

# Vantage Development S.A.

## PREZENTACJA DLA INWESTORÓW

wyniki finansowe

3 kwartał 2017

9 listopada 2017 r.

6 Wyniki finansowe

---

9 Opis działalności

---

14 Rynek mieszkaniowy

---

17 Potencjał rozwoju na rok 2017

---

26 Załączniki

---

31 Zastrzeżenia

---



Spółka utrzymuje pozycję jednego z liderów rynku nieruchomości we Wrocławiu



**257** sprzedanych mieszkań w III kw. 2017 roku



**389** przekazanych lokali w III kw. 2017 roku



**748** lokali znajdujących się w ofercie na 30 września 2017 roku





Vantage Development posiada bank ziemi pozwalający na budowę 1 000 mieszkań. W planach są także kolejne zakupy gruntów.



Na koniec III kw. 2017 Grupa miała w portfelu **28,9 tys. m2** wynajętej powierzchni biurowej i handlowej



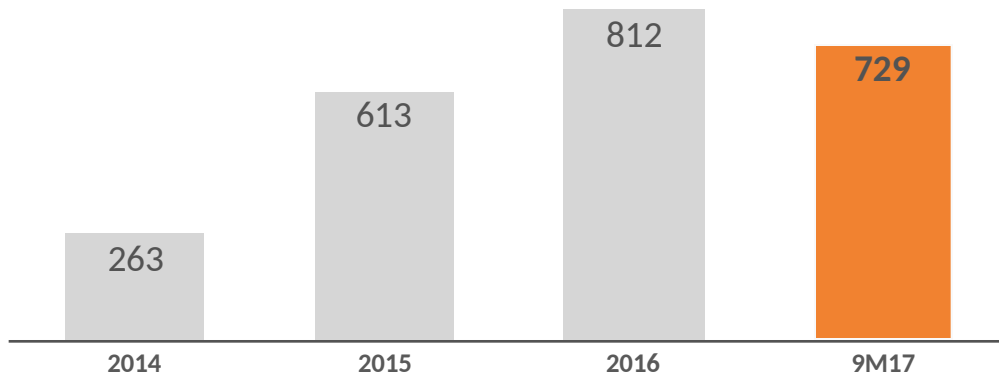
Promenady Business Park - **29,5 m2** powierzchni biurowej, z czego **78%** zostało już wynajętej



Na koniec 3Q2017 w trakcie realizacji było 8 projektów we Wrocławiu oraz w Warszawie



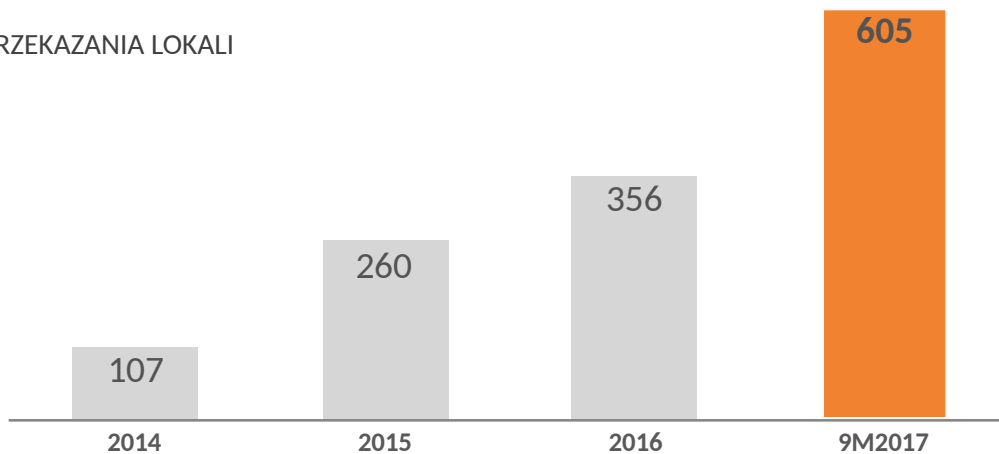
## SPRZEDAŻ LOKALI



**729 sprzedanych lokali** po trzech kwartałach 2017 roku

Liczba sprzedanych lokali w stosunku do III kwartału 2016 roku **wzrosła o około 50%**

## PRZEKAZANIA LOKALI



**389 przekazanych lokali** w III kwartale 2017 roku

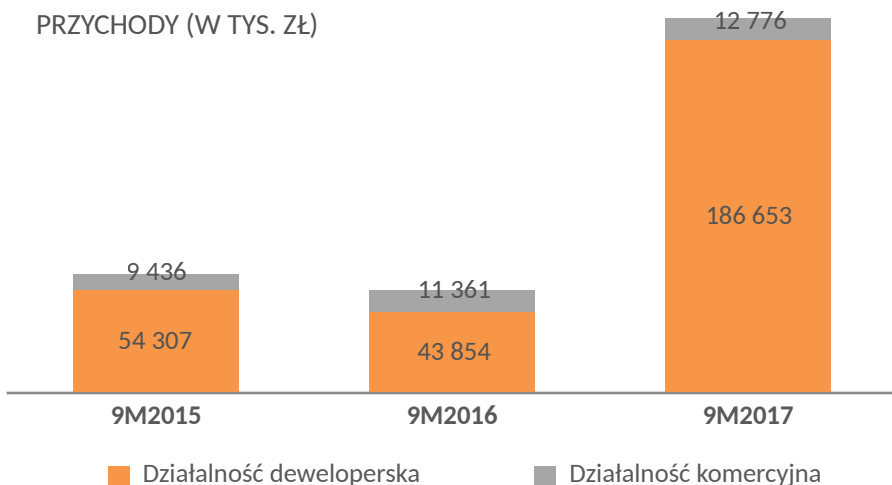
**605 wydanych lokali** po III kwartałach 2017 roku liczonych narastająco



# WYNIKI FINANSOWE

po III kwartale 2017 roku

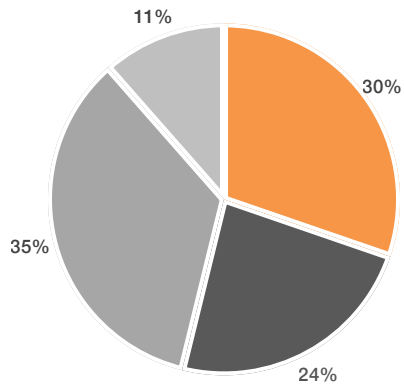
PRZYCHODY (W TYS. ZŁ)



- ✓ Projekty mieszkaniowe stanowią dominującą pozycję w przychodach Grupy i w kolejnych okresach ich udział nadal będzie rósł.
- ✓ Projekty komercyjne są dobrym uzupełnieniem działalności deweloperskiej Vantage Development, kreując pozytywny wpływ na rentowność i wyniki finansowe Grupy, mimo relatywnie niewielkiego udziału w przychodach.

