



Skonsolidowany raport kwartalny  
**Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT**  
za I kwartał 2019 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 17 maja 2019 roku

## SPIS TREŚCI

<b>I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI.....</b>	<b>5</b>
<b>II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT .....</b>	<b>8</b>
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	8
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	10
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	11
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	12
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	13
<b>III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....</b>	<b>26</b>
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	26
2. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	27
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	28
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	29
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	30
<b>IV. INFORMACJE DODATKOWE .....</b>	<b>36</b>
<b>PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ.....</b>	<b>62</b>
<b>PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH.....</b>	<b>62</b>

**WYBRANE DANE FINANSOWE**
**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 31.03.2018 (niebadane)	01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 31.03.2018 (niebadane)
I.	Przychody ze sprzedaży	16 560	31 952	3 853	7 647
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 635	8 264	1 311	1 978
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 934	6 177	915	1 478
IV.	Zysk (strata) brutto	2 571	4 995	598	1 195
V.	Zysk (strata) netto	2 400	3 798	558	909
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	2 421	3 909	563	936
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,05	0,06	0,01	0,02
		Stan na 31.03.2019 (niebadane)	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.03.2019 (niebadane)	Stan na 31.12.2018
VIII.	Kapitał własny	373 198	370 798	86 764	86 232
IX.	Zobowiązania długoterminowe	327 715	310 064	76 190	72 108
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	215 091	181 879	50 006	42 297
XI.	Aktywa trwałe	365 391	387 933	84 949	90 217
XII.	Aktywa obrotowe	550 613	474 808	128 011	110 420
XIII.	Suma aktywów	916 004	862 741	212 960	200 637
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	6,77	6,73	1,57	1,56

**Vantage Development S.A.**

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 31.03.2018 (niebadane)	01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 31.03.2018 (niebadane)
I.	Przychody ze sprzedaży	3 954	3 804	930	894
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	832	774	196	182
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(416)	(814)	(98)	(191)
IV.	Zysk (strata) brutto	14 440	3 649	3 395	857
V.	Zysk (strata) netto	11 193	2 509	2 631	589
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,21	0,04	0,05	0,01
		Stan na 31.03.2019 (niebadane)	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.03.2019 (niebadane)	Stan na 31.12.2018
VII.	Kapitał własny	321 832	310 639	75 346	74 478
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	172 198	154 077	40 314	36 941
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	7 188	20 842	1 683	4 997
X.	Aktywa trwałe	274 372	214 363	64 235	51 395
XI.	Aktywa obrotowe	226 846	271 195	53 108	65 021
XII.	Suma aktywów	501 218	485 558	117 343	116 416
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	6,15	5,94	1,44	1,42

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

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

	31.03.2019	31.12.2018
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,3013	4,3000

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

	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
średni kurs EUR w okresie*	4,2978	4,1784

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

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

Na dzień 31 marca 2019 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Vantage Development”, „Grupą Vantage”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 31 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 2 jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Vantage Development”, „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Spółka Vantage Development S.A. została założona w 1991 roku. Działalność deweloperską w obecnym kształcie rozpoczęła w 2007 roku. Do 2012 roku prowadziła ją funkcjonując w strukturach Grupy Kapitałowej Impel, specjalizującej się w outsourcingu usług dla instytucji i przedsiębiorstw. W marcu 2012 roku akcje Vantage Development S.A. zostały dopuszczone do obrotu publicznego i do 20 czerwca 2017 roku były notowane na rynku głównym GPW w Warszawie. Na dzień publikacji raportu Spółka ma nadal status spółki publicznej, ale obrót akcjami Vantage Development S.A. na Gieldzie Papierów Wartościowych jest bezterminowo zawieszony.

Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000030117. Spółce nadano numer statystyczny REGON 930778024. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu. Czas trwania Jednostki Dominującej oraz pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy jest nieograniczony.

Przedmiotem działalności Grupy Vantage Development jest realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.

Dotychczasowy dorobek Grupy to ponad 4.150 lokali sprzedanych oraz ponad 42,9 tys. m<sup>2</sup> powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców.

Na dzień 31 marca 2019 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 984 lokale oraz bank ziemi pozwalający na wybudowanie około 2.300 lokali, a także grunty pod projekty biurowe i usługowe o powierzchni ok. 120 tys. m<sup>2</sup>. Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty.

