



# Agenda

3

I. O Spółce

---

5

II. Wyniki finansowe

---

8

III. Bank ziemi

---

12

IV. Rynek mieszkaniowy i biurowy

---

15

V. Potencjał rozwoju na 2016 r.

---

17

VI. Projekty mieszkaniowe

---

27

VII. Załączniki

---



Pod obecną nazwą Spółka funkcjonuje od **2007 r.**, a od marca **2012 r.** jest notowana na warszawskiej **GPW**. Największa realizowana inwestycja mieszkaniowa, na terenie o pow. ponad **15 ha**, to nowa dzielnica **Promenady Wrocławskie**.



W **1Q16** uruchomiono **2** nowe inwestycje obejmujące **191 lokali** (Wrocław: Nowy Gaj, Nowe Żerniki). Oferta na koniec 2015 r. wynosiła **376** lokali. Natomiast na koniec 1Q16 wynosiła **455** lokali



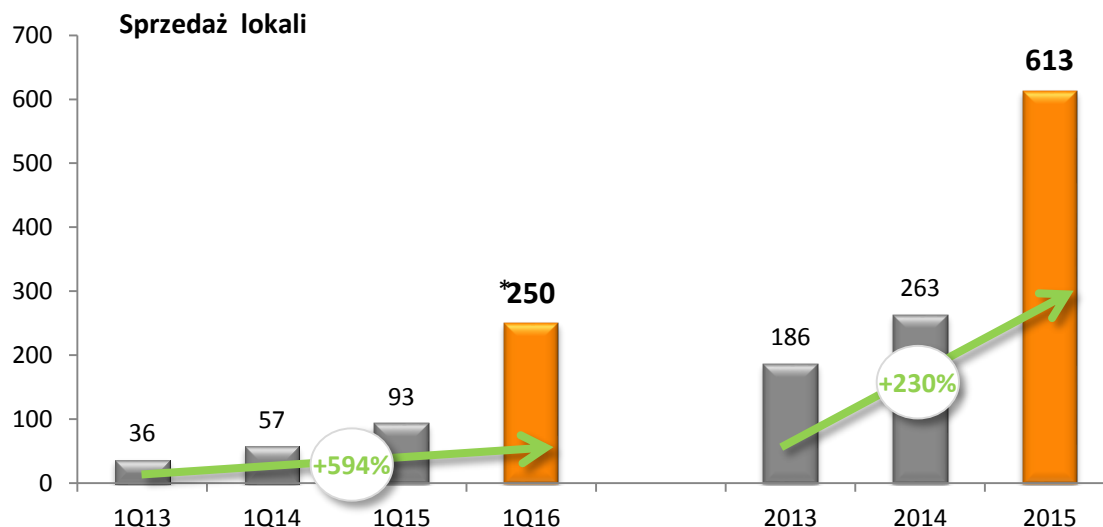
Wartość portfela nieruchomości pracujących wzrosła ze **119 mln zł** na koniec **4Q14** do **212 mln zł** na koniec **4Q15**.



Obecnie spółka dysponuje bankiem ziemi pozwalającym na realizację ok. **106,3 tys. m2 PUM** oraz ok. **75,4 tys. m2** powierzchni najmu. Na koniec **4Q15** Spółka posiadała **350** mieszkań sprzedanych, ale jeszcze nie przekazanych.



# Rekordowa sprzedaż lokali w 2015 r. – 613 sztuk



**Rekordowa** sprzedaż lokali na poziomie **613 sztuk** w 2015 r.

**Pierwsze miejsce** na rynku wrocławskim po 2015 w ilości sprzedanych mieszkań.

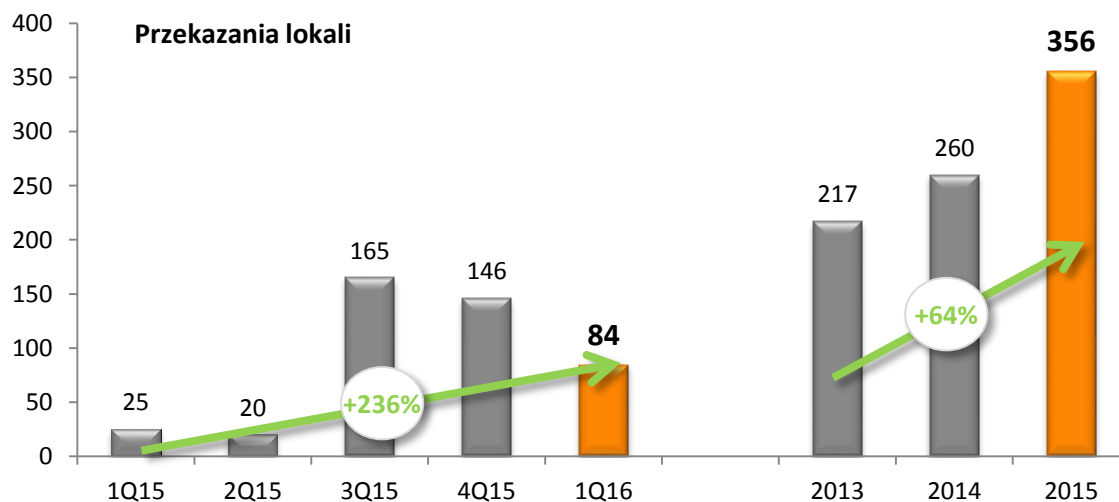
W 1Q16 Spółka sprzedała **250 lokali**.

Oferta na koniec 2015 r. na poziomie **376 lokali**. Natomiast stan oferty na koniec 1Q16 wynosiła **455 lokali**.

W 2015 r. przekazane zostało **356 lokali** głównie z drugiego i trzeciego etapu projektu Promenady Wrocławskie, Centauris III.

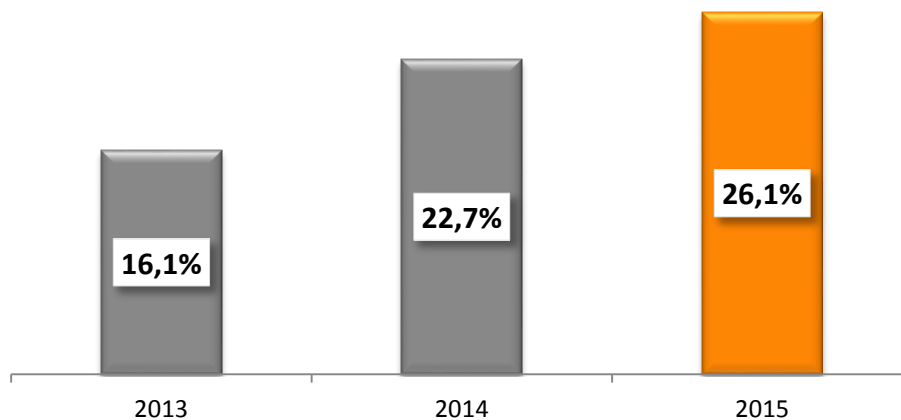
Na koniec 1Q16 spółka posiadała **534 lokali** sprzedanych, ale jeszcze nie przekazanych.

