły transakcji opisano w punkcie V.6 i V.12 powyżej).

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Vantage Development S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania są:

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji</b>	<b>Udział w kapitale zakładowym</b>	<b>Liczba głosów</b>	<b>Udział w ogólnej liczbie głosów</b>
Grzegorz Dzik	19 015 975	33,50%	19 015 975	33,50%
Józef Biegaj	13 406 926	23,62%	13 406 926	23,62%
Worldstar Investments S.A.R.L.	12 764 684	22,49%	12 764 684	22,49%
Pozostali akcjonariusze*	11 576 259	20,39%	11 576 259	20,39%

\* W pozycji pozostali akcjonariusze ujęte zostało 707 akcji własnych Vantage Development S.A.

W okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 1 marca 2012 roku (dnia rejestracji przez Sąd Rejonowy podziału i podwyższenia kapitału zakładowego Spółki) akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Vantage Development S.A. byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZ
Worldstar Investments S.a.r.l.	12 764 684	49,24%	12 764 684	49,24%
Impel S.A.	6 724 380	25,94%	6 724 380	25,94%
Grzegorz Dzik	2 839 760	10,95%	2 839 760	10,95%
Józef Biegaj	2 142 271	8,26%	2 142 271	8,26%
Vantage Development S.A.	1 453 285	5,61%	1 453 285	5,61%

Zgodnie z wyżej wskazaną informacją w pierwszym kwartale 2012 roku poniżej wymienieni akcjonariusze dokonali zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji:

1. Impel S.A. – zmniejszenie udziału w kapitale z 25,94% do 0%;
2. Grzegorz Dzik – zwiększenie udziału w kapitale z 10,95% do 33,50%;
3. Józef Biegaj – zwiększenie udziału w kapitale z 8,26% do 23,62%;
4. Worldstar Investments S.a r.l. – zmniejszenie udziału w kapitale z 49,24% do 22,49%;
5. Vantage Development S.A. – zmniejszenie udziału w kapitale z 5,61% do 0%;

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Grupę w okresie od sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania za I kwartał 2012 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w wykazie akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Vantage Development S.A.

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

W okresie objętym sprawozdaniem osoby zarządzające nie posiadały akcji Spółki, jak również nie posiadały udziałów w spółkach z Grupy Vantage.

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki na dzień sporządzenia raportu, osobami nadzorującymi, które posiadają akcje Spółki są:

1. Grzegorz Dzik pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki posiada 19 015 975 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości nominalnej 11 789 904,50 złotych.;
2. Józef Biegaj pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki posiada 13 406 926 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,62 złote każda, o łącznej wartości nominalnej 8 312 294,12 złotych.

Do dnia 1 marca 2012 roku wyżej wymienione osoby również posiadały akcje Spółki, jednakże w związku z rejestracją przez Sąd Rejonowy podziału i podwyższenia kapitału zakładowego Spółki zmianie uległ stan posiadania akcji osób nadzorujących, zgodnie z pkt. 14 powyżej.

## 16. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU I KWARTAŁU 2012 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

### Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 marca 2012 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

### **Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 marca 2012 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej.

### **PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ**

<b>Data</b>	<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Stanowisko/Funkcja</b>	<b>Podpis</b>
11-05-2012	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
11-05-2012	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
11-05-2012	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

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

<b>Data</b>	<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Stanowisko/Funkcja</b>	<b>Podpis</b>
11-05-2012	Anna Piątek	Główny Księgowy Spółki	