Skład Grupy na dzień 31 marca 2019 roku przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot działalności	Akcjonariusze/Udziałowcy	Data objęcia kontroli
	<b>Vantage Development S.A.</b>	Wrocław	Jednostka dominująca Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności jest realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.	92,83% akcji posiadają Panowie Grzegorz Dzik i Józef Biegaj, pośrednio poprzez Nutit a.s., TradeBridge Czechy a.s. i Fedha sp. z o.o., pozostałe 7,17% to akcje własne	
<b>Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną</b>					
1.	<b>IPD Południe sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	11.04.2008
2.	<b>VD sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	29.10.2007
3.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp. k.</b>	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji biurowej Delta 44 we Wrocławiu	Komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o.; komplementariusz: VD sp. z o.o.	17.12.2010
4.	<b>PRW sp. z o.o.<sup>1)</sup></b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% VD Nieruchomości sp. z o.o.	28.11.2011

5.	<b>Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER z o.o.	21.06.2012
6.	<b>VD Retail sp. z o.o.</b>	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji handlowej Grona Park w Zielonej Górze	100% Vantage Development S.A	10.04.2013
7.	<b>Promenady ZITA sp. z o.o.</b>	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady ZITA we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013
8.	<b>VD ER sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013
9.	<b>Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.</b>	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady Epsilon we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	25.10.2013
10.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Living Point Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis sp. z o.o.	01.08.2014
11.	<b>VD Serwis sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	02.10.2014
12.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowy Gaj we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis sp. z o.o.	03.04.2015
13.	<b>VD Nieruchomości sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% VD ER sp. z o. o.	08.04.2015
14.	<b>Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k</b>	Wrocław	Realizacja etapu V i VI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	08.09.2015
15.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dom Saski w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	16.09.2015
16.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Login City we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	06.10.2015
17.	<b>Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k</b>	Wrocław	Realizacja etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
18.	<b>Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k</b>	Wrocław	Realizacja etapu IX i X inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
19.	<b>Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k</b>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Retail sp. z o.o.	02.01.2017
20.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Legnicka 33 i Międzyzleska	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Retail sp. z o.o.	18.11.2015
21.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Vena Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	27.11.2015
22.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dorzecze Legnickiej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A..	30.11.2015

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

23.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Retail sp. z o.o.	21.12.2016
24.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Buforowa 89	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: PRW sp. z o.o.	04.04.2017
25.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Kameralna Klecina we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	27.01.2015
26.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k. <sup>2</sup>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Nieruchomości sp. z o.o.	31.10.2018
27.	VD Mieszkania XVIII sp. z o.o. <sup>3</sup>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
28.	VD Mieszkania XIX sp. z o.o. <sup>4</sup>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
29.	Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	komplementariusz: Popowice sp. z o.o.; komandytariusze: Vantage Development S.A. Rank Progress S.A.	14.12.2017
30.	VD Budownictwo sp. z o.o. <sup>5</sup>	Wrocław	Realizacja inwestycji dla spółek z Grupy Vantage	100% Vantage Development S.A.	14.08.2018
31.	Popowice sp. z o.o. <sup>6</sup>	Wrocław	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	77,10% Vantage Development S.A.; 22,90% Rank Progress S.A.	12.09.2018
<b>Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności</b>					
32.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% BNM-3 sp. z o.o.	18.04.2008
33.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. <sup>7</sup>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej etap III-V osiedla Centauris we Wrocławiu	komplementariusz: IPD Invest sp. z o.o.; komandytariusze: Vantage Development S.A. BNM-3 sp. z o.o.	10.01.2014

<sup>1)</sup> Okres sprawozdawczy spółki, zgodnie z jej polityką rachunkowości, rozpoczyna się 1 grudnia i kończy 30 listopada;

<sup>2)</sup> Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 14 miesięcy i obejmuje okres od 1 listopada 2018 do 31 grudnia 2019 roku;

<sup>3)</sup> Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 22 miesięcy i obejmuje okres od 1 marca 2019 do 31 grudnia 2020 roku;

<sup>4)</sup> Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 22 miesięcy i obejmuje okres od 1 marca 2019 do 31 grudnia 2020 roku;

<sup>5)</sup> Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 18 miesięcy i obejmuje okres od 1 lipca 2018 do 31 grudnia 2019 roku;

<sup>6)</sup> Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 15 miesięcy i obejmuje okres od 1 października 2018 do 31 grudnia 2019 roku;

<sup>7)</sup> Okres sprawozdawczy spółki, zgodnie z jej polityką rachunkowości, rozpoczyna się 1 września i kończy 31 sierpnia.