\* Uwzględniając transakcję sprzedaży 138 lokali Funduszowi Mieszkań na Wynajem

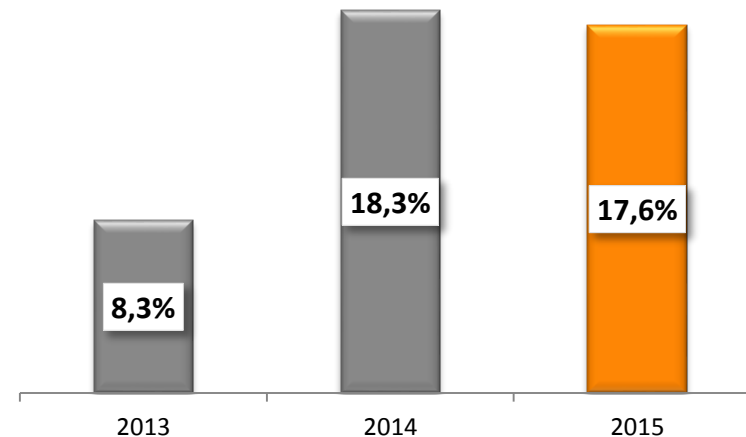


# Marża - wykresy

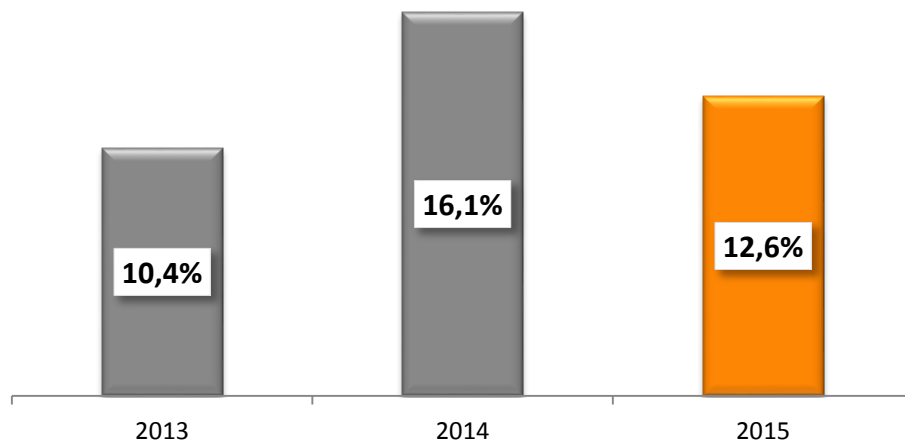
## Marża brutto ze sprzedaży



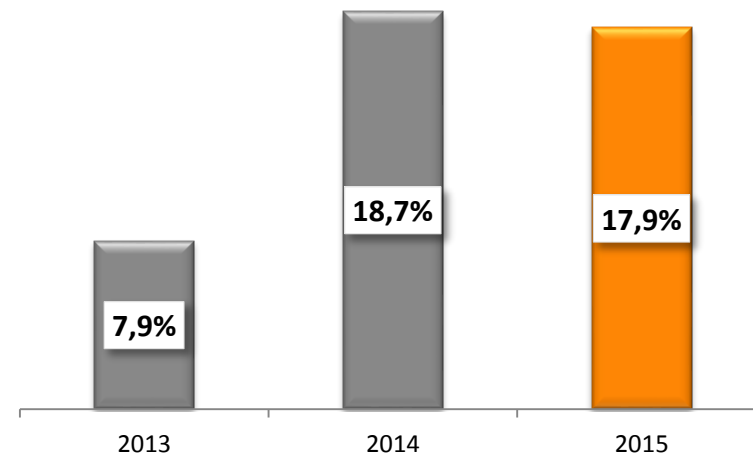
## Marża EBIT



## Marża netto

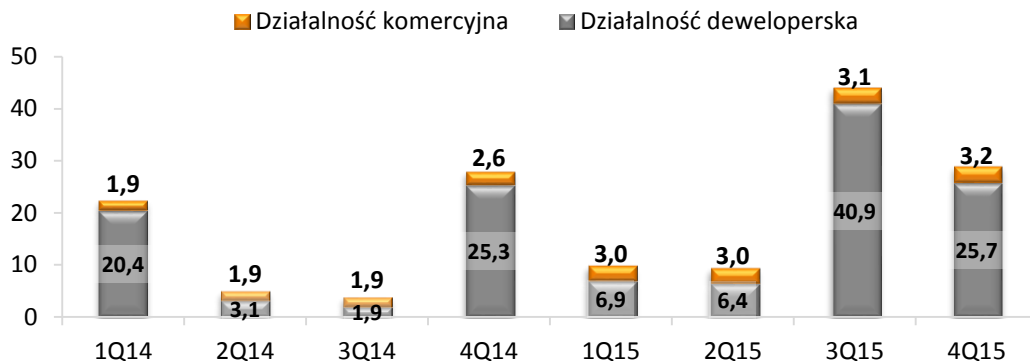


## Marża EBITDA

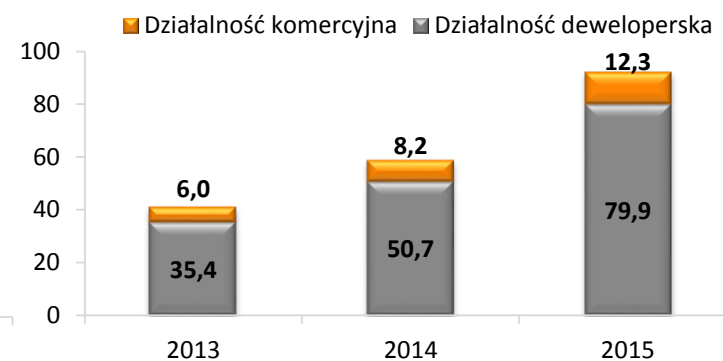


# Rosnące wyniki finansowe

Przychody (mln zł)



Przychody (mln zł)



- ✓ Projekty komercyjne doskonałym uzupełnieniem działalności deweloperskiej – pozytywny wpływ na rentowność i wyniki finansowe Grupy (mimo relatywnie niewielkiego udziału w przychodach)
- ✓ Marża brutto segmentu najmu w ostatnich kwartałach utrzymuje się na poziomie blisko 70%

(PLNm)	2013	2014	2015	r/r, %	4Q14	4Q15	r/r, %
<b>Przychody</b>	<b>44,8</b>	<b>61,8</b>	<b>95,4</b>	<b>54%</b>	<b>28,6</b>	<b>30,3</b>	<b>6%</b>
Działalność deweloperska	35,4	50,7	79,9	58%	25,3	25,7	2%
Działalność komercyjna	6,0	8,2	12,3	50%	2,6	3,2	19%
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>7,2</b>	<b>14,0</b>	<b>24,9</b>	<b>78%</b>	<b>6,0</b>	<b>8,7</b>	<b>45%</b>
marża brutto ze sprzedaży (%)	16,1%	22,7%	26,1%	-	20,8%	20,9%	-
Działalność deweloperska	9,1%	16,5%	20,2%	-	24,4%	-	-
Działalność komercyjna	66,2%	66,9%	68,2%	-	54,8%	-	-
Zysk z rewaluacji	4,5	7,1	5,3	-	8,1	4,5	-
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>3,7</b>	<b>11,3</b>	<b>16,8</b>	<b>49%</b>	<b>10,8</b>	<b>9,8</b>	<b>-9%</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>4,7</b>	<b>10,0</b>	<b>12,0</b>	<b>20%</b>	<b>11,8</b>	<b>11,3</b>	<b>-4%</b>
marża zysku netto (%)	10,4%	16,1%	12,6%	-	41,1%	37,3%	-

# Struktura aktywów

	Wycena na 4Q15 (mln PLN)	% aktywów
<b>Nieruchomości inwestycyjne pracujące</b>	<b>212,4</b>	<b>33,60%</b>
Promenady Epsilon	53,6	8,48%
Delta 44	25,9	4,10%
Zita B	41	6,49%
Zita C	44,9	7,10%
Grona Park	14,3	2,26%
Galaktyka Park	32,7	5,17%
<b>Nieruchomości inwestycyjne pracujące w budowie</b>	<b>27,2</b>	<b>4,30%</b>
Zita D+A	27,2	4,30%
<b>Nieruchomości inwestycyjne niepracujące</b>	<b>135,1</b>	<b>21,37%</b>
Promenady Wrocławskie	106,3	16,82%
Nieruchomość Serock, Warszawy	1,5	0,24%
Gamma Office	9,9	1,57%
Słoneczne Sady	11,3	1,79%
Działka inwestycyjna, ul. Ślężna 116/2	5,8	0,92%
Pozostałe	0,3	0,05%
<b>Wycena udziałów w Centauris</b>	<b>17,4</b>	<b>2,75%</b>
<b>Zapasy</b>	<b>149</b>	<b>23,57%</b>
<b>SUMA</b>	<b>632,1</b>	<b>100,00%</b>

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

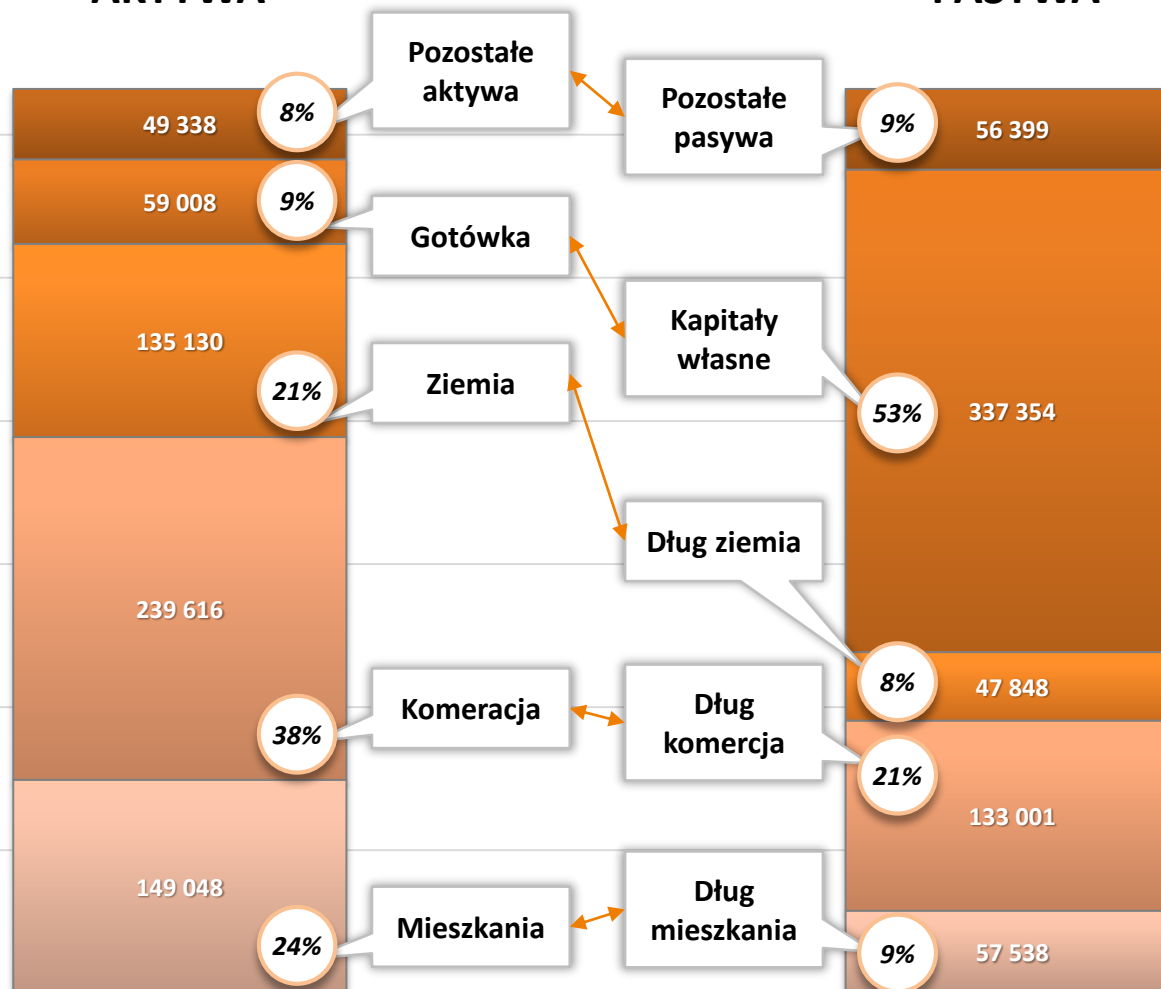
Kluczowym aktywem spółki pozostają **grunty** pod realizację kolejnych etapów projektu Promenady Wrocławskie ( PLN106m, blisko 17% aktywów).

Przewidywane **nakłady inwestycyjne** na realizację projektów komercyjnych w 2015 r. na poziomie około PLN 41m.