| Rachunek zysków i strat (w tys. zł) | 9M2015  | 9M2016 | 9M2017  | r/r, %  |
|-------------------------------------|---------|--------|---------|---------|
| Przychody                           | 65 087  | 55 215 | 199 429 | 261,2%  |
| Działalność deweloperska            | 54 307  | 43 854 | 186 653 | 343,8%  |
| Działalność komercyjna              | 9 436   | 11 361 | 12 776  | 13,7%   |
| Zysk brutto ze sprzedaży            | 16 155  | 13 181 | 43 254  | 228,1%  |
| Marża brutto ze sprzedaży (%)       | 24,8%   | 23,9%  | 21,7%   | -2,2%   |
| Działalność deweloperska            | 18,5%   | 13,3%  | 19,1%   | 5,8%    |
| Działalność komercyjna              | 69,2%   | 64,5%  | 59,3%   | -5,2%   |
| Zysk z rewaluacji                   | (1 065) | 18 928 | (2 392) | -112,6% |
| Zysk operacyjny                     | 7 003   | 22 232 | 29 449  | 32,5%   |
| Zysk netto                          | 742     | 17 653 | 20 656  | 17%     |
| marża zysku netto (%)               | 1,1%    | 32,0%  | 10,4%   | -21,6%  |

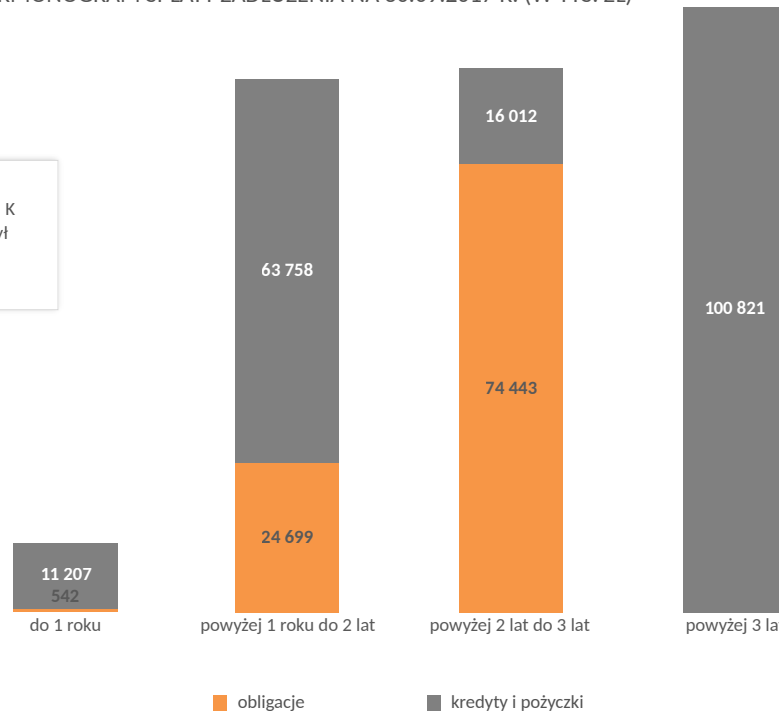
STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 30.09.2017 R. (W TYS. ZŁ)



- obligacje
- kredyty i pożyczki - dz. komercyjna
- kredyty i pożyczki - dz. deweloperska
- leasingi

Na skutek wykupu obligacji serii F, G, I i K harmonogram spłaty, mimo że i tak był bezpieczny, uległ dalszej poprawie.

HARMONOGRAM SPŁATY ZADŁUŻENIA NA 30.09.2017 R. (W TYS. ZŁ)



| Obligacje | Wartość na koniec 3Q2017 (w TYS. Zł) | Oprocentowanie (%) | Data emisji              | Data wykupu |
|-----------|--------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| Seria L   | 14 840                               | WIBOR3M +4,30%     | 23.09.2015               | 22.09.2019  |
| Seria M   | 9 948                                | WIBOR6M +4,95%     | 25.02.2016               | 22.09.2019  |
| Seria N   | 10 433                               | WIBOR3M +4,32%     | 21.07.2016               | 22.01.2020  |
| Seria O   | 64 463                               | WIBOR3M +4,15%     | 29.11.2016<br>08.12.2016 | 29.05.2020  |

| Wskaźniki kredytowe (w TYS. Zł) | 2014    | 2015    | 2016    | 3Q2017  |
|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Zadłużenie odsetkowe            | 191 579 | 241 981 | 337 183 | 329 276 |
| Dług netto                      | 156 408 | 182 973 | 235 947 | 235 947 |
| Dług netto/EBITDA (x)           | 13,6    | 10,6    | 6,3     | 4,9     |
| Dług netto/aktywa (x)           | 0,28    | 0,29    | 0,29    | 0,26    |
| Dług netto/kapitały własne (x)  | 0,48    | 0,54    | 0,67    | 0,60    |
| Kapitały własne/aktywa (x)      | 0,59    | 0,53    | 0,44    | 0,43    |
| Wskaźnik pokrycia odsetek (x)   | 3,8     | 3,4     | 6,0     | 7,8     |
| Środki pieniężne                | 35 171  | 59 008  | 101 236 | 109 663 |





## OPIS DZIAŁALNOŚCI

|  | Wycena na 3Q2017<br>(w tys. zł) | % aktywów     |
|--|---------------------------------|---------------|
| <b>Nieruchomości inwestycyjne pracujące</b>    | <b>255 903</b>                  | <b>30,28%</b> |
| Promenady Epsilon                              | 54 172                          | 6,41%         |
| Delta 44                                       | 26 082                          | 3,08%         |
| Promenady Zita                                 | 160 675                         | 19,00%        |
| Grona Park                                     | 12 499                          | 1,48%         |
| Pozostałe                                      | 2 475                           | 0,29%         |
| <b>Nieruchomości inwestycyjne niepracujące</b> | <b>79 917</b>                   | <b>9,45%</b>  |
| Promenady Wrocławskie                          | 64 700                          | 7,65%         |
| Słoneczne Sady                                 | 9 418                           | 1,11%         |
| Działka inwestycyjna, ul. Ślężna 116/2         | 5 475                           | 0,65%         |
| Pozostałe                                      | 324                             | 0,04%         |
| <b>Wycena udziałów w Centauris</b>             | <b>14 040</b>                   | <b>1,66%</b>  |
| <b>Zapasy</b>                                  | <b>336 564</b>                  | <b>39,82%</b> |
| <b>Środki pieniężne</b>                        | <b>109 663</b>                  | <b>12,97%</b> |
| <b>Pozostałe aktywa</b>                        | <b>49 161</b>                   | <b>5,82%</b>  |
| <b>SUMA</b>                                    | <b>845 248</b>                  | <b>100%</b>   |

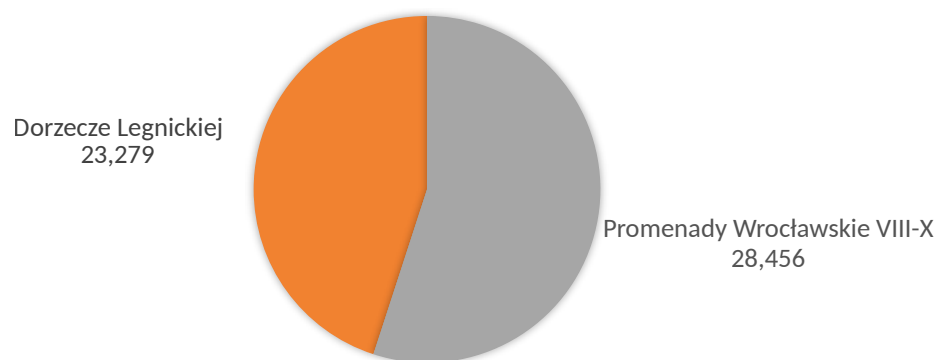
Suma bilansowa według stanu na III kw. 2017 roku wynosiła **845 248 tys. zł** i była wyższa od wartości na koniec 2016 roku, kiedy wynosiła **807 571 tys. zł**.