Na dzień 31 marca 2019 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

#### Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)



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

### 1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-7)</b>		<b>365 391</b>	<b>387 933</b>
	1. Wartości niematerialne	1	1 030	930
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	2 564	2 267
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	237 764	261 305
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	93 698	94 236
	5. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności		14 752	15 259
	6. Pozostałe aktywa		4 578	4 806
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	11 005	9 130
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-7)</b>		<b>550 613</b>	<b>474 808</b>
	1. Zapasy	5	403 318	320 207
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		30	27
	3. Należności krótkoterminowe, w tym:	6	25 302	24 668
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 161	1 870
	4. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych		43 423	25 168
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		47 896	102 818
	6. Rozliczenia międzyokresowe		3 687	1 920
	7. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7	26 957	-
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>916 004</b>	<b>862 741</b>

#### Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019 roku  
 Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część  
 sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)



KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-2)</b>		<b>373 198</b>	<b>370 798</b>
1.	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:		354 273	351 852
	1.1 Kapitał podstawowy		32 433	32 433
	1.2 Akcje własne		(2 324)	(2 324)
	1.3 Zyski zatrzymane		321 743	242 856
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		2 421	78 887
2.	Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		18 925	18 946
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-8)</b>		<b>327 715</b>	<b>310 064</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	20 262	18 729
2.	Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	8	152 970	135 270
3.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		199	-
4.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu		8 153	7 369
5.	Rezerwy długoterminowe	IV.10.1.3	552	530
6.	Obligacje długoterminowe	9	143 313	143 088
7.	Przedpłaty na zakup lokali		-	-
8.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 266	5 078
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-9)</b>		<b>215 091</b>	<b>181 879</b>
1.	Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	8	18 952	33 963
2.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		34 807	35 170
3.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu		1 487	536
4.	Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.1.3	3 182	5 628
5.	Obligacje krótkoterminowe	9	1 657	825
6.	Przedpłaty na zakup lokali	10	95 870	58 852
7.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	11	58 518	46 505
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		23	5 225
8.	Przychody przyszłych okresów		284	400
9.	Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia	7	334	-
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>916 004</b>	<b>862 741</b>

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
Wartość księgową	354 273	351 852
Liczba akcji	52 310 706	52 310 706
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	6,77	6,73

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019 roku  
Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 31.03.2018 (niebadane)
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>16 560</b>	<b>31 952</b>
I.	Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	5 528	4 452
II.	Przychody ze sprzedaży lokali	9 441	26 155
III.	Pozostałe przychody	1 591	1 345
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>(10 925)</b>	<b>(23 688)</b>
I.	Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 531)	(1 339)
II.	Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(7 177)	(19 990)
III.	Pozostałe koszty	(2 217)	(2 359)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>5 635</b>	<b>8 264</b>
I.	Koszty sprzedaży	(2 742)	(3 023)
II.	Koszty ogólnego zarządu	(1 910)	(2 121)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>983</b>	<b>3 120</b>
I.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	3 067	3 039
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>4 050</b>	<b>6 159</b>
I.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(49)	-
II.	Pozostałe przychody operacyjne	250	51
III.	Pozostałe koszty operacyjne	(317)	(33)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)</b>	<b>3 934</b>	<b>6 177</b>
I.	Przychody finansowe	92	118
II.	Koszty finansowe	(1 701)	(1 540)
III.	Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	246	240
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+II+III)</b>	<b>2 571</b>	<b>4 995</b>
I.	Podatek dochodowy (suma 1-2)	(171)	(1 197)
1.	Część bieżąca	(513)	(263)
2.	Część odroczone	342	(934)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>2 400</b>	<b>3 798</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		-	39
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>2 400</b>	<b>3 837</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>			
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego		2 421	3 909
- przypadający na udziałowców niekontrolujących		(21)	(111)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			
- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego		2 421	3 948
- przypadające na udziałowców niekontrolujących		(21)	(111)
Średnia ważona liczba akcji w okresie		52 310 706	60 246 505
<b>Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego</b>			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,05	0,06
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,05	0,06

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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

01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			RAZEM
Stan na 1 stycznia 2019 r.	32 433	(2 324)	221 439	19 594	80 710	-	-	351 852	18 946	370 798
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	-	2 421	2 421	(21)	2 400
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	2 421	2 421	(21)	2 400
Transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 31 marca 2019 r.	32 433	(2 324)	221 439	19 594	80 710	-	2 421	354 273	18 925	373 198

\* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2019 roku w kwocie 80.710 tys. zł składa się zysk netto roku 2018 w kwocie 78.887 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2018 roku w kwocie 1.823 tys. zł.