Tys. zł

## AKTYWA

## PASYWA

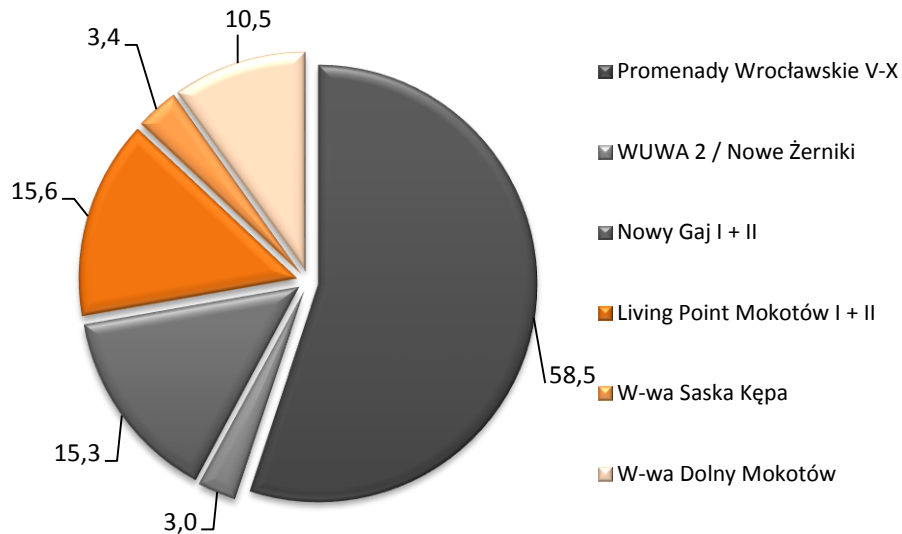




# Bank ziemi

Posiadamy atrakcyjne lokalizacje we Wrocławiu i w Warszawie

**Potencjalny PUM możliwy do wybudowania na banku ziemi (tys. m<sup>2</sup>, stan na koniec IQ16 r.)**



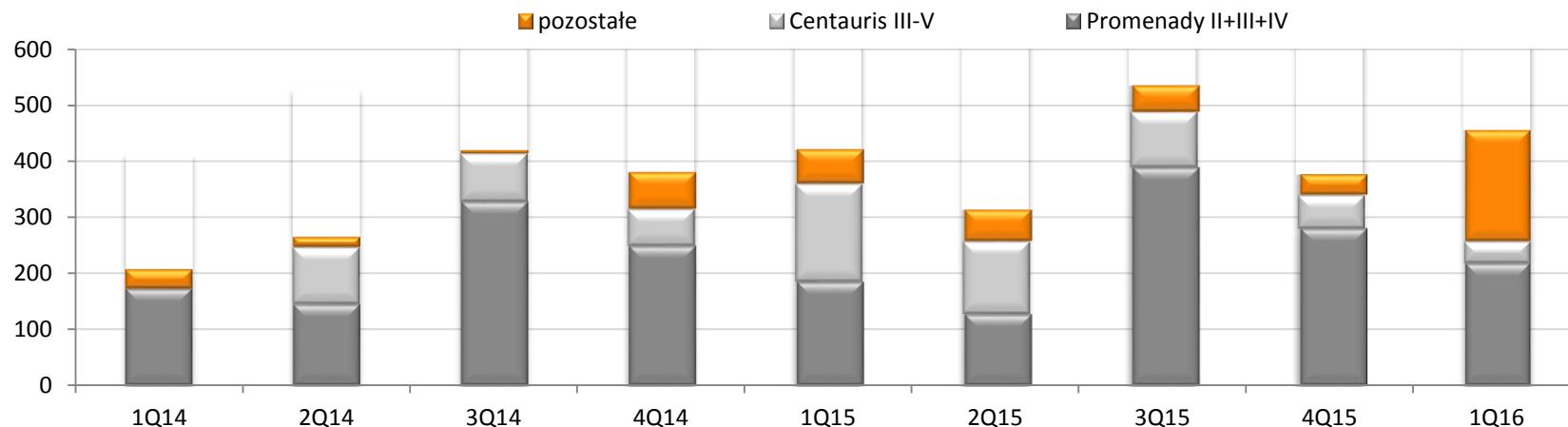
Projekty mieszkaniowe	Lokalizacja	Liczba lokali	PU m <sup>2</sup>
<b>Promenady Wrocławskie V-X</b>	Wrocław	1 185	58,543
<b>Nowe Żerniki</b>	Wrocław	60	2,980
<b>Nowy Gaj I + II</b>	Wrocław	294	15,300
<b>Living Point Mokotów I + II</b>	Warszawa	345	15,600
<b>W-wa Saską Kępa</b>	Warszawa	60	3,400
<b>W-wa Dolny Mokotów</b>	Warszawa	200	10,500
<b>SUMA</b>		<b>2 144</b>	<b>106,323</b>

- ✓ Vantage dysponuje bankiem ziemi pozwalającym na realizację ok. 106,3 tys. m<sup>2</sup> PUM oraz ok. 74 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu.
- ✓ W 2015 r. nabyliśmy grunt we Wrocławiu pod inwestycję Nowy Gaj przy ul. Żegiestowskiej za PLN 14,5m, na którym planujemy budowę ok. 290 mieszkań (średnia cena gruntu na poziomie ok. PLN 940/PUM).
- ✓ W 2016 r. zakupiliśmy kolejne działki w Warszawie, na których planujemy wbudować około 260 lokali .
- ✓ W marcu 2016 r. wygraliśmy przetarg na nieruchomości przy ul. Grabiszyńskiej we Wrocławiu, z możliwością wybudowania 170 lokali, finalizacja transakcji w kwietniu 2016.
- ✓ Szukamy gruntów pod kolejne inwestycje, głównie w Warszawie i we Wrocławiu.

# Oferta mieszkaniowa

## Potencjał do utrzymania wysokich poziomów sprzedaży

### Liczba lokali w ofercie sprzedaży



- ✓ W 2015 r. spółka uruchomiła projekty obejmujące **465 lokali** (Centauris IV+V oraz Promenady Wrocławskie IV).
- ✓ Oferta mieszkaniowa na koniec 2015 r. wynosiła **376 lokali** (w porównaniu z 380 na koniec 2014 r.), w tym **71 lokali** w już ukończonych projektach. Oferta na koniec IQ 2016 wynosiła **455 lokali**
- ✓ W 2016 r. planujemy wprowadzić do oferty rekordową liczbę ponad **1100 lokali** w ramach inwestycji realizowanych we Wrocławiu i w Warszawie (**191 lokali** wprowadzonych w marcu 2016)

#### Stan oferty na 31.03.2016

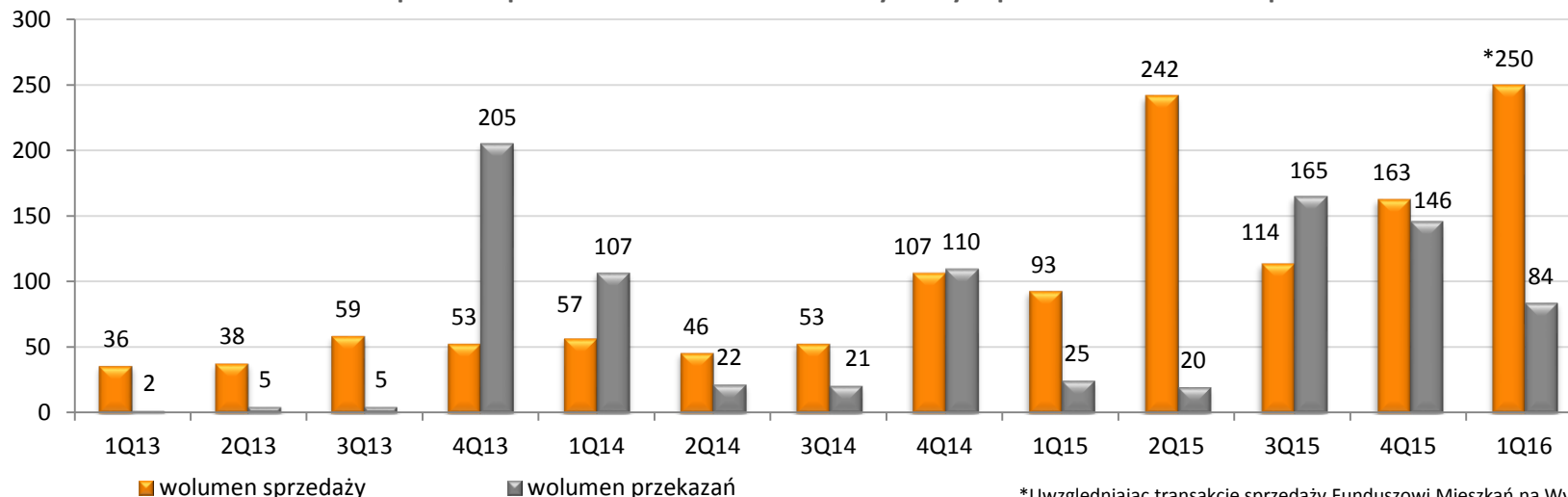
	Szt.
Centauris III	7
Centauris IV-V	32
Promenady Wr. I	1
Promenady Wr. II	5
Promenady Wr. III	6
Promenady Wr. IV	206
Patio House	15
Nowe Żerniki	60
Nowy Gaj	123