Nieruchomości inwestycyjne pracujące obejmują nieruchomości komercyjne zrealizowane, generujące przychód z najmu.

Największy udział w aktywach spółki mają zapasy obejmujące projekty w trakcie realizacji (12 etapów w 8 projektach) oraz grunty przygotowane pod realizację kolejnych projektów.

POTENCJALNY PUM MOŻLIWY DO WYBUDOWANIA NA BANKU ZIEMI (TYS. M2, STAN NA KONIEC 30.09.2017 R.)

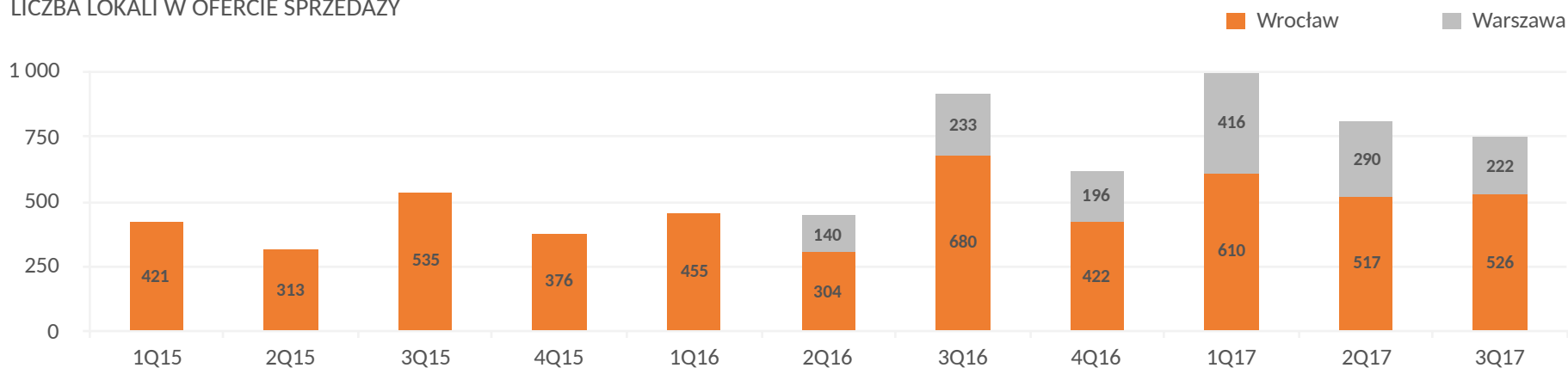
| Projekty mieszkaniowe  | Lokalizacja | Liczba lokali | PU m <sup>2</sup> |
|--|-------------|---------------|-------------------|
| Promenady Wrocławskie VIII-X                                 | Wrocław     | 573           | 28 456            |
| Dorzecze Legnickiej (Wrocław, ul. Małopanewska) IB, II i III | Wrocław     | 442           | 23 279            |
| SUMA   |             | 995           | 51 695            |



Vantage Development dysponuje aktualnie bankiem ziemi pozwalającym na wybudowanie **995 lokali mieszkalnych** oraz 62 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.

Spółka cały czas aktywnie poszukuje nieruchomości pod nowe projekty. **W lipcu zabezpieczono działkę na wrocławskich Stabłowicach pod realizację ok. 300 lokali.**

LICZBA LOKALI W OFERCIE SPRZEDAŻY

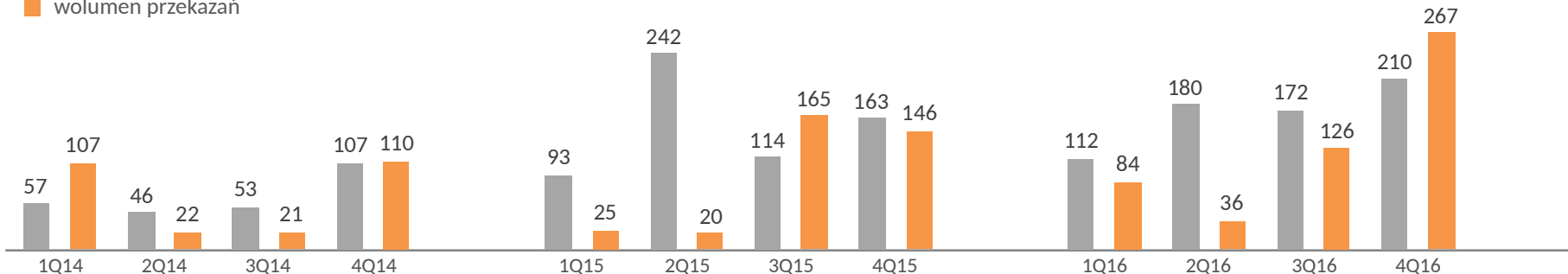


| Stan oferty na:         | 30.06.2017 |  | 30.09.2017 |  |
|-------------------------|------------|--|------------|--|
|                         | szt.       |  | szt.       |  |
| Promenady Wr. I         | 1          |  | 1          |  |
| Promenady Wr. II        | -          |  | -          |  |
| Promenady Wr. III       | -          |  | -          |  |
| Promenady Wr. IV        | 13         |  | 10         |  |
| Promenady Wr. V         | 20         |  | 9          |  |
| Promenady Wr. VI        | 207        |  | 170        |  |
| Nowe Żerniki            | 5          |  | 1          |  |
| Nowy Gaj I              | 40         |  | 31         |  |
| Nowy Gaj II             | 128        |  | 113        |  |
| Living Point Mokotów I  | 24         |  | 13         |  |
| Living Point Mokotów II | 79         |  | 59         |  |
| Dom Saski               | 32         |  | 26         |  |
| Vena Mokotów            | 155        |  | 124        |  |
| LogIn City              | 103        |  | 88         |  |
| Dorzecze Legnickiej     | -          |  | 103        |  |
| <b>RAZEM WSZYSTKIE</b>  | <b>807</b> |  | <b>748</b> |  |

Oferta mieszkaniowa na koniec 3Q2017 r. wynosiła **748** lokali. Do końca 2017 roku spółka zamierza wprowadzić **209** kolejnych

