

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013
I.	Przychody ze sprzedaży	33.155	7.935	7.931	1.879
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8.062	2.558	1.929	606
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	549	1.317	131	312
IV.	Zysk (strata) brutto	(2.722)	(2.214)	(651)	(524)
V.	Zysk (strata) netto	(1.820)	3.053	(435)	723
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	(1.820)	3.053	(435)	723
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	(0,03)	0,05	(0,01)	0,01
		Stan na 30.09.2014	Stan na 31.12.2013	Stan na 30.09.2014	Stan na 31.12.2013
VIII.	Kapitał własny	313.071	315.958	74.978	76.185
IX.	Zobowiązania długoterminowe	121.037	95.842	28.987	23.110
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	48.941	60.875	11.722	14.679
XI.	Aktywa trwałe	359.617	330.404	86.125	79.669
XII.	Aktywa obrotowe	123.432	142.271	29.562	34.305
XIII.	Suma aktywów	483.049	472.675	115.687	113.974
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,01	5,06	1,20	1,22

AKTYWA		Nota	30.09.2014	31.12.2013 (przekształcone)
I.	Aktywa trwałe (suma 1-8)		359.617	330.404
	1. Wartości niematerialne	1	257	294
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1.491	232
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	151.523	121.931
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	180.962	182.849
	5. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności		16.937	17.027
	6. Pożyczki długoterminowe		-	128
	7. Pozostałe aktywa		871	1.329
	8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	7.576	6.614
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		123.432	142.271
	1. Zapasy	5	85.336	66.405
	2. Pożyczki krótkoterminowe		-	2.451
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		28	28
	4. Należności krótkoterminowe		14.126	21.538
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		23.169	51.364
	6. Rozliczenia międzyokresowe		773	485
Aktywa razem – suma I+II			483.049	472.675

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.09.2014	31.12.2013 (przekształcone)
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		313.071	315.958
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		313.071	315.958
	1.1 Kapitał podstawowy		38.713	38.713
	1.2 Zyski zatrzymane		277.251	272.600
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody		(1.073)	(6)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		(1.820)	4.651
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)		121.037	95.842
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	2.916	3.439
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	8	59.997	57.625
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		112	-
	4. Rezerwy długoterminowe	IV.10.1.3	103	1.008
	5. Obligacje długoterminowe	6	55.616	32.976
	6. Przedpłaty na zakup lokali		-	-
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2.293	794
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		48.941	60.875
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	8	2.951	2.592
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		21	-
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.1.3	740	844
	4. Obligacje krótkoterminowe	6	10.248	8.093
	5. Przedpłaty na zakup lokali		13.824	14.463
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	21.157	34.883
Pasywa razem – suma I+II+III			483.049	472.675

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.07.2014 - 30.09.2014	01.01.2014 - 30.09.2014	01.07.2013 - 30.09.2013	01.01.2013 - 30.09.2013
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	4.821	33.155	2.669	7.935
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	1.862	5.593	2.035	4.230
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	1.898	25.390	436	879
	III. Pozostałe przychody	1.061	2.172	198	2.826
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(2.492)	(25.093)	(2.286)	(5.377)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(842)	(2.058)	(894)	(1.551)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(1.434)	(21.497)	(618)	(1.260)
	III. Pozostałe koszty	(216)	(1.538)	(774)	(2.566)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	2.329	8.062	383	2.558
	I. Koszty sprzedaży	(1.067)	(3.134)	(570)	(1.382)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(985)	(3.095)	(862)	(3.338)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	277	1.833	(1.049)	(2.162)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	35	(1.065)	-	4.043
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	312	768	(1.049)	1.881
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	62	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	161	189	25	86
	1. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	-	-	-
	2. Inne przychody operacyjne	161	189	25	86
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(211)	(470)	(79)	(650)
	1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	(34)
	2. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	-	-	(319)
	3. Inne koszty operacyjne	(211)	(470)	(79)	(297)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)	262	549	(1.103)	1.317
	I. Przychody finansowe	176	508	199	461
	1. Odsetki	162	494	199	453
	2. Inne	14	14	-	8
	II. Koszty finansowe	(1.031)	(3.664)	(1.494)	(3.740)
	1. Odsetki	(622)	(2.151)	(1.211)	(3.137)
	2. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	(5)
	3. Inne	(409)	(1.513)	(283)	(598)
	III. Udział w zysku / stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	(295)	(115)	(101)	(252)
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II+III)	(888)	(2.722)	(2.499)	(2.214)
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	224	902	35	5.267
	1. Część bieżąca	(383)	(403)	-	-
	2. Część odroczone	607	1.305	35	5.267
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	(664)	(1.820)	(2.464)	3.053
Inne całkowite dochody		(306)	(1.067)	824	(770)
Całkowite dochody ogółem		(970)	(2.887)	(1.640)	2.283
Zysk (strata) netto					
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	(664)	(1.820)	(2.464)	3.053
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem					
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	(970)	(2.887)	(1.640)	2.283
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-
Średnia ważona liczba akcji w okresie		62.440.227	62.440.227	56.763.844	56.763.844
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego					
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,01)	(0,03)	(0,02)	0,05
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,01)	(0,03)	(0,02)	0,05