**RAZEM WSZYSTKIE**

**455**

# Działalność deweloperska - przekazania

Sprzedaż i przekazania mieszkań i lokali użytkowych przez VANTAGE Development \*

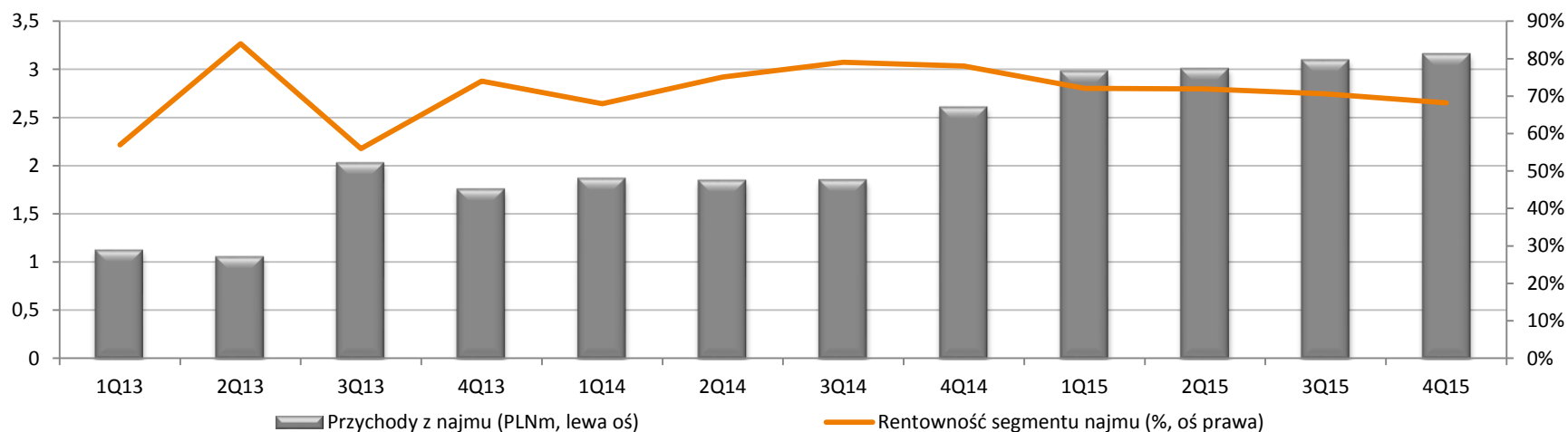


\*Uwzględniając transakcję sprzedaży Funduszowi Mieszkań na Wynajem

Lokale sprzedane-nieprzekazane stan na 31.03.2016r.	Szt.	Mln zł	Przewidywany termin zakończenia
Centauris III	6	3,4	gotowy
Promenady Wr. I	1	0,4	gotowy
Promenady Wr. II	6	2,1	gotowy
Promenady Wr. III	7	2,0	gotowy
Patio House	16	5,1	gotowy
<b>RAZEM GOTOWE</b>	<b>36</b>	<b>13,0</b>	-
Centauris IV-V	102	40,6	3Q'16
Promenady Wr. IV faza I	125	29,6	4Q'16
Dąbrowskiego 40	133	43,4	4Q'16
Promenady Wr. VII	138	38,3	4Q'17
<b>RAZEM WSZYSTKIE</b>	<b>534</b>	<b>164,9</b>	-

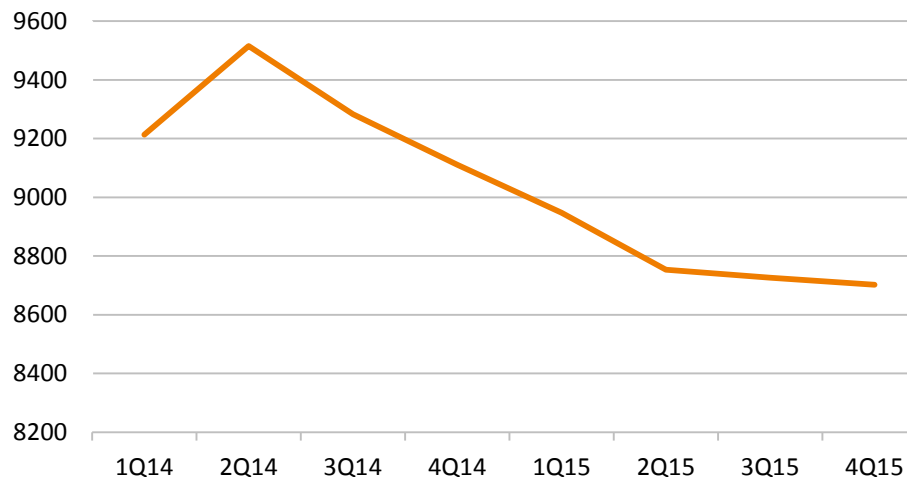
# Rozwój portfela nieruchomości komercyjnych

Projekt	Powierzchnia najmu (m2)	Poziom najmu (%)	Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących 1Q-4Q'2015 (PLNm)	Wartość księgowa na koniec 4Q'2015 (PLNm)
Promenady Epsilon	7 132	100%	5 467	53,6
Delta 44	4 213	88%	2 694	25,8
Promenady Zita B	5 678	87%	2 659	41,0
Promenady Zita C	6 340	50%	w trakcie komercjalizacji	44,8
Grona Park	3 705	65%	504	14,3
Galaktyka	5 374	63%	1 305	32,7
<b>SUMA</b>	<b>32 442</b>		<b>12 629</b>	

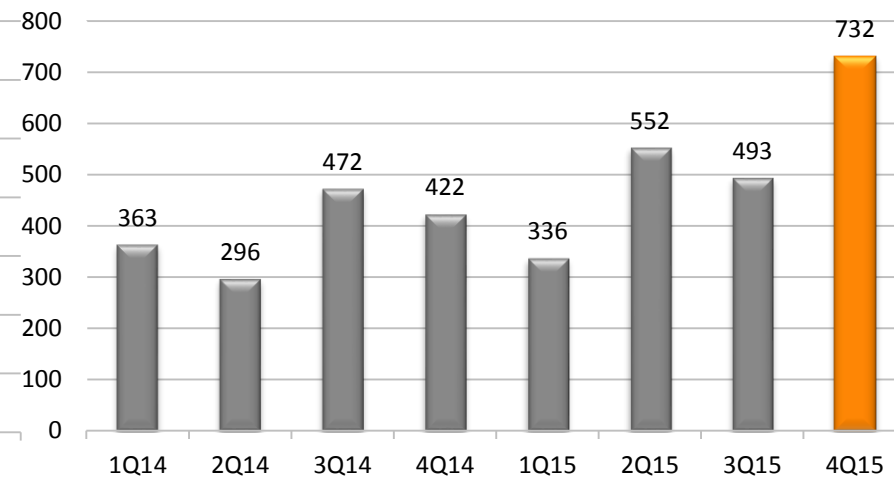


# Rynek mieszkaniowy na Mokotowie

Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku mieszkaniowym na Mokotowie w latach 2014-4Q15 (zł)\*



Wolumen sprzedaży mieszkań na Mokotowie w latach 2014-4Q15 (szt.)\*



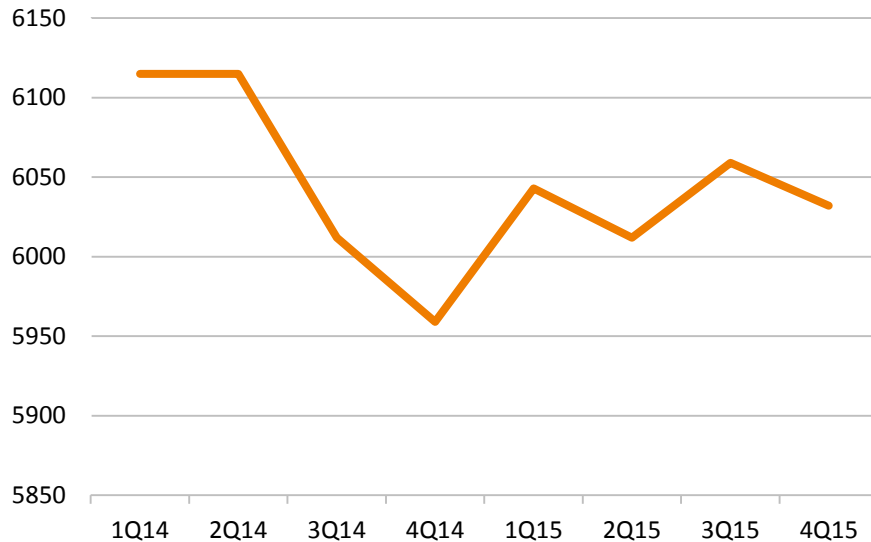
\* Dane na podstawie raportów Emmerson

- ✓ Wzrost liczby sprzedanych mieszkań o 36% r/r do 2103 lokali w 2015 wobec 1553 jednostek w roku 2014.
- ✓ Stabilizacja średnich cen ofertowych na poziomie PLN 8,702/m<sup>2</sup> (średnia cena ofertowa dla Warszawy 8200 zł/m<sup>2</sup>)
- ✓ Największa liczba oferowanych mieszkań w przedziale 8,000-9,000 zł /m<sup>2</sup>
- ✓ Średnia cena mieszkań w ofercie Grupy na poziomie : 8,530 zł/m<sup>2</sup>
- ✓ Wskaźnik intensywności sprzedaży \* w 2015 roku -22%- stabilność rynku.
- ✓ Przy obecnym poziomie oferty mieszkaniowej na warszawskim Mokotowie oczekujemy utrzymania poziomów sprzedaży przy jednoczesnej stabilizacji średniej ceny ofertowej na poziomie PLN 8,500-9,000/m<sup>2</sup>.

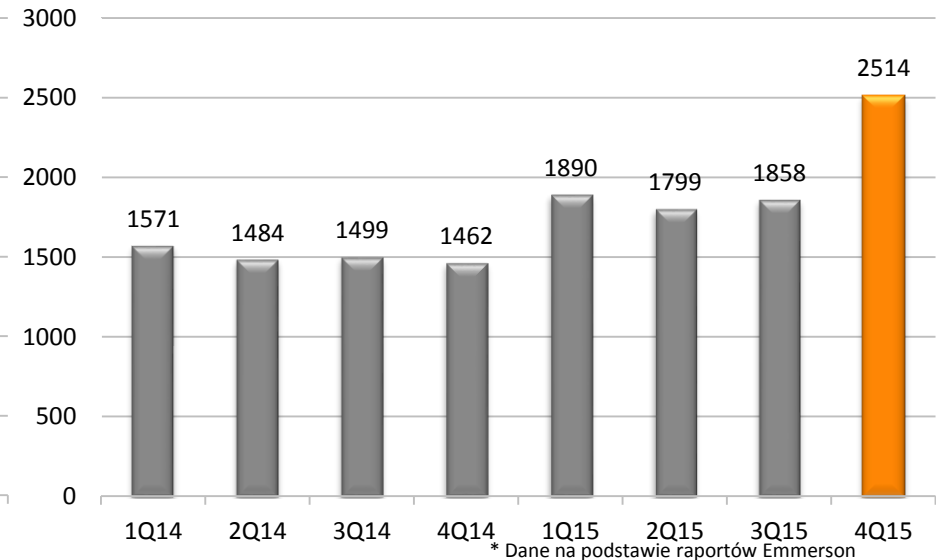
\*(%wyprzedanej oferty dostępnej na koniec poprzedniego kwartału).

# Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu

Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu w latach 2014-4Q15 (zł)\*



Wolumen sprzedaży mieszkań we Wrocławiu w latach 2014-4Q15 (szt.)\*



- ✓ Wzrost liczby sprzedanych mieszkań o 35% r/r do ponad 8 000 w 2015 wobec ponad 6 000 jednostek w roku 2014 .
- ✓ Stabilizacja średnich cen ofertowych mieszkań na poziomie 6,032 zł/m<sup>2</sup> ( wzrost 1,2% r/r)
- ✓ Średnia cena mieszkań w ofercie Grupy na poziomie 6,245 zł/m<sup>2</sup>
- ✓ Średni wskaźnik intensywności sprzedaży\* w roku 2015 osiągnął ponad 26% - stabilność rynku
- ✓ Promenady Wrocławskie – pierwsze miejsce pod względem popytu (sprzedane 303 szt. w 2015)
- ✓ Oczekujemy utrzymania wysokich wolumenów sprzedaży mieszkań przy stabilnym poziomie średniej ceny ofertowej.

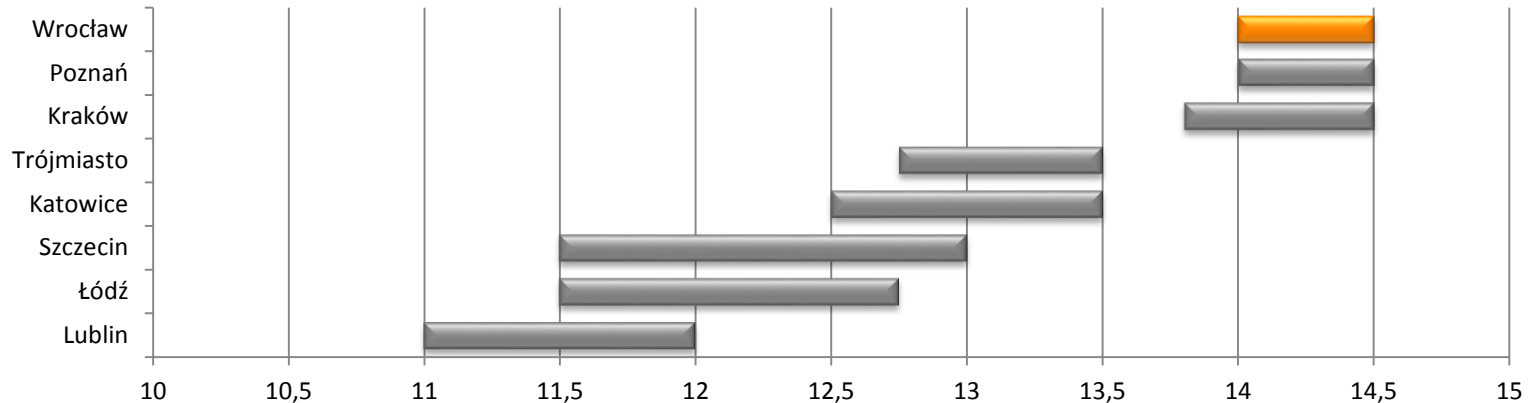
\*(% wyprzedanej oferty dostępnej na koniec poprzedniego kwartału).



# Rynek biurowy we Wrocławiu

Trzeci największy rynek w Polsce

Czynsze transakcyjne na głównych rynkach biurowych w Polsce poza Warszawą  
(EUR/m<sup>2</sup>/mc) w 2015 roku\*



- ✓ W 2015 r. popyt brutto na wrocławskim rynku biurowym wzrósł o ok. 34% r/r
- ✓ W rezultacie znacznego popytu oraz zbalansowanej podaży, współczynnik pustostanów na koniec 2015 r. spadł do 8,6% (10,5% w 2014 r.), co potwierdza atrakcyjność Wrocławia na tle pozostałych największych miast Polski.
- ✓ Najwyższe czynsze transakcyjne pozostały stabilne w 2015 r., obecnie kształtują się na poziomie od 14 do 14,5 EUR/m<sup>2</sup>/mc
- ✓ Na koniec 2015 r. we Wrocławiu znajdowało się ok. 185,000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w budowie
- ✓ Dynamiczny rozwój gospodarczy Wrocławia wspierany jest przez bardzo aktywny sektor nowoczesnych usług biznesowych. Obecnie Wrocław jest trzecim największym ośrodkiem usług biznesowych w Polsce.

# Potencjał rozwoju w 2016 r.

- ✓ W 2016 r. planujemy rozpocząć realizację inwestycji obejmujących łącznie ponad **1 100** lokali.
- ✓ Celem Vantage Development na 2016 r. jest przekroczenie liczby **700** sprzedanych lokali oraz przekazanie ok. **500** lokali.
- ✓ Planujemy rozpoczęcie przekazania w projektach mieszkaniowych Centauris IV+V, Promenady Wrocławskie IV i Dąbrowskiego 40.
- ✓ Rozbudowa portfela nieruchomości komercyjnych o ostatni etap biurowca Zita.

Projekty (mieszkaniowe + biurowe)	Liczba lokali	1Q 2016	2Q 2016	3Q 2016	4Q 2016
Centauris IV + V	134			zakończenie budowy	
Promenady Wrocławskie IV	331				zakończenie budowy
Promenady Wrocławskie V	190		rozpoczęcie budowy		
Promenady Wrocławskie VII	138		rozpoczęcie budowy		
Dąbrowskiego 40	133				zakończenie budowy
Nowe Żerniki	60	rozpoczęcie budowy			
Nowy Gaj I	131	rozpoczęcie budowy			
Living Point I	173		rozpoczęcie budowy		
Living Point II	172				rozpoczęcie budowy
Warszawa Saska Kępa	60			rozpoczęcie budowy	
Warszawa Dolny Mokotów	200				rozpoczęcie budowy
Zita D+A				zakończenie realizacji	

## Projekty mieszkaniowe, które będą miały wpływ na wyniki finansowe w 2016 r. (stan na koniec 2015 r.)

Projekty mieszkaniowe	Termin zakończenia	Liczba lokali w projekcie	Liczba lokali sprzedanych	Liczba lokali sprzedanych do przekazania	Wartość lokali sprzedanych do przekazania (PLN m)	Marża brutto na sprzedaży (%)
Promenady Wrocławskie I	4Q 2013	256	255	1	0,4	14,0%
Promenady Wrocławskie II	4Q 2014	221	213	20	9,5	21,1%
Promenady Wrocławskie III	3Q 2015	207	193	17	16,8	23,8%
Centauris III	4Q 2015	103	93	30	18,4	17,1%
Patio House	4Q 2015	65	31	20	14,7	24,4%
Centauris IV + V	3Q 2016	134	84	84	54,6	-
Promenady Wrocławskie IV	4Q 2016	331	76	76	19,5	-
Dąbrowskiego 40	4Q 2016	133	133	133	43,4	-
<b>SUMA</b>	-	<b>1450</b>	<b>1078</b>	<b>381</b>	<b>177,3</b>	-

# Inwestycje zlokalizowane na terenie Wrocławia



INWESTYCJE  
MIESZKANIOWE



INWESTYCJE  
BIUROWE



INWESTYCJE  
HANDLOWE



# Projekty mieszkaniowe – planowane

Ponad **1 100 lokali**, których budowa i sprzedaż ruszy w 2016 r.

## Promenady Wrocławskie – ul. Zakładowa, Wrocław

Etap	PU m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych	Termin rozpoczęcia	Termin ukończenia	Marża brutto na sprzedaży
V	9,519	190	-	2Q 2016	-	-
VII	6 257	138	138	2Q 2016	4 Q 2017	-

## Nowe Żerniki – Wrocław

Etap	PU m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych	Termin rozpoczęcia	Termin ukończenia	Marża brutto na sprzedaży
I	3, 122	60	0	1Q 2016	1Q 2017	-

## Nowy Gaj – ul. Żegiestowska, Wrocław

Etap	PU m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych	Termin rozpoczęcia	Termin ukończenia	Marża brutto na sprzedaży
I	7,363	131	8	1Q 2016	2Q 2017	-

## Living Point Mokotów - ul. Konstruktorska, Warszawa

Etap	PU m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych	Termin rozpoczęcia	Termin ukończenia	Marża brutto na sprzedaży
I	8,030	173	0	2Q 2016	3Q 2017	-
II	7,651	176	0	4Q 2016	1Q 2018	-



- ✓ Ponadto, Vantage planuje rozpoczęcie dwóch kolejnych projektów w Warszawie na około 260 mieszkań na Saskiej Kępie i Dolnym Mokotowie.