01.01.2018 - 31.03.2018 (niebadane)	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			RAZEM
Stan na 1 stycznia 2018 r.	37 353	-	200 902	46 089	74 175	(87)	-	358 432	25 004	383 436
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	39	3 909	3 948	(111)	3 837
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	3 909	3 909	(111)	3 798
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	39	-	39	-	39
<b>Transakcje z właścicielami:</b>	-	(4 920)	-	(22 933)	(12 175)	-	-	(40 028)	-	(40 028)
- dywidenda	-	-	-	-	(7 095)	-	-	(7 095)	-	(7 095)
- przeniesienie na kapitał rezerwowy	-	-	-	10 000	(10 000)	-	-	-	-	-
- nabycie akcji własnych	-	(4 920)	-	(32 933)	4 920	-	-	(32 933)	-	(32 933)
Stan na 31 marca 2018 r.	37 353	(4 920)	200 902	23 156	62 000	(48)	3 909	322 352	24 893	347 245

\* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2018 roku w kwocie 74.175 tys. zł składa się zysk netto roku 2017 w kwocie 22.958 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2017 roku w kwocie 51.217 tys. zł.

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 31.03.2018 (niebadane) (przekształcone*)
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk netto</b>	<b>2 421</b>	<b>3 909</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>(56 905)</b>	<b>38 549</b>
	1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	(21)	(111)
	2. Amortyzacja	218	180
	3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	39	(88)
	4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 423	1 256
	5. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności	(246)	(240)
	6. (Zysk) Strata z tytułu wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wpływu rachunkowości zabezpieczeń	(3 067)	(3 042)
	7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(10)	5
	8. Zmiana stanu rezerw	(891)	420
	9. Zmiana stanu zapasów	(78 821)	(43 622)
	10. Zmiana stanu należności	(636)	2 656
	11. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	28 637	83 259
	12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(3 525)	(2 056)
	13. Inne korekty	(5)	(68)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)</b>	<b>(54 484)</b>	<b>42 458</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>1 317</b>	<b>118</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	56	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	421	-
	3. Z aktywów finansowych	840	118
	a) w jednostkach powiązanych	753	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	753	-
	b) w pozostałych jednostkach	87	118
	- odsetki	87	118
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(1 056)</b>	<b>(370)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(290)	(86)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(766)	(284)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>261</b>	<b>(252)</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>10 148</b>	<b>31 290</b>
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	10 148	21 290
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	10 000
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(10 847)</b>	<b>(88 499)</b>
	1. Nabycie akcji własnych	-	(13 953)
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(7 095)
	3. Spłaty kredytów i pożyczek	(7 819)	(63 456)
	4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(498)	(468)
	5. Odsetki	(2 530)	(3 527)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>(699)</b>	<b>(57 209)</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>(54 922)</b>	<b>(15 003)</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(54 922)</b>	<b>(15 003)</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>102 818</b>	<b>72 542</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>47 896</b>	<b>57 539</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	12 102	16 511

\* Korekta okresu porównywalnego została opisana w punkcie 1.3 Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE**
**NOTA 1**

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	1 030	930
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>1 030</b>	<b>930</b>

**Ruchy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. (niebadane)**

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>1 909</b>	<b>1 909</b>
b) zwiększenia	188	188
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	188	188
c) zmniejszenia	-	-
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>2 097</b>	<b>2 097</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>979</b>	<b>979</b>
f) amortyzacja za okres	88	88
- zwiększenia	88	88
- amortyzacja okresu bieżącego	88	88
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	<b>1 067</b>	<b>1 067</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>1 030</b>	<b>1 030</b>

**NOTA 2**

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) środki trwałe, w tym:	1 711	1 454
- budynki i budowle	964	1 029
- urządzenia techniczne i maszyny	54	30
- środki transportu	324	3
- inne środki trwałe	369	392
b) środki trwałe w budowie	853	813
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>2 564</b>	<b>2 267</b>

**Ruchy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. (niebadane)**

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	Środki trwałe, razem
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>1 878</b>	<b>109</b>	<b>168</b>	<b>1 152</b>	<b>813</b>	<b>4 120</b>
b) zwiększenia	-	27	324	35	102	488
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	27	-	35	102	164
- ujawnienie aktywów w związku z MSSF 16	-	-	324	-	-	324
c) zmniejszenia	-	-	-	-	(62)	(62)
- rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	(62)	(62)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>1 878</b>	<b>136</b>	<b>492</b>	<b>1 187</b>	<b>853</b>	<b>4 546</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>849</b>	<b>79</b>	<b>165</b>	<b>747</b>	<b>-</b>	<b>1 840</b>
f) amortyzacja za okres:	65	3	3	58	-	129
- zwiększenia	65	3	3	58	-	129
- amortyzacja okresu bieżącego	65	3	3	58	-	129
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>914</b>	<b>82</b>	<b>168</b>	<b>805</b>	<b>-</b>	<b>1 969</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>13</b>
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>13</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>964</b>	<b>54</b>	<b>324</b>	<b>369</b>	<b>853</b>	<b>2 564</b>