## SPRZEDAŻ I PRZEKAZANIA MIESZKAŃ PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT

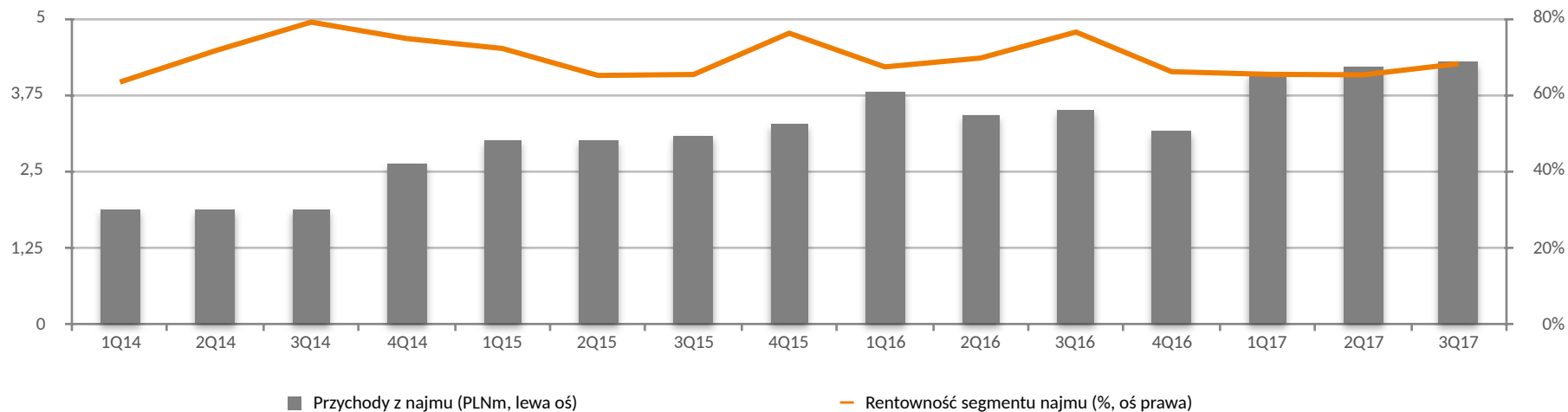
- wolumen sprzedaży
- wolumen przekazania



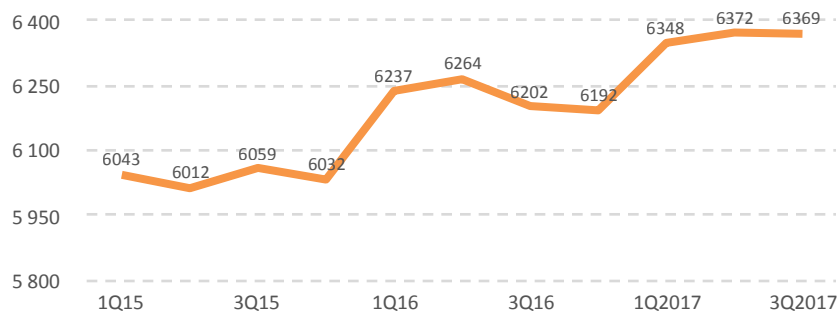
W III kw. 2017 r. Grupa Vantage sprzedała 257 i wydała 389 lokali

| Projekt                       | Liczba lokali w projekcie (z lokalami usługowymi) | Liczba lokali pozostałych do sprzedaży | Liczba lokali sprzedanych - pozostałych do przekazania | Wartość lokali sprzedanych - pozostałych do przekazania [mln zł] | Przewidywany termin zakończenia inwestycji |
|-------------------------------|---|--|--|--|--|
| Promenady Wrocławskie etap I  | 256   | 1                                      | -  | -  | gotowy                                     |
| Promenady Wrocławskie etap IV | 331   | 10                                     | 1  | 0,34   | gotowy                                     |
| Nowe Żerniki                  | 60  | 1                                      | 3  | 0,78   | gotowy                                     |
| Nowy Gaj I                    | 131   | 31                                     | 59   | 19,03  | gotowy                                     |
| Living Point Mokotów I        | 173   | 13                                     | 19   | 7,77   | gotowy                                     |
| <b>RAZEM GOTOWE</b>           | <b>1 659</b>                                      | <b>56</b>                              | <b>82</b>  | <b>27,92</b>   |  |
| Promenady Wr. V               | 195   | 9                                      | 186  | 53,23  | 4Q'17                                      |
| Promenady Wr. VI              | 285   | 170                                    | 115  | 31,73  | 4Q'18                                      |
| Nowy Gaj II                   | 163   | 113                                    | 50   | 14,62  | 2Q'18                                      |
| Living Point Mokotów II       | 169   | 59                                     | 110  | 35,83  | 2Q'18                                      |
| Dom Saski                     | 57  | 26                                     | 31   | 13,76  | 4Q'17                                      |
| Vena Mokotów                  | 186   | 124                                    | 62   | 27,30  | 3Q'18                                      |
| Login City                    | 159   | 88                                     | 71   | 26,32  | 3Q'18                                      |
| Dorzecze Legnickiej IA        | 198   | 103                                    | 95   | 43,31  | 4Q'18                                      |
| <b>RAZEM W REALIZACJI</b>     | <b>1 412</b>                                      | <b>692</b>                             | <b>720</b>   | <b>237,1</b>   | -  |
| <b>RAZEM WSZYSTKIE</b>        | <b>3 071</b>                                      | <b>748</b>                             | <b>802</b>   | <b>265,02</b>  |  |

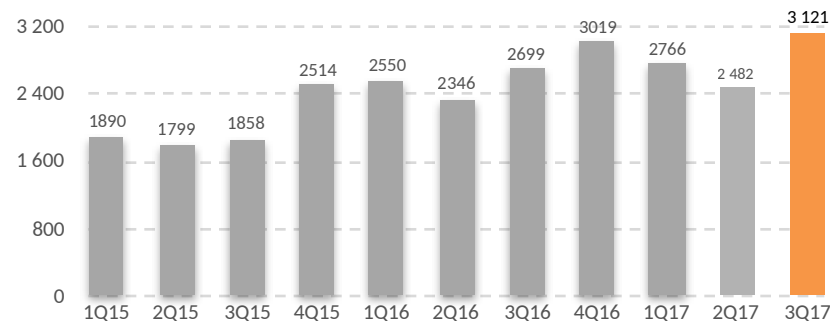
| Projekt           | Powierzchnia najmu (m2) | Poziom najmu według podpisanych umów (%) | Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących 3Q'2017 (PLNm) | Docelowe roczne przychody z nieruchomości (PLNm) | Wartość księgowa na koniec 3Q'2017 (PLNm) | Zadłużenie na koniec 3Q'2017 (PLNm) | Wartość zaangażowanego kapitału na koniec 3Q'2017 (PLNm) |
|-------------------|-------------------------|--|---|--|---|-------------------------------------|--|
| Delta 44          | 4 323                   | 75%                                      | 0,5   | 2,5  | 26,1                                      | 17,9                                | 8,2  |
| Promenady Epsilon | 7 132                   | 95%                                      | 1,1   | 4,6  | 54,2                                      | 37,7                                | 16,4   |
| Promenady Zita    | 22 329                  | 73%                                      | 2,1   | 14,0   | 160,7                                     | 90,6                                | 70,0   |
| Grona Park        | 3 703                   | 81%                                      | 0,2   | 1,5  | 12,5                                      | 5,7                                 | 6,8  |
| <b>SUMA</b>       | <b>37 487</b>           | <b>średn. 78%</b>                        | <b>3,9</b>  | <b>22,6</b>                                      | <b>253,4</b>                              | <b>152,0</b>                        | <b>101,5</b>   |



Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu w latach 2015-3Q17(zł)\*

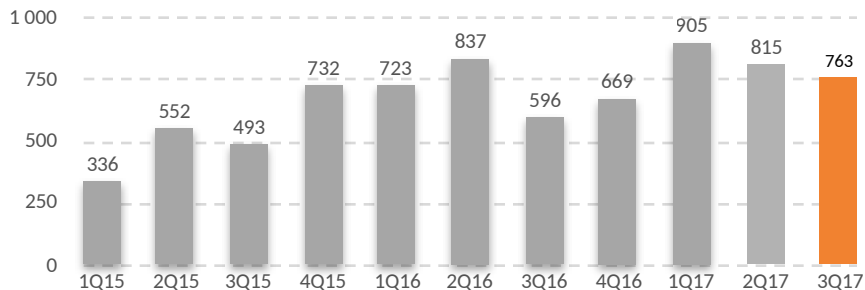


Wolumen sprzedaży mieszkań we Wrocławiu w latach 2015-3Q17 (szt.)\*

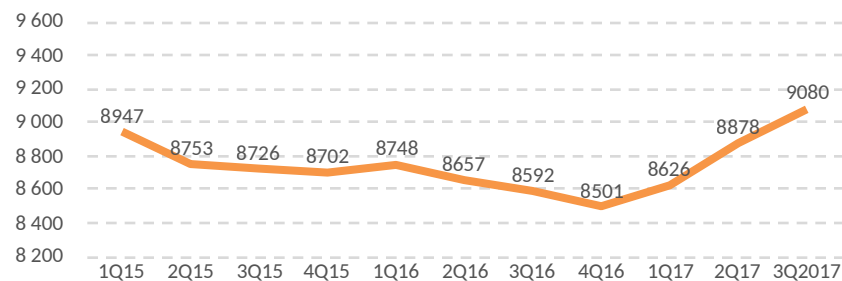


- ✓ W III kwartale 2017 r. sprzedaż na rynku wrocławskim wyniosła 3 121 mieszkań, tj. o 25% więcej niż w minionym kwartale
- ✓ W tym czasie wprowadzono do oferty 25 nowych projektów
- ✓ We wszystkich wprowadzonych w III kw. inwestycjach do oferty trafiło łącznie 2 095 nowych lokali, co oznacza 40-proc. spadek w ujęciu kwartalnym
- ✓ Oferta wrocławskiego rynku na koniec III kw. 2017 r. wyniosła 7 279 jednostek, co stanowi wynik o 16% niższy niż na koniec ubiegłego kwartału
- ✓ W okresie ostatnich 3 kwartałów na rynku sprzedano niemal 8 400 nowych mieszkań, tj. o prawie 10% więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego

Wolumen sprzedaży mieszkań na Mokotowie w latach 2015-3Q17 (szt.)\*



Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku mieszkaniowym na Mokotowie w latach 2015-3Q17 (zł)\*



- ✓ W III kwartale 2017 r. na terenie Mokotowa sprzedano 763 mieszkań (spadek wolumenu o 6 proc. względem II kw. 2017)
- ✓ W rankingu dzielnic Mokotów zajmuje II pozycję pod względem sprzedażowym
- ✓ W III kw. 2017 r. na terenie Mokotowa rozpoczęto komercjalizację 17 nowych projektów, w ramach których oferowanych jest 1 701 nowych mieszkań.
- ✓ Wysoka aktywność deweloperów w minionym kwartale spowodowała powrót Mokotowa na 2 pozycję wśród warszawskich dzielnic z ofertą na poziomie 2.546 jednostek





## POTENCJAŁ ROZWOJU PROJEKTY MIESZKANIOWE

# Potencjał rozwoju w 2017 - 2018 r.

| Projekty mieszkaniowe |                         | Liczba lokali | % lokali pozostałych do sprzedaży | 4Q 2017                | 1Q 2018                | 2Q 2018                | 3Q 2018                | 4Q 2018                |
|-----------------------|-------------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| WRO                   | Promenady IV            | 331           | 3%                                |                        |                        |                        |                        |                        |
|                       | Promenady V             | 195           | 5%                                | Zakończenie realizacji |                        |                        |                        |                        |
|                       | Promenady VI            | 285           | 59%                               |                        |                        |                        |                        | Zakończenie realizacji |
|                       | Promenady VIII          | 209           | -                                 | Rozpoczęcie realizacji |                        |                        |                        |                        |
|                       | Promenady IX            | 133           | -                                 |                        | Rozpoczęcie realizacji |                        |                        |                        |
|                       | Promenady X             | 256           | -                                 |                        |                        |                        | Rozpoczęcie realizacji |                        |
|                       | Nowe Żerniki            | 60            | 2%                                |                        |                        |                        |                        |                        |
|                       | Nowy Gaj I              | 131           | 24%                               |                        |                        |                        |                        |                        |
|                       | Nowy Gaj II             | 163           | 69%                               |                        |                        | Zakończenie realizacji |                        |                        |
|                       | Dorzecze Legnickiej IA  | 198           | 52%                               |                        |                        |                        |                        | Zakończenie realizacji |
|                       | Dorzecze Legnickiej IB  | 90            | -                                 |                        | Rozpoczęcie realizacji |                        |                        |                        |
|                       | Dorzecze Legnickiej II  | 142           | -                                 |                        | Rozpoczęcie realizacji |                        |                        |                        |
|                       | Login City              | 159           | 55%                               |                        |                        | Zakończenie realizacji |                        |                        |
| WAW                   | Living Point Mokotów I  | 173           | 8%                                |                        |                        |                        |                        |                        |
|                       | Living Point Mokotów II | 169           | 35%                               |                        |                        | Zakończenie realizacji |                        |                        |
|                       | Dom Saski               | 57            | 47%                               | Zakończenie realizacji |                        |                        |                        |                        |
|                       | Vena Mokotów            | 186           | 66%                               |                        |                        |                        | Zakończenie realizacji |                        |



OBIĘKT  
SPRZEDANY



INWESTYCJE  
MIESZKANIOWE



INWESTYCJE  
BIUROWE



SŁONECZNE  
SADY



*Inwestycja znajduje się  
16 km od wrocławskiego rynku.*

## Promenady Wrocławskie - ul. Zakładowa

| Etap | PU m <sup>2</sup> | Liczba lokali | Liczba lokali sprzedanych* | Termin rozpoczęcia | Termin ukończenia | Marża brutto na sprzedaży |
|------|-------------------|---------------|----------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|
| II   | 11 537            | 224           | 224                        | 4Q 2013            | 4Q 2014           | 20,62%                    |
| III  | 11 332            | 210           | 210                        | 3Q 2014            | 3Q 2015           | 23,41%                    |
| IV   | 15 577            | 331           | 321                        | 3Q 2015            | 4Q 2016           | 21,59%                    |
| V    | 9 498             | 195           | 186                        | 3Q 2016            | 4Q 2017           | -                         |
| VI   | 14 230            | 285           | 115                        | 1Q 2017            | 4Q 2018           | -                         |
| VII  | 6 257             | 138           | 138                        | 2Q 2016            | 3Q 2017           | 6,71%                     |