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013 (przekształcone)
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	(1.820)	3.053
	II. Korekty razem	(30.038)	(4.726)
	1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
	2. Amortyzacja	121	152
	3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(1.209)	64
	4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1.657	2.684
	5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	1.003	(4.004)
	6. Zmiana stanu rezerw	(1.532)	(1.791)
	7. Zmiana stanu zapasów	(17.756)	(25.048)
	8. Zmiana stanu należności	816	428
	9. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(12.013)	26.117
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1.250)	(3.593)
	11. Inne korekty	125	265
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(31.858)	(1.673)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	5.377	2.276
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	2.273	-
	3. Z aktywów finansowych	3.104	2.276
	a) w jednostkach powiązanych	2.718	1.870
	- spłata udzielonych pożyczek	2.520	1.500
	- odsetki	198	370
	b) w pozostałych jednostkach	386	406
	- odsetki	386	406
	II. Wydatki	(23.905)	(12.267)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1.185)	(33)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(22.695)	(11.814)
	3. Na aktywa finansowe	(25)	(420)
	a) w jednostkach powiązanych	(25)	(420)
	- nabycie aktywów finansowych	(25)	-
	- udzielone pożyczki	-	(420)
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(18.528)	(9.991)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	99.666	65.580
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	62.906	33.564
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	36.760	32.016
	II. Wydatki	(77.475)	(8.652)
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	(59.990)	(3.415)
	2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(12.016)	-
	3. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(28)	(30)
	4. Odsetki	(4.706)	(3.836)
	5. Inne wydatki finansowe	(735)	(1.371)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	22.191	56.928
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(28.195)	45.264
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(28.195)	45.264
F.	Środki pieniężne na początek okresu	51.364	10.524
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	23.169	55.788
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	4.146	26.524

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2014)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"ZITA"	18.473	23.516	725	42.714
"Grona Park"	6.000	6.399	692	13.091
"Galaktyka Park"	13.637	5.168	103	18.908
RAZEM	38.110	35.083	1.520	74.713

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2013)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"ZITA"	18.473	5.228	139	23.840
"Grona Park"	6.000	389	149	6.538
"Galaktyka Park"	13.637	6	-	13.643
RAZEM	38.110	5.623	288	44.021

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.09.2014	31.12.2013
"Promenady Wrocławskie"	144.351	144.351
Nieruchomość Serock koło Warszawy	1.669	3.880
"Gamma Office"	9.629	9.629
"Słoneczne Sady"	12.089	12.089
"Delta Office II"	6.204	6.204
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	6.696	6.696
Pozostałe	324	-
RAZEM	180.962	182.849

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.09.2014	31.12.2013
"Promenady Epsilon"	51.310	51.310
"Delta 44"	25.500	26.600
RAZEM	76.810	77.910

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2014)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Słoneczne Sady”	210	1.412	306	1.928
Wrocław, ul. Rękodzielnicza 16	3.507	13	-	3.520
„Promenady Wrocławskie Etap I”	1.123	3.390	164	4.677
„Promenady Wrocławskie Etap II”	26.572	44.430	1.417	72.419
”WUWA 2”	1.152	66	82	1.300
Pozostałe projekty	-	1.492	-	1.492
RAZEM	32.564	50.803	1.969	85.336

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2013)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Słoneczne Sady”	282	1.757	382	2.421
„Promenady Wrocławskie Etap I”	6.183	18.592	903	25.678
„Promenady Wrocławskie Etap II”	26.572	9.611	-	36.183
”WUWA 2”	1.152	-	-	1.152
Pozostałe projekty	-	971	-	971
RAZEM	34.189	30.931	1.285	66.405

Zobowiązania z tytułu obligacji					
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.09.2014 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela serii A	9.917	9.917	-	-
09.08.2013 r.	Obligacje na okaziciela serii D	19.749	232	-	19.517
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii E	13.051	38	-	13.013
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23.147	61	-	23.086
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		65.864	10.248	-	55.616
zobowiązania długoterminowe		55.616			
zobowiązania krótkoterminowe		10.248			

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 30.09.2014 roku					Harmonogram spłaty kapitału					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 30.09.2014 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
Promenady Epsilon Sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	28.558	27.024	1.545	25.479	-	-	-	-
VD Sp. z o.o. Invest Sp. k.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	15.400	11.845	1.406	767	767	767	767	7.371
Promenady ZITA Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR	98.721	13.753	-	13.753	-	-	-	-
Promenady ZITA Sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	4.150	429	-	429	-	-	-	-
Promenady II VD Sp. z o.o.	Allor Bank S.A.	inwestycyjny	78.740	8.394	-	8.394	-	-	-	-
Promenady II VD Sp. z o.o.	Allor Bank S.A.	odnawialny	4.500	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD Sp. z o.o.	Centaurs IPD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1.500	1.503	-	1.503	-	-	-	-
Zadłużenie nie wazone udzialem Vantage Development S.A.				62.948	2.951	50.325	767	767	767	7.371
Zadłużenie wazone udzialem Vantage Development S.A.				62.948	2.951	50.325	767	767	767	7.371