**NOTA 3**

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>260 461</b>	<b>250 557</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>3 133</b>	<b>13 187</b>
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	3 125	8 309
- nakłady inwestycyjne	8	4 878
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(26 712)</b>	<b>(3 283)</b>
- sprzedaż	-	(990)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(79)	(2 293)
- transfer do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(26 633)	-
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>236 882</b>	<b>260 461</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>844</b>	<b>100</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>38</b>	<b>744</b>
- nakłady inwestycyjne	38	744
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>882</b>	<b>844</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>261 305</b>	<b>250 657</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>237 764</b>	<b>261 305</b>

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących zostały wykonane na dzień 31 marca 2019 roku przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz Zarząd Jednostki Dominującej na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13 przy zastosowaniu metody dochodowej. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. lokalizacja obiektów, poziom i standard wykończenia budynków, zakontraktowane stawki najmu, szacowane stawki najmu w obiektach o podobnym standardzie dla powierzchni niewynajętych, a także stopy kapitalizacji realizowane w transakcjach dla podobnych obiektów. Wycena została ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycjach zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej. W prezentowanym okresie nie było przesunięć pomiędzy poziomami hierarchii.

W związku ze spełnieniem się przesłanek przewidzianych przez MSSF 5, dokonano przekwalifikowania nieruchomości inwestycyjnej Delta 44 do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w nocie 7 niniejszego sprawozdania.

<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE</b>	<b>31.03.2019 (niebadane)</b>	<b>31.12.2018</b>
"Promenady Epsilon"	56 655	55 835
"Delta 44"	-	26 633
"Promenady Zita"	166 998	164 693
"Grona Park"	10 832	10 903
Pozostałe	2 397	2 397
<b>RAZEM</b>	<b>236 882</b>	<b>260 461</b>

<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.03.2019)</b>	<b>GRUNT</b>	<b>NAKŁADY INWESTYCYJNE</b>	<b>ODSETKI</b>	<b>RAZEM</b>
"Biurowiec Słężna"	-	689	-	689
"Promenady Omega"	-	155	-	155
"Promenady Wrocławskie" - droga	-	38	-	38
<b>RAZEM</b>	<b>-</b>	<b>882</b>	<b>-</b>	<b>882</b>

**NOTA 4**

<b>ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)</b>	<b>31.03.2019 (niebadane)</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>94 236</b>	<b>88 600</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>399</b>	<b>10 185</b>
- na bycie	-	6 858
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	255	2 340
- nakłady inwestycyjne	144	987
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(937)</b>	<b>(4 549)</b>
- sprzedaż	(470)	(2 021)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(143)	(2 153)
- transfer do rzeczowych aktywów trwałych	-	(375)
- transfer do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(324)	-
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>93 698</b>	<b>94 236</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>94 236</b>	<b>88 600</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>93 698</b>	<b>94 236</b>



<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE</b>	<b>31.03.2019 (niebadane)</b>	<b>31.12.2018</b>
"Promenady Wrocławskie"	62 943	63 007
"Słoneczne Sady"	6 156	6 626
"Port Popowice - etap V"	12 522	12 123
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	7 298	7 332
Wrocław, ul. Stargardzka	4 779	4 824
Pozostałe	-	324
<b>RAZEM</b>	<b>93 698</b>	<b>94 236</b>

Nieruchomości inwestycyjne niepracujące wykazane w tabeli w pozycjach 1, 2 i 4, o łącznej wartości 76.397 tys. zł, zostały wycenione na dzień 30 listopada 2018 roku przez niezależnego rzeczoznawcę, który wykorzystał dane wsadowe na poziomie 3 hierarchii MSSF 13, przy zastosowaniu podejścia mieszanego (metody pozostałościowej) przy uwzględnieniu planów inwestycyjnych Grupy Kapitałowej (dla nieruchomości „Promenady Wrocławskie”) lub podejścia porównawczego (dla nieruchomości „Słoneczne Sady” i Działki inwestycyjnej z budynkiem magazynowo-biurowym – Wrocław, ul. Ślężna 116A). Pozostałe nieruchomości inwestycyjne niepracujące zostały wykazane w wartościach nabycia, które w ocenie Zarządu nie odbiegają od ich aktualnej wartości rynkowej.