## Login City - ul. Grabiszyńska

| Etap | PU m <sup>2</sup> | Liczba lokali | Liczba lokali sprzedanych* | Termin rozpoczęcia | Termin ukończenia | Marża brutto na sprzedaży |
|------|-------------------|---------------|----------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|
| -    | 7 924             | 159           | 71                         | 1Q 2017            | 2Q 2018           | -                         |



## Nowe Żerniki - ulica Frydeckiego

| Etap | PU m <sup>2</sup> | Liczba lokali | Liczba lokali sprzedanych* | Termin rozpoczęcia | Termin ukończenia | Marża brutto na sprzedaży |
|------|-------------------|---------------|----------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|
| -    | 3 122             | 60            | 59                         | 1Q 2016            | 3Q 2017           | 12,67%                    |



\* - liczba sprzedanych lokali, narastająco od wprowadzenia do oferty (stan na 30.09.2017 r.)

## Nowy Gaj – ul. Żegiestowska

| Etap | PU m <sup>2</sup> | Liczba lokali | Liczba lokali sprzedanych* | Termin rozpoczęcia | Termin ukończenia | Marża brutto na sprzedaży |
|------|-------------------|---------------|----------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|
| I    | 7 363             | 131           | 100                        | 1Q 2016            | 3Q 2017           | 16,71%                    |
| II   | 8 587             | 163           | 50                         | 4Q2016             | 2Q 2018           | -                         |



## Dorzecze Legnickiej – ul. Małopanewska

| Etap | PU m <sup>2</sup> | Liczba lokali | Liczba lokali sprzedanych* | Termin rozpoczęcia | Termin ukończenia | Marża brutto na sprzedaży |
|------|-------------------|---------------|----------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|
| IA   |                   | 198           | 95                         | 2Q 2017            | 4Q 2018           | -                         |



\* - liczba sprzedanych lokali, narastająco od wprowadzenia do oferty (stan na 30.09.2017 r.)

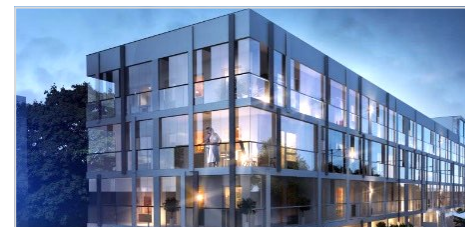
## Living Point Mokotów – ul. Konstruktorska

| Etap | PU m <sup>2</sup> | Liczba lokali | Liczba lokali sprzedanych* | Termin rozpoczęcia | Termin ukończenia | Marża brutto na sprzedaży |
|------|-------------------|---------------|----------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|
| I    | 8 030             | 173           | 160                        | 2Q 2016            | 3Q 2017           | 26,03%                    |
| II   | 7 844             | 169           | 110                        | 4Q 2016            | 2Q 2018           | -                         |



## Dom Saski - ul. Międzynarodowa

| Etap | PU m <sup>2</sup> | Liczba lokali | Liczba lokali sprzedanych* | Termin rozpoczęcia | Termin ukończenia | Marża brutto na sprzedaży |
|------|-------------------|---------------|----------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|
| -    | 3 445             | 57            | 31                         | 3Q 2016            | 4Q 2017           | -                         |



## Vena Mokotów - ul. Pory

| Etap | PU m <sup>2</sup> | Liczba lokali | Liczba lokali sprzedanych* | Termin rozpoczęcia | Termin ukończenia | Marża brutto na sprzedaży |
|------|-------------------|---------------|----------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|
| -    | 10 786            | 186           | 62                         | 3Q 2016            | 3Q 2018           | -                         |



\* - liczba sprzedanych lokali, narastająco od wprowadzenia do oferty (stan na 30.09.2017 r.)

# Flagowy projekt: Promenady Wrocławskie

Nowoczesny kompleks mieszkaniowo-biurowy na powierzchni 15 hektarów

|   | Wybudowane | W realizacji | Planowane |
|---|------------|--------------|-----------|
| Cześć mieszkaniowa (liczba lokali)      | 1 149      | 480          | 573       |
| Cześć biurowa (tys. m <sup>2</sup> PUU) | 29,5       | -            | 62,0      |

- ✓ Wartość niezagospodarowanych gruntów pod inwestycje:
  - ✓ 35,5 mln – część pod zabudowę mieszkaniową
  - ✓ 64,7 mln – część pod zabudowę biurową na koniec 3Q2017.

- ✓ Planowane zamknięcie całego projektu etapami do 2020 r.
  - ✓ Etap V – w realizacji, zakończenie realizacji w 4Q17
  - ✓ Etap VI – w realizacji, zakończenie realizacji w 4Q18,
  - ✓ Etap VII – zakończony
  - ✓ Etap VIII – planowane rozpoczęcie realizacji w 4Q2017

- ✓ Średnie ceny mieszkań brutto: PLN 5,800 – 6,300/m<sup>2</sup>.

- ✓ Średni czynsz projektów biurowych: EUR 11,5/m<sup>2</sup>.



# Projekty biurowe - Wrocław

Ponad 33 tys. m2 wybudowanej powierzchni biurowej

## Promenady Epsilon – ul. Słonimskiego

| PU m <sup>2</sup> | PU m <sup>2</sup> wynajęta | Wynajęcie (%) | Data oddania do eksploatacji | Wartość księgowa (PLNm, 30.09.2017) | Zadłużenie (PLNm, 30.09.2017) | LTV (%) |
|-------------------|----------------------------|---------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------|
| 7 132             | 6 767                      | 95%           | 12.2012                      | 54,2                                | 37,7                          | 69,5%   |



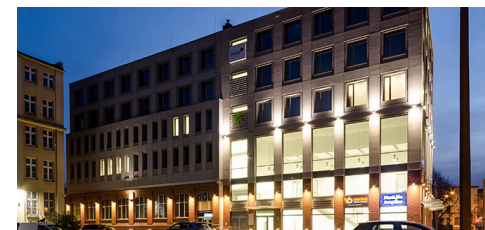
## Promenady Zita – ul. Słonimskiego

| PU m <sup>2</sup> | PU m <sup>2</sup> wynajęta | Wynajęcie (%) | Data oddania do eksploatacji | Wartość księgowa (PLNm, 30.09.2017) | Zadłużenie (PLNm, 30.09.2017) | LTV (%) |
|-------------------|----------------------------|---------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------|
| 22 329            | 16 389                     | 73%           | 09.2016                      | 160,7                               | 90,6                          | 56,4%   |