# Projekty mieszkaniowe

**656** lokali w realizacji, z czego **235** sprzedanych na koniec 1Q 2016 r.

## Promenady Wrocławskie – ul. Zakładowa, Wrocław

Etap	PU m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych	Termin rozpoczęcia	Termin ukończenia	Marża brutto na sprzedaży
II	11,537	224	219	4Q 2013	4Q 2014	20,8%
III	11,332	210	204	3Q 2014	3Q 2015	23,8%
IV	15,577	331	125	3Q 2015	4Q 2016	-



## Centauris – ul. Ślężna, Wrocław

Etap	PU m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych	Termin rozpoczęcia	Termin ukończenia	Marża brutto na sprzedaży
III	6,121	103	96	2Q 2014	4Q 2015	17,1%
IV-V	8,007	134	102	1Q 2015	3Q 2016	-



## Patio House – ul. Bednarska, Wrocław

Etap	PU m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych	Termin rozpoczęcia	Termin ukończenia	Marża brutto na sprzedaży
I	3,385	65	50	4Q 2014	4Q 2015	24,4%



## Dąbrowskiego 40, Wrocław

Etap	PU m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych	Termin rozpoczęcia	Termin ukończenia	Marża brutto na sprzedaży
I	6,550	133	133	3Q 2015	4Q 2016	-



# Flagowy projekt Vantage: Promenady Wrocławskie

Nowoczesny kompleks mieszkaniowo-biurowy na powierzchni 15 hektarów

	Wybudowane	W realizacji	Planowane
Cześć mieszkaniowa (liczba lokali)	689	<b>331</b>	<b>1185</b>
Cześć biurowa (tys. m <sup>2</sup> PUU)	19,1	10,2	<b>62,0</b>

- ✓ Wycena księgowa niezagospodarowanych gruntów pod inwestycję: **130** mln PLN na koniec 4Q15.
- ✓ Planowane zamknięcie projektu etapami do 2020 r.
  - Etap IV – rozpoczęcie przekazania w 4Q16,
  - Etap V – wprowadzenie do oferty w 2Q16,
  - Etap VII – rozpoczęcie budowy 2Q16
  - Zita D+A – planowane oddanie do użytkowania w 4Q16.
- ✓ Średnie ceny mieszkań brutto: PLN 5,800 – 6,100/m<sup>2</sup>.
- ✓ Średni czynsz projektów biurowych: EUR 11,5/m<sup>2</sup>.





# Projekty biurowe

Ponad **23 tys. m<sup>2</sup>** wybudowanej powierzchni biurowej

## Promenady Epsilon – ul. Słomimskiego, Wrocław

PU m <sup>2</sup>	PU m <sup>2</sup> wynajęta	Wynajęcie (%)	Termin ukończenia	Termin rozliczenia	Wartość księgowa (PLNm, 31.12.2016)	Zadłużenie (PLNm, 31.12.2015)	LTV (%)
7,132	7,132	100%	ukończony	rozliczony	53,6	40,5	76%



## Promenady Zita – ul. Słomimskiego, Wrocław

PU m <sup>2</sup>	PU m <sup>2</sup> wynajęta	Wynajęcie (%)	Termin ukończenia	Termin rozliczenia	Wartość księgowa (PLNm, 31.12.2015)	Zadłużenie (PLNm, 31.12.2015)	LTV (%)
I 5,678	4,958	87%	ukończony	rozliczony	41,0	24,7	60%
II 6,340	3,172	50%	ukończony	~2Q 2016	44,8	20,6	46%
III 10,200	-	-	~4Q 2016	~2Q 2017	27,2	0,7	3%



## Delta 44 – ul. Dąbrowskiego, Wrocław

PU m <sup>2</sup>	PU m <sup>2</sup> wynajęta	Wynajęcie (%)	Termin ukończenia	Termin rozliczenia	Wartość księgowa (PLNm, 31.12.2015)	Zadłużenie (PLNm, 31.12.2015)	LTV (%)
4,213	3,703	88%	ukończony	rozliczony	25,8	19,7	76%



# Projekty handlowe

9,1 tys. m<sup>2</sup> wybudowanej powierzchni handlowej i biurowej

## Grona Park – ul. Wiejska, Zielona Góra

PU handlowa / biurowa [m <sup>2</sup> ]	PU wynajęta [m <sup>2</sup> ]	Wynajęcie (%)	Termin ukończenia	Termin rozliczenia	Wartość księgowa (PLNm, 31.12.2015)	Zadłużenie (PLNm, 31.12.2015)	LTV (%)
2,805 / 0,9	2,568	65%	2Q 2015	rozliczony	14,3	6,1	42%



## Galaktyka Park\* – ul. Ślężna, Wrocław

PU handlowa [m <sup>2</sup> ]	PU wynajęta [m <sup>2</sup> ]	Wynajęcie (%)	Termin ukończenia	Termin rozliczenia	Wartość księgowa (PLNm, 31.12.2015)	Zadłużenie (PLNm, 31.12.2015)	LTV (%)
5,374	3,380	63%	2Q 2015	rozliczony	32,7	20,6	63%



\* W lutym 2016 r. Vantage zawarło umowę przedwstępną sprzedaży Galaktyka Park. Spółka przewiduje, że finalizacja transakcji nastąpi w II kwartale 2016 r.

# Zestawienie działek o największej wartości

Lokalizacja	Klasyfikacja w sprawozdaniu skonsolidowanym	Wartość w sprawozdaniu skonsolidowanym [tys. zł]	Numer księgi wieczystej	Powierzchnia [m2]	Szacowana wartość na 1 m2 PU	Plany inwestycyjne
Wrocław, ul. Rychtalska, Zakładowa, Trzebnicka	Zapasy	23 691	WR1K/00296285/2; WR1K/00336491/2	17 078	1 022	Nieruchomość z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w kompleksie Promenady Mieszkaniowe - Etap V oraz Etap VI. Spółka posiada prawomocne PnB 474 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 23 700 m <sup>2</sup> powierzchni. Rozpoczęcie realizacji Etapu V planowane jest w drugim kwartale 2016 roku a rozpoczęcie etapu VI w II kwartale 2017 roku.
Wrocław, ul. Rychtalska, Zakładowa, Trzebnicka	Nieruchomości inwestycyjne	43 500	WR1K/00053490/7; WR1K/00109802/6; WR1K/00139968/6; WR1K/00163728/9; WR1K/00310061/1; WR1K/00310069/7	26 068	1 248	Nieruchomość z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w kompleksie Promenady Mieszkaniowe - Etap VII do Etap X. Spółka posiada prawomocne PnB 711 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 34 843 m <sup>2</sup> powierzchni. Realizacji poszczególnych etapów będzie rozpoczynać się w latach 2016-2020
Wrocław, ul. Żegiestowska	Zapasy	14 548	WR1K/00096858/8	11 538	951	Nieruchomość z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - projekt Nowy Gaj. Spółka posiada prawomocne PnB 294 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 15 300 m <sup>2</sup> powierzchni. Realizacja projektu planowana w dwóch etapach. Pierwszy rozpoczął się w pierwszym kwartale 2016 roku.
Wrocław, Nowe Żerniki	Zapasy	1 150	WR1K/00306954/7; WR1K/00306955/4	4 588	386	Nieruchomość z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - projekt Nowe Żerniki. Spółka posiada prawomocne PnB 60 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2 980 m <sup>2</sup> powierzchni. Realizacja projektu rozpoczęła się w pierwszym kwartale 2016 roku.
Warszawa, ul. Konstruktorska 9	Zapasy	21 527	WA2M/00144079/6	7 609	1 380	Nieruchomość z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - projekt Living Point Mokotów. Spółka posiada PnB 345 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 15 600 m <sup>2</sup> powierzchni. Realizacja projektu planowana w dwóch etapach począwszy od drugiego kwartału 2016 roku.

# Zestawienie działek o największej wartości – C.D.

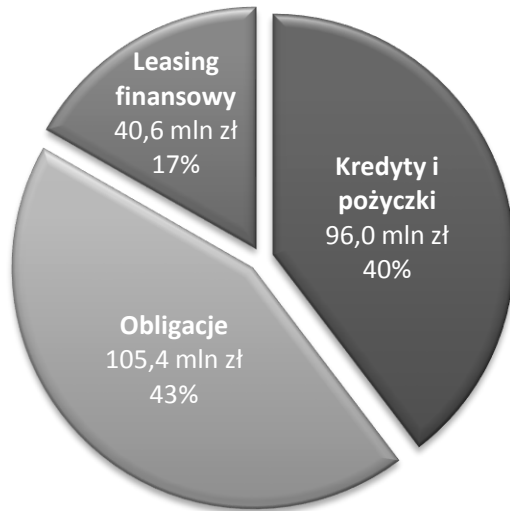
Lokalizacja	Klasyfikacja w sprawozdaniu skonsolidowanym	Wartość w sprawozdaniu skonsolidowanym [tys. zł]	Numer księgi wieczystej	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Szacowana wartość na 1 m <sup>2</sup> PU	Plany inwestycyjne
Warszawa, Saska Kępa	Zakupiona w 01/2016	5 300		2 685	1 560	Nieruchomość z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Spółka zakupiła nieruchomość w styczniu 2016 roku. Zgodnie z opracowaną koncepcją zagospodarowania planują się realizację 60 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 3 400 m <sup>2</sup> powierzchni. Rozpoczęcie realizacji projektu planowane jest na III kwartał 2016 roku.
Warszawa, Dolny Mokotów	Zakupione w 03/2016	23 000		6 341	2 190	Nieruchomość z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Spółka zabezpieczyła nieruchomość w styczniu 2016 roku. Zgodnie z opracowaną koncepcją zagospodarowania planuje się realizację 200 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 10 500 m <sup>2</sup> powierzchni. Rozpoczęcie realizacji projektu planowane jest na III kwartał 2016 roku.
Wrocław, ul. Rychtalska	Nieruchomości inwestycyjne	62 743	WR1K/00330457/0; WR1K/00053490/7; WR1K/00296645/4; WR1K/00296647/8; WR1K/00296654/0	49 494	849	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. 73 900 m <sup>2</sup> 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.
Gamma Office (Wrocław, ul. Fabryczna 8-10)	Nieruchomości inwestycyjne	9 610	WR1K/00030242/7	4 731	717	Nieruchomość zlokalizowana w dynamicznie rozwijającym się wrocławskim obszarze biurowym. Spółka posiada ważną PnB biurowca o powierzchni użytkowej ok. 13 400 m <sup>2</sup> . Nieruchomość obecnie zabudowana i wynajmowana w celu zminimalizowania kosztów utrzymania. Realizacja prawdopodobnie nie rozpocznie się wcześniej niż w perspektywie 3 lat.
Wrocław, ul. Ślężna 116A	Nieruchomości inwestycyjne	6 314	WR1K/00208499/2; WR1K/00121395/9	5 130	bd.	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.