W związku ze spełnieniem się przesłanek przewidzianych przez MSSF 5, dokonano przekwalifikowania udziału w lokalu użytkowym stanowiącym garaż, prezentowanym dotychczas jako nieruchomość inwestycyjna, do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w nocie 7 niniejszego sprawozdania.

#### NOTA 5

<b>ZAPASY</b>	<b>31.03.2019 (niebadane)</b>	<b>31.12.2018</b>
- półprodukty i produkcja w toku	391 015	300 624
- produkty gotowe	12 303	19 583
<b>Zapasy, razem</b>	<b>403 318</b>	<b>320 207</b>

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

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na dzień 31 marca 2019 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.03.2019)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	110	403	4	517
"Promenady Wrocławskie Etap VIII, XI"	13 441	40 345	694	54 480
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	7 941	18 933	125	26 999
"Promenady Wrocławskie Etap X"	14 454	12 016	51	26 521
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	43	166	12	221
"Warszawa - Dom Saski"	336	991	66	1 393
"Warszawa - Vena Mokotów"	2 529	4 696	483	7 708
"Wrocław - Login City"	347	1 271	78	1 696
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	151	577	40	768
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	4 921	18 371	968	24 260
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 204	22 426	1 010	30 640
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	11 791	21 142	1 462	34 395
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IV"	1 076	67	-	1 143
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	6 432	5 695	247	12 374
"Wrocław - Buforowa 89 - etap II"	8 454	596	313	9 363
"Wrocław - Buforowa 89 - etap III"	7 255	522	71	7 848
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	9 340	25 180	698	35 218
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	9 613	1 084	601	11 298
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	6 694	669	418	7 781
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	23 260	1 343	1 249	25 852
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	16 034	793	863	17 690
"Wrocław - Port Popowice - etap IV"	9 690	479	522	10 691
"Wrocław - Port Popowice - wspólne - obszar II"	-	349	-	349
"Wrocław - Kameralna Klecina"	3 890	6 679	341	10 910
"Wrocław - Legnicka 33"	18 814	494	532	19 840
"Wrocław - Międzyzleska"	23 065	-	197	23 262
Pozostałe projekty	8	82	11	101
<b>RAZEM</b>	<b>206 893</b>	<b>185 369</b>	<b>11 056</b>	<b>403 318</b>

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na dzień 31 grudnia 2018 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2018)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	338	1 291	12	1 641
"Promenady Wrocławskie Etap VIII, XI"	13 383	33 426	508	47 317
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	7 836	9 439	88	17 363
"Promenady Wrocławskie Etap X"	14 286	5 269	-	19 555
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	43	167	12	222
"Warszawa - Dom Saski"	336	991	66	1 393
"Warszawa - Vena Mokotów"	3 916	7 328	747	11 991
"Wrocław - Login City"	489	1 762	110	2 361
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	380	1 460	98	1 938
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	4 842	15 451	963	21 256
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 089	17 323	1 050	25 462
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	11 603	15 903	1 579	29 085
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IV"	1 059	69	-	1 128
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	6 432	1 485	168	8 085
"Wrocław - Buforowa 89 - etap II"	8 454	422	202	9 078
"Wrocław - Buforowa 89 - etap III"	6	418	-	424
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	9 184	13 881	470	23 535
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	9 453	1 002	484	10 939
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	6 582	637	337	7 556
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	22 872	1 238	1 054	25 164
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	15 767	722	728	17 217
"Wrocław - Port Popowice - etap IV"	9 529	436	440	10 405
"Wrocław - Port Popowice - wspólne - obszar II"	-	300	-	300
"Wrocław - Kameralna Klecina"	3 886	3 361	269	7 516
"Wrocław - Legnicka 33"	18 813	9	328	19 150
Pozostałe projekty	4	118	4	126
<b>RAZEM</b>	<b>176 582</b>	<b>133 908</b>	<b>9 717</b>	<b>320 207</b>

**NOTA 6**

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
- należności z tytułu dostaw i usług	4 229	13 326
- należności publiczno-prawne, w tym:	19 335	9 546
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 161	1 870
- należności z tytułu wadium i kaucji	1 947	1 447
- należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwałe, zapasy, dostawy)	65	560
<b>Należności krótkoterminowe brutto, razem</b>	<b>25 576</b>	<b>24 879</b>
Odpis aktualizujący wartość należności	(274)	(211)
<b>Należności krótkoterminowe netto, razem</b>	<b>25 302</b>	<b>24 668</b>