## Delta 44 – ul. Dąbrowskiego

| PU m <sup>2</sup> | PU m <sup>2</sup> wynajęta | Wynajęcie (%) | Data oddania do eksploatacji | Wartość księgowa (PLNm, 30.09.2017) | Zadłużenie (PLNm, 30.09.2017) | LTV (%) |
|-------------------|----------------------------|---------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------|
| 4 323             | 3 242                      | 75%           | 06.2013                      | 26,1                                | 17,9                          | 68,6%   |





# Projekty handlowe – Zielona Góra

3,7 tys. m2 wybudowanej powierzchni handlowej i biurowej

## Grona Park – ul. Wiejska

| PU handlowa /<br>biurowa [m <sup>2</sup> ] | PU wynajęta<br>[m <sup>2</sup> ] | Wynajęcie<br>(%) | Data oddania do<br>eksploatacji | Wartość księgowa<br>(PLNm, 30.06.2017) | Zadłużenie (PLNm,<br>30.06.2017) | LTV<br>(%) |
|--|----------------------------------|------------------|---------------------------------|--|----------------------------------|------------|
| 3 703                                      | 2 998                            | 81%              | 09.2015                         | 12,5                                   | 5,7                              | 46,0%      |





**/ ZAŁĄCZNIKI**

| (PLNm)   | 1Q14  | 2Q14   | 3Q14   | 4Q14  | 1Q15   | 2Q15  | 3Q15  | 4Q15  | 1Q16  | 2Q16  | 3Q16  | 4Q16  | 1Q17  | 2Q17  | 3Q17  |
|--|-------|--------|--------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Rachunek zysków i strat</b>                   |       |        |        |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Przychody  | 22,9  | 5,5    | 4,8    | 28,6  | 10,4   | 10,1  | 44,6  | 30,3  | 23,2  | 13,7  | 18,3  | 78,1  | 53,2  | 16,0  | 18,3  |
| Zysk brutto ze sprzedaży                         | 4,5   | 1,2    | 2,3    | 6,0   | 2,7    | 3,0   | 10,4  | 8,8   | 5,7   | 3,5   | 4,0   | 17,6  | 13,5  | 5,0   | 4,0   |
| <i>marża brutto ze sprzedaży</i>                 | 19,8% | 21,9%  | 48,3%  | 20,8% | 25,8%  | 30,2% | 23,4% | 29,0% | 24,5% | 25,4% | 21,9% | 22,5% | 25,3% | 31,3% | 17,4% |
| EBITDA   | 2,7   | -2,3   | 0,3    | 10,9  | -0,4   | 1,6   | 6,1   | 2,9   | 2,9   | 1,9   | 17,8  | 15,1  | 7,5   | -0,4  | 29,5  |
| Amortyzacja                                      | 0,0   | 0,0    | 0,0    | 0,1   | 0,1    | 0,1   | 0,1   | 0,4   | 0,1   | 0,1   | 0,2   | 0,1   | 0,2   | 0,1   | 0,1   |
| EBIT   | 2,6   | -2,3   | 0,3    | 10,8  | -0,5   | 1,5   | 6,0   | 9,8   | 2,7   | 1,8   | 17,7  | 14,6  | 7,3   | -0,5  | 29,4  |
| Przychody finansowe                              | 0,2   | 0,2    | 0,2    | 0,0   | 0,2    | 0,4   | 0,0   | 0,1   | 0,1   | 0,1   | 0,0   | 0,1   | 0,1   | 0,1   | 0,1   |
| w tym odsetki                                    | 0,2   | 0,2    | 0,2    | 0,1   | 0,1    | 0,4   | 0,1   | 0,1   | 0,1   | 0,1   | 0,0   | 0,1   | 0,1   | 0,1   | 0,1   |
| Koszty finansowe                                 | 1,5   | 1,1    | 1,0    | 1,9   | 1,4    | 1,9   | 3,7   | 2,1   | -1,4  | -2,5  | -1,5  | -3,6  | -1,7  | -1,5  | -1,7  |
| w tym odsetki                                    | 0,8   | 0,7    | 0,6    | 1,3   | 1,0    | 1,4   | 1,5   | 1,7   | -1,3  | -1,4  | -0,9  | -2,7  | -1,4  | -1,3  | 1,3   |
| Zysk netto                                       | 1,4   | -2,6   | -0,7   | 11,8  | -1,7   | 0,1   | 2,3   | 11,3  | 1,7   | 1,1   | 14,9  | 7,7   | 4,9   | -1,3  | 17,1  |
| <i>marża netto</i>                               | 6,3%  | -47,6% | -13,8% | 41,1% | -16,1% | 0,7%  | 5,2%  | 37,3% | 7,2%  | 7,8%  | 81,7% | 9,8%  | 9,1%  | -8,0% | 10,4% |
| <b>Bilans</b>                                    |       |        |        |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Nieruchomości inwestycyjne pracujące             | 127,7 | 136,1  | 151,5  | 180,8 | 192,2  | 212,4 | 221,7 | 239,6 | 249,1 | 233,3 | 253,0 | 259,8 | 251,3 | 250,9 | 255,9 |
| Nieruchomości inwestycyjne niepracujące          | 180,6 | 180,6  | 181,0  | 182,0 | 175,8  | 135,3 | 135,3 | 135,1 | 91,2  | 91,2  | 91,1  | 90,3  | 90,3  | 80,3  | 79,9  |
| Zapasy   | 60,3  | 75,6   | 85,3   | 101,0 | 113,8  | 173,9 | 152,2 | 149,0 | 219,3 | 255,0 | 283,3 | 312,4 | 319,6 | 372,8 | 336,6 |
| Środki pieniężne                                 | 36,8  | 63,2   | 23,2   | 35,2  | 33,4   | 58,1  | 46,1  | 59,0  | 49,7  | 39,5  | 44,9  | 101,2 | 101,6 | 57    | 109,7 |
| Aktywa razem                                     | 442,8 | 493,6  | 483,0  | 549,2 | 560,7  | 627,7 | 605,8 | 632,1 | 672,4 | 686,7 | 741,7 | 807,6 | 817,9 | 817,2 | 845,2 |
| Kapitał własny                                   | 317,4 | 314,0  | 313,1  | 323,4 | 324,7  | 323,2 | 325,7 | 337,4 | 339,1 | 331,3 | 346,9 | 354,7 | 359,7 | 358,5 | 367,5 |
| Zadłużenie długoterminowe                        | 83,0  | 115,9  | 115,7  | 176,4 | 183,6  | 215,9 | 230,4 | 235,6 | 278,6 | 231,3 | 254,6 | 334,5 | 309,5 | 301,3 | 330,5 |
| Zadłużenie krótkoterminowe                       | 10,7  | 19,7   | 13,2   | 15,1  | 16,0   | 25,7  | 9,5   | 6,4   | 15,8  | 33,7  | 27,2  | 118,3 | 148,7 | 157,4 | 147,2 |
| Pasywa razem                                     | 442,8 | 493,6  | 483,0  | 549,2 | 560,7  | 627,7 | 605,8 | 632,1 | 672,4 | 686,7 | 741,7 | 807,6 | 817,9 | 817,2 | 845,2 |
| <b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>     |       |        |        |       |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej   | -2,6  | -8,3   | -21,0  | -24,4 | -2,2   | 0,5   | 2,5   | 33,2  | -24,1 | -23,4 | 11,1  | 0,4   | 4,5   | -28,8 | 48,5  |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | -2,8  | -5,2   | -10,6  | -22,5 | -7,7   | -12,8 | -8,8  | -19,0 | -5,8  | 1,7   | -12,3 | 2,3   | -9,6  | 9,9   | -0,1  |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej    | -9,1  | 22,5   | -8,4   | 59,0  | 8,1    | 37,0  | -5,8  | -1,2  | 20,7  | 11,5  | 6,6   | 53,6  | -3,0  | -25,7 | 4,2   |