# Zestawienie działek o największej wartości – C.D.

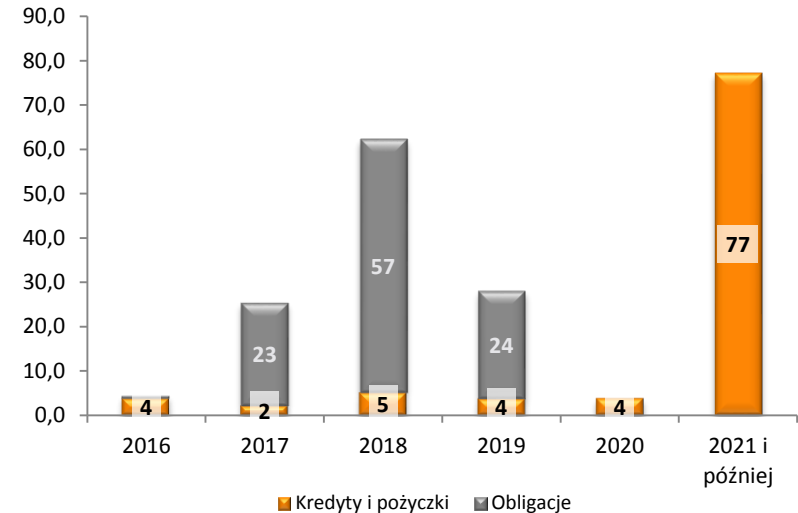
Lokalizacja	Klasyfikacja w sprawozdaniu skonsolidowanym	Wartość w sprawozdaniu skonsolidowanym [tys. zł]	Numer księgi wieczystej	Powierzchnia [m2]	Szacowana wartość na 1 m2 PU	Plany inwestycyjne
<b>Wrocław, ul. Ślężna 116A</b>	Nieruchomości inwestycyjne	6 314	WR1K/00208499/2; WR1K/00121395/9	5 130	bd.	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.
<b>Słoneczne Sady (Sadków k/Wrocławia)</b>	Nieruchomości inwestycyjne	11 562	WR1S/00037134/3; WR1S/00037133/6	97 683	bd.	Nieruchomość składająca się z 62 działek z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną i bliźniaczą oraz 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 15 domów realizowanych przez indywidualnych inwestorów. Obecnie nie są planowane dalsze etapy, realizowana jest sprzedaż poszczególnych działek dla inwestorów indywidualnych.
<b>Serock, ul. Rybaki</b>	Nieruchomości inwestycyjne	1 530	WA1L/00049687/7; WA1L/00049352/0	20 684	bd.	Nieruchomość zlokalizowana około 40 km od Warszawy, bezpośrednio nad zalewem Zegrzyńskim. MPZP przewiduje możliwość zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej. Spółka prowadzi działania związane z pozyskaniem nabywcy na ten teren.
<b>Razem</b>		<b>201 350</b>		<b>149 605</b>	<b>8 016</b>	

# Zadłużenie odsetkowe

Struktura zadłużenia na 31.12.2015r. (mln PLN)



Harmonogram spłaty zadłużenia (stan na koniec 2015, mln PLN)



Lista emisji obligacji, stan na 31.12.2015r.

Obligacje	Wartość na koniec 2015 (mln PLN)	Oprocentowanie (%)	Data emisji	Data wykupu
Seria E	13,1	WIBOR3M+4,95%	16.06.2014	16.06.2018
Seria F	23,3	WIBOR3M+4,3%	16.06.2014	16.06.2017
Seria G	10,1	b.d.	03.02.2015	03.02.2018
Seria H	24,5	WIBOR3M+5,0%	02.04.2015	16.04.2018
Seria I	10,0	WIBOR6M+4,3%	18.05.2015	14.05.2018
Seria K	9,8	b.d.	10.09.2015	10.09.2019
Seria L	14,7	b.d.	22.09.2015	22.09.2019

Wskaźniki kredytowe (PLNm)	2012	2013	2014	2015
Zadłużenie odsetkowe	64,4	101,3	191,6	151,4
Dług netto	52,8	49,9	156,4	183,0
Dług netto/EBITDA (x)	-7,0	12,9	13,6	10,7
Dług netto/aktywa (x)	0,14	0,11	0,28	0,29
Dług netto/kapitały własne (x)	0,18	0,16	0,48	0,54
Kapitały własne/aktywa (x)	0,76	0,67	0,59	0,53
Wskaźnik pokrycia odsetek (x)	-1,0	-0,3	1,2	1,2
Środki pieniężne	11,67	51,6	35,17	59,0



# Vantage Development – podsumowanie

**Lider w sprzedaży mieszkań we Wrocławiu**  
Jesteśmy obecni również w Warszawie

**Ponad 600 sprzedanych mieszkań w 2015 r.**  
W 2016 r. chcemy sprzedać ponad 700 lokali

**Rekordowe przychody z działalności deweloperskiej**  
356 przekazanych mieszkań w 2015 r.

**376 mieszkań w ofercie na koniec 2015 r.**  
W 2016 r. planujemy rozpocząć inwestycje obejmujące łącznie ponad 1100 lokali

**Systematyczny wzrost przychodów z najmu**  
Rentowność brutto ze sprzedaży z działalności komercyjnej na poziomie **blisko 70%**

**Atrakcyjny bank ziemi pod projekty mieszkaniowe i komercyjne**  
systematycznie uzupełniany o nowe grunty

**Konsekwentnie realizowana strategia rozwoju**  
Dywersyfikacja i wzrost

**Silna pozycja kapitałowa**  
Dostęp do zróżnicowanych źródeł finansowania na atrakcyjnych warunkach

## ZAŁĄCZNIKI

# Dane finansowe

(PLNm)	1Q14	2Q14	3Q14	4Q14	1Q15	2Q15	3Q15	4Q15
<b>Rachunek zysków i strat</b>								
Przychody	22,9	5,5	4,8	28,6	10,4	10,1	44,6	30,3
Zysk brutto ze sprzedaży	4,5	1,2	2,3	6,0	2,7	3,0	10,4	8,8
<i>marża brutto ze sprzedaży</i>	<i>19,8%</i>	<i>21,9%</i>	<i>48,3%</i>	<i>20,8%</i>	<i>25,8%</i>	<i>30,2%</i>	<i>23,4%</i>	<i>29,0%</i>
EBITDA	2,7	-2,3	0,3	10,9	-0,4	1,6	6,1	2,9
Amortyzacja	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,4
<b>EBIT</b>	<b>2,6</b>	<b>-2,3</b>	<b>0,3</b>	<b>10,8</b>	<b>-0,5</b>	<b>1,5</b>	<b>6,0</b>	<b>9,8</b>
Przychody finansowe	0,2	0,2	0,2	0,0	0,2	0,4	0,0	0,1
w tym odsetki	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,4	0,1	0,1
Koszty finansowe	1,5	1,1	1,0	1,9	1,4	1,9	3,7	2,1
w tym odsetki	0,8	0,7	0,6	1,3	1,0	1,4	1,5	1,7
<b>Zysk netto</b>	<b>1,4</b>	<b>-2,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>11,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>0,1</b>	<b>2,3</b>	<b>11,3</b>
<i>marża netto</i>	<i>6,3%</i>	<i>-47,6%</i>	<i>-13,8%</i>	<i>41,1%</i>	<i>-16,1%</i>	<i>0,7%</i>	<i>5,2%</i>	<i>37,3%</i>

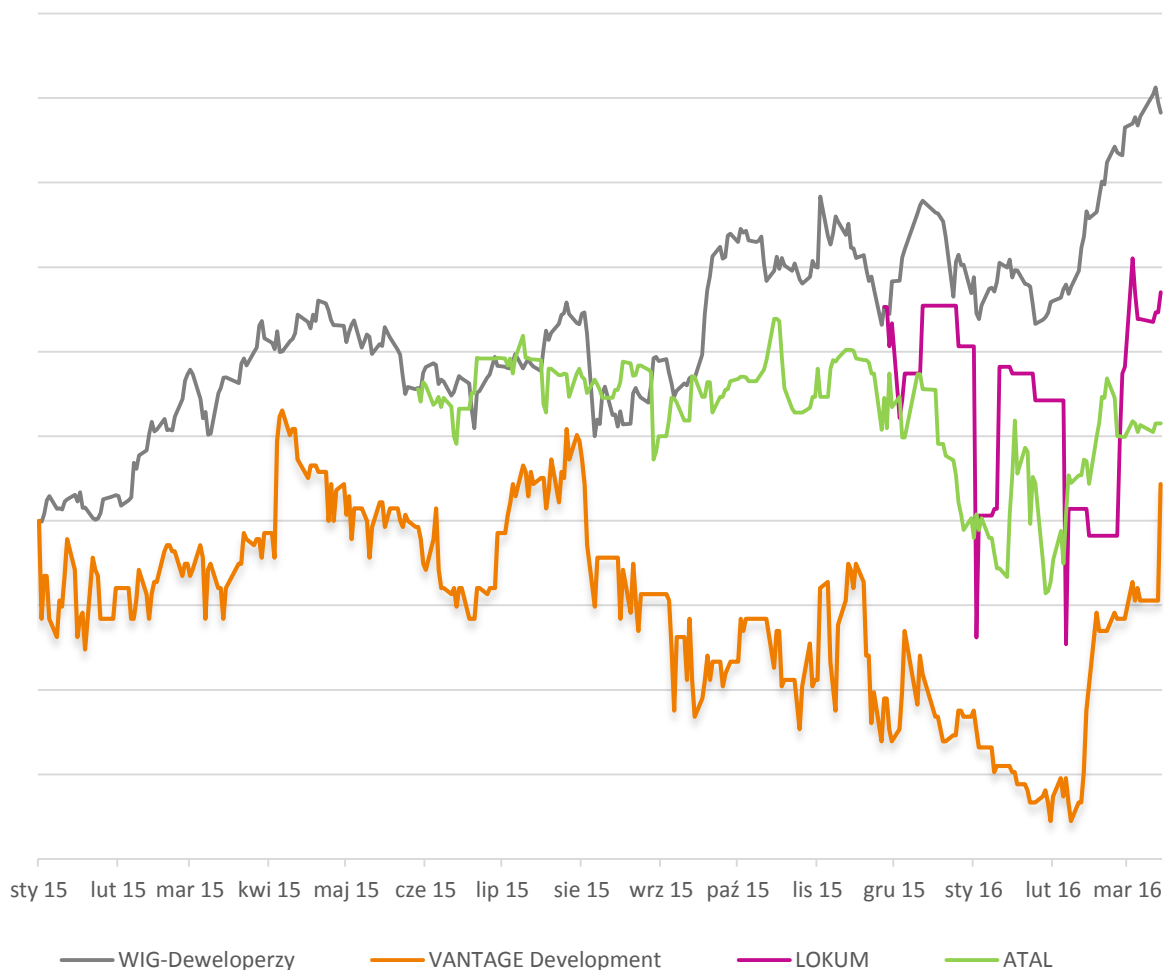
<b>Bilans</b>								
Nieruchomości inwestycyjne pracujące	127,7	136,1	151,5	180,8	192,2	212,4	221,7	239,6
Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	180,6	180,6	181,0	182,0	175,8	135,3	135,3	135,1
Zapasy	60,3	75,6	85,3	101,0	113,8	173,9	152,2	149,0
Środki pieniężne	36,8	63,2	23,2	35,2	33,4	58,1	46,1	59,0
<b>Aktywa razem</b>	<b>442,8</b>	<b>493,6</b>	<b>483,0</b>	<b>549,2</b>	<b>560,7</b>	<b>627,7</b>	<b>605,8</b>	<b>632,1</b>
Kapitał własny	317,4	314,0	313,1	323,4	324,7	323,2	325,7	337,4
Zadłużenie długoterminowe	83,0	115,9	115,7	176,4	183,6	215,9	230,4	235,6
Zadłużenie krótkoterminowe	10,7	19,7	13,2	15,1	16,0	25,7	9,5	6,4
<b>Pasywa razem</b>	<b>442,8</b>	<b>493,6</b>	<b>483,0</b>	<b>549,2</b>	<b>560,7</b>	<b>627,7</b>	<b>605,8</b>	<b>632,1</b>