**NOTA 7**

<b>AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>	<b>31.03.2019 (niebadane)</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>a) Stan na początek okresu</b>	-	-
<b>b) Zwiększenia</b>	<b>26 957</b>	-
- reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	26 633	-
- reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	324	-
<b>c) Zmniejszenia</b>	-	-
<b>d) Stan na koniec okresu</b>	<b>26 957</b>	-
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, razem</b>	<b>26 957</b>	-

<b>ZOBOWIĄZANIA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI JAKO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA</b>	<b>31.03.2019 (niebadane)</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>a) Stan na początek okresu</b>	-	-
<b>b) Zwiększenia</b>	<b>334</b>	-
- reklasyfikacja z zobowiązań długoterminowych z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	312	-
- reklasyfikacja z zobowiązań krótkoterminowych z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu	22	-
<b>c) Zmniejszenia</b>	-	-
<b>d) Stan na koniec okresu</b>	<b>334</b>	-
<b>Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia, razem</b>	<b>334</b>	-

Po dniu bilansowym, w dniu 5 kwietnia 2019 roku, w wyniku spełnienia się warunków zawieszających przedwstępnej warunkowej umowy, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym 53/2018 z dnia 22 października 2018 roku, spółka zależna Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest – spółka komandytowa zawarła z M7 PoLAF Polish Propco 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dawniej: IKI Poland Sp. z o.o., dalej „Kupujący”) przyrzeczoną umowę dotyczącą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością znajdującego się na nim budynku biurowo – usługowego Delta 44 położonego we Wrocławiu, przy ul. Dąbrowskiego 44 za cenę 28,7 mln zł netto. Ponadto, w dniu 5 kwietnia 2019 roku, również w wyniku spełnienia się warunków zawieszających, o których mowa w raporcie bieżącym 53/2018, spółka zależna Emitenta – IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z Kupującym przyrzeczoną umowę sprzedaży udziału w lokalu użytkowym stanowiącym garaż za cenę 0,3 mln zł netto.

W związku z powyższymi zdarzeniami, Zarząd Vantage Development S.A., działając na podstawie MSSF 5, postanowił zakwalifikować na dzień 31 marca 2019 roku aktywa, o których mowa powyżej, jako aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Jednocześnie dokonano przeklasyfikowania zobowiązań z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu będącego przedmiotem umowy do zobowiązań związanych bezpośrednio z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia.

**NOTA 8**

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.03.2019 roku						Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Oprocentowanie	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.03.2019 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny	6M WIBOR + marża	20 000	16 807	644	772	805	839	875	12 872
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR	6M EURIBOR + marża	103 483	91 231	3 873	3 974	4 073	4 181	4 155	70 973
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	1M EURIBOR + marża	12 800	7 948	319	374	7 255			
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	30 000	8 500	-	-	8 500	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	123 277	17 671	-	6 751	10 920	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	11 462	1 541	-	1 541	-	-	-	-
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Santander Bank Polska SA	kredyt budowlany	1M WIBOR + marża	48 208	13 873	13 873	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	9 820	9 226	160	9 066	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	5 043	5 125	83	5 042	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	47 482	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	3 000	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	83 314	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	5 000	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:</b>					<b>171 922</b>	<b>18 952</b>	<b>27 521</b>	<b>31 554</b>	<b>5 020</b>	<b>5 030</b>	<b>83 845</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>					<b>152 970</b>						
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>					<b>18 952</b>						

\* pozycja przeliczona według średniego kursu NBP na dzień bilansowy

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2018 roku						Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Oprocentowanie	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2018 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny	6M WIBOR + marża	20 000	16 987	657	764	797	831	866	13 072
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	6M EURIBOR + marża	103 483	92 282	3 975	3 945	4 043	4 147	4 254	71 918
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	1M EURIBOR + marża	12 800	7 977	293	300	7 384	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	30 000	5 200	-	5 200	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	123 277	15 761	-	2 091	13 670	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	11 462	1 988	-	1 988	-	-	-	-
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	kredyt budowlany	1M WIBOR + marża	48 208	14 262	14 262	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 500	1 890	1 890	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 500	1 889	1 889	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 000	1 234	1 234	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	2 500	3 019	3 019	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 000	1 190	1 190	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 200	1 418	1 418	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	2 200	2 548	2 548	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pożyczka	3M WIBOR + marża	1 400	1 588	1 588	-	-	-	-	-