| (W TYS. ZŁ)  | 31.12.2016     | 30.09.2017     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>   | <b>382 359</b> | <b>369 442</b> |
| Wartości niematerialne   | 388            | 832            |
| Rzeczowe aktywa trwałe   | 1 315          | 1 230          |
| Nieruchomości inwestycyjne pracujące                                 | 259 771        | 255 903        |
| Nieruchomości inwestycyjne niepracujące                              | 90 309         | 79 917         |
| Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności      | 14 264         | 14 040         |
| Pozostałe aktywa   | 3 048          | 4 690          |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                      | 13 264         | 12 830         |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   | <b>425 212</b> | <b>475 806</b> |
| Zapasy   | 312 372        | 336 564        |
| Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | 29             | 32             |
| Należności krótkoterminowe   | 9 911          | 26 296         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                   | 101 236        | 109 663        |
| Rozliczenia między okresowe  | 1 664          | 3 251          |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>807 571</b> | <b>845 248</b> |

| (W TYS. ZŁ)  | 31.12.2016     | 30.09.2017     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                      | <b>354 677</b> | <b>367 533</b> |
| Kapitał podstawowy   | 38 713         | 38 713         |
| Akcje własne   | -              | (1 306)        |
| Zyski zatrzymane   | 291 091        | 309 654        |
| Inne skumulowane całkowite przychody                       | (447)          | (130)          |
| Wynik finansowy za rok obrotowy                            | 25 320         | 20 656         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                         | <b>330 481</b> | <b>334 545</b> |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | 12 260         | 8 034          |
| Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe                  | 180 591        | 146 579        |
| Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego  | 35 866         | 38 292         |
| Rezerwy długoterminowe                                     | -              | 1 289          |
| Obligacje długoterminowe                                   | 99 142         | 123 490        |
| Przedpłaty na zakup lokali                                 | -              | 13 796         |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                      | 2 622          | 3 065          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                        | <b>118 349</b> | <b>147 234</b> |
| Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe                 | 2 596          | 11 207         |
| Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego | 1 933          | 1 928          |
| Rezerwy krótkoterminowe                                    | 2 239          | 3 398          |
| Obligacje krótkoterminowe                                  | 24 293         | 542            |
| Przedpłaty na zakup lokali                                 | 42 096         | 70 237         |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe        | 45 192         | 59 922         |
| <b>Pasywa razem</b>  | <b>807 571</b> | <b>845 248</b> |

# Zestawienie działek o największej wartości

| Lokalizacja                       | Klasyfikacja w sprawozdaniu skonsolidowanym | Wartość w sprawozdaniu skonsolidowanym [tys. zł] | Powierzchnia [m2]   | Plany inwestycyjne  | Szacowana wartość na 1 m2 PU |
|-----------------------------------|---|--|---|---|------------------------------|
| Wrocław, ul. Rychalska            | Nieruchomości inwestycyjne                  | 64 700   | 49 494  | Nieruchomość zgodnie z MPZP z przeznaczeniem na zabudowę biurowo-usługową Promenady Business Park. Spółka posiada koncepcję zabudowy trzema budynkami biurowymi o łącznej powierzchni najmu ok. 62 000 m2 powierzchni. Realizacja poszczególnych etapów będzie rozpoczynać się w latach 2017-2022. Jednocześnie spółka podejmuje działania związane z doprowadzeniem do zmiany MPZP w celu dopuszczenia na tym terenie zabudowy mieszkaniowej.  | 1 012                        |
| Wrocław, ul. Ślężna               | Nieruchomości inwestycyjne                  | 5 475  | 5 130   | Nieruchomość przy drodze wjazdowej z autostrady A4 do Centrum Wrocławia, na skrzyżowaniu z obwodnicą śródmiejską w sąsiedztwie realizowanych przez spółkę projektów Centauris i Galaktyka. Przeznaczenie zgodnie z MPZP to zabudowa mieszkaniowa lub usługowa. Nieruchomość obecnie zabudowana i wynajmowana w celu zminimalizowania kosztów utrzymania. Spółka przygotowuje model efektywnego wykorzystania nieruchomości.   | Bd.                          |
| Sadków k/Wrocławia Słoneczne Sady | Nieruchomości inwestycyjne                  | 9 136  | 83 861<br>w tym udział 1/3 w działce 184/3 o powierzchni 68 | Nieruchomość składająca się z 83 działek w tym 70 z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną i bliźniaczą 9 działek pod zabudowę szeregową oraz 1 działki pod usługi wspierające (MPZP). Nieruchomość zlokalizowana około 15 km w kierunku południowo-zachodnim od centrum Wrocławia. Na terenie spółka zrealizowała I etap projektu obejmujący 16 domów jednorodzinnych oraz 22 domów w zabudowie jednorodzinnej i bliźniaczej realizowanych przez indywidualnych inwestorów. Obecnie nie są planowane dalsze etapy, realizowana jest sprzedaż poszczególnych działek dla inwestorów indywidualnych. | 109 zł.                      |
| <b>Razem</b>                      |   | <b>79 593</b>                                    | <b>149 114</b>  |   | -                            |

Powyższe opracowanie zostało sporządzone wyłącznie w celach informacyjnych i nie ma na celu nakłaniania do nabycia lub zbycia jakichkolwiek instrumentów finansowych. Opracowanie nie stanowi reklamy, oferty ani proponowania nabycia instrumentów finansowych. Zostały w nim wykorzystane źródła informacji, które Vantage Development S.A. uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie ma gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny.

Opracowanie może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które stanowią ryzyko inwestycyjne lub źródło niepewności i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów. Vantage Development S.A. nie ponosi odpowiedzialności za efekty decyzji, które zostały podjęte na podstawie niniejszego opracowania. Opracowania nie należy traktować jako źródła wiedzy wystarczającej do podjęcia decyzji inwestycyjnej.

Odpowiedzialność za sposób wykorzystania informacji zawartych w opracowaniu spoczywa wyłącznie na korzystającym z opracowania. Opracowanie podlega ochronie wynikającej z ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Powielanie, publikowanie lub jego rozpowszechnianie wymaga pisemnej zgody Vantage Development S.A.

# / KONTAKT

## Szymon Matuszyński

s.matuszynski@vantage-sa.pl

tel. (71) 786 00 36

## Dariusz Pawlukowicz

d.pawlukowicz@vantage-sa.pl



ul. Dąbrowskiego 44  
50-457 Wrocław  
Tel. (71) 786 00 00

[www.vantage-sa.pl](http://www.vantage-sa.pl)