<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
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-2,8	-5,2	-10,6	-22,5	-7,7	-12,8	-8,8	-19,0
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-9,1	22,5	-8,4	59,0	8,1	37,0	-5,8	-1,2

(PLNm)	31.12.2014	31.12.2015
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>390,982</b>	<b>411,435</b>
Wartość firmy	0,120	-
Wartości niematerialne	0,292	0,227
Rzeczowe aktywa trwałe	1,493	1,469
Nieruchomości inwestycyjne pracujące	180,841	239,616
Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	182,010	135,130
Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	16,671	17,433
Pożyczki długoterminowe	-	0,030
Pozostałe aktywa	1,567	2,859
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7,988	14,671
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>158,242</b>	<b>220,705</b>
Zapasy	101,007	149,048
Pożyczki krótkoterminowe	-	1,017
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>	0,022	0,031
<i>Należności krótkoterminowe</i>	21,544	10,511
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	35,171	59,008
<i>Rozliczenia między okresowe</i>	0,498	1,090
<b>Aktywa razem</b>	<b>549,224</b>	<b>632,140</b>

(PLNm)	31.12.2014	31.12.2015
<b>Kapitał własny</b>	<b>323,425</b>	<b>337,438</b>
Kapitał podstawowy	38,713	<b>38,713</b>
Zyski zatrzymane	277,251	287,211
Inne skumulowane całkowite przychody	-2,499	- 0,483
Wynik finansowy za rok obrotowy	9,960	11,997
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>180,726</b>	<b>260,746</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,304	4,438
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	80,140	92,164
Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego	40,561	38,750
Rezerwy długoterminowe	0,036	0,938
Obligacje długoterminowe	55,738	104,708
Przedpłaty na zakup lokali	-	14,150
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	3,947	5,598
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>45,073</b>	<b>33,956</b>
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	3,132	3,877
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego	1,751	1,804
Rezerwy krótkoterminowe	1,498	1,768
Obligacje krótkoterminowe	10,257	0,678
Przedpłaty na zakup lokali	8,380	6,832
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20,055	18,997
<b>Pasywa razem</b>	<b>549,224</b>	<b>632,140</b>

# Kurs VANTAGE Development oraz wybranych konkurentów na tle WIGu-Deweloperzy



## LOKUM Deweloper - wskaźniki giełdowe stan na 1.4.2016 r.

Kapitalizacja	226,8 mln zł
C/WK	1,08
C/Z	6,6

## ATAL - wskaźniki giełdowe stan na 1.4.2016 r.

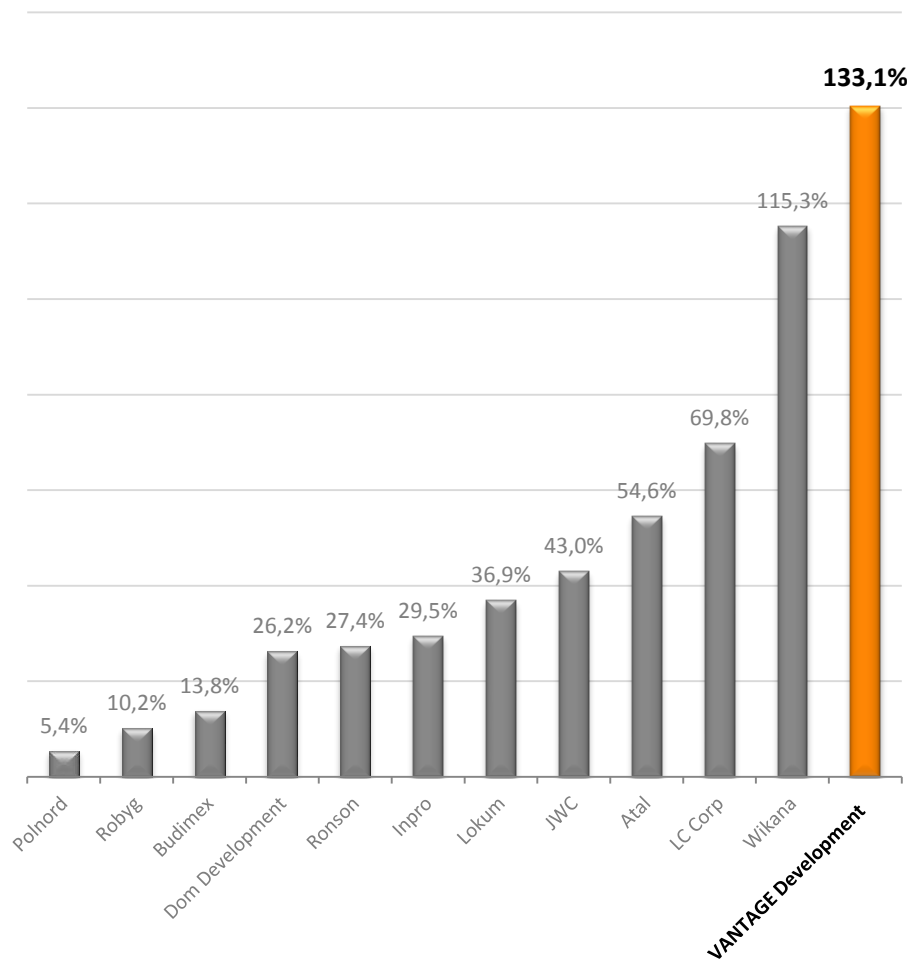
Kapitalizacja	863 mln zł
C/WK	1,39
C/Z	18,3

## VANTAGE Development - wskaźniki giełdowe stan na 1.4.2016 r.

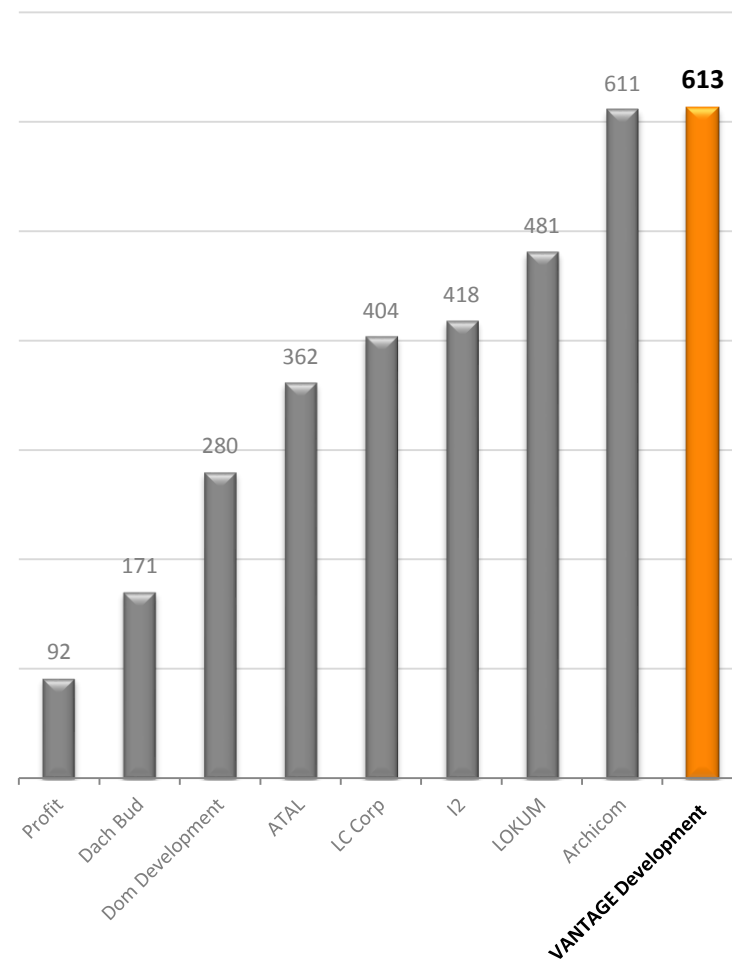
Kapitalizacja	176 mln zł
C/WK	0,52
C/Z	14,7

# Dynamika sprzedaży deweloperów notowanych na GPW

Dynamika sprzedaży 2014-2015 r/r



Sprzedaż lokali we Wrocławiu





# Zastrzeżenia

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

## Iwona Kowalska

i.kowalska@vantage-sa.pl  
tel. (71) 786 00 70

## 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)