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	47 482	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	3 000	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	83 314	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	5 000	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:</b>					<b>169 233</b>	<b>33 963</b>	<b>14 288</b>	<b>25 894</b>	<b>4 978</b>	<b>5 120</b>	<b>84 990</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>					<b>135 270</b>						
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>					<b>33 963</b>						

\* pozycja przeliczona według średniego kursu NBP na dzień bilansowy



ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>Stan na początek roku</b>	<b>169 233</b>	<b>189 441</b>
<b>Zwiększenia:</b>	<b>11 667</b>	<b>145 571</b>
- otrzymane pożyczki i kredyty bankowe	10 148	137 498
- naliczone odsetki	1 487	5 184
- przeliczenie zobowiązań w walutach obcych na PLN	32	2 889
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>(8 978)</b>	<b>(165 779)</b>
- spłaty pożyczek i kredytów bankowych	(7 819)	(161 525)
- spłaty odsetek	(1 159)	(4 254)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>171 922</b>	<b>169 233</b>

**NOTA 9**

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.03.2019 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	64 977	336	64 641	-	-
29.11.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	70 145	1 321	-	68 824	-
02.01.2018 r.	Obligacje na okaziciela serii S	9 848	-	-	9 848	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b>		<b>144 970</b>	<b>1 657</b>	<b>64 641</b>	<b>78 672</b>	<b>-</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>		<b>143 313</b>				
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>1 657</b>				

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>Stan na początek roku</b>	<b>143 913</b>	<b>133 201</b>
<b>Zwiększenia:</b>	<b>2 193</b>	<b>19 318</b>
- emisja obligacji	-	10 000
- naliczone odsetki	1 981	8 747
- wycena zobowiązania	212	571
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>(1 136)</b>	<b>(8 606)</b>
- spłaty odsetek	(1 136)	(8 606)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>144 970</b>	<b>143 913</b>

**NOTA 10**

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	31.03.2019 (niebadane)	Krótkoterminowe
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	120	120
"Promenady Wrocławskie Etap VIII"	25 420	25 420
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	10 585	10 585
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	20	20
"Warszawa - Dom Saski"	475	475
"Warszawa - Vena Mokotów"	1 359	1 359
"Wrocław - Login City"	33	33
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	245	245
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	28 676	28 676
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	17 923	17 923
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	8 454	8 454
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	1 023	1 023
"Wrocław - Kamerałna Klecina"	1 537	1 537
<b>Przedpłaty na zakup lokali RAZEM</b>	<b>95 870</b>	<b>95 870</b>

<b>PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Krótkoterminowe</b>
"Promenady Wrocławskie Etap V"	68	68
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	3 489	3 489
"Promenady Wrocławskie Etap VIII"	17 690	17 690
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	7 037	7 037
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	14	14
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	10	10
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	3	3
"Warszawa - Dom Saski"	478	478
"Warszawa - Vena Mokotów"	339	339
"Wrocław - Login City"	61	61
"Wrocław - Dorzeczce Legnickiej - etap IA"	1 002	1 002
"Wrocław - Dorzeczce Legnickiej - etap IB"	16 504	16 504
"Wrocław - Dorzeczce Legnickiej - etap II"	8 188	8 188
"Wrocław - Dorzeczce Legnickiej - etap III"	3 428	3 428
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	199	199
"Wrocław - Kameralna Klecina"	342	342
<b>Przedpłaty na zakup lokali RAZEM</b>	<b>58 852</b>	<b>58 852</b>

**NOTA 11**

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE</b>	<b>31.03.2019 (niebadane)</b>	<b>31.12.2018</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	41 886	28 182
Zobowiązania publiczno - prawne, w tym:	4 817	6 849
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	23	5 225
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	260	227
Kaucje zatrzymane	10 875	10 506
Zobowiązania pozostałe	680	741
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe RAZEM</b>	<b>58 518</b>	<b>46 505</b>

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY</b>	<b>31.03.2019 (niebadane)</b>
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	2 572
"Promenady Wrocławskie Etap VIII"	6 179
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	10 041
"Promenady Wrocławskie Etap X"	5 000
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	762
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	1 045
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	81
"Warszawa - Dom Saski"	680
"Warszawa - Vena Mokotów"	1 298
"Wrocław - Login City"	42
"Wrocław - Słoneczne Sady"	46
"Wrocław - Dorzeczce Legnickiej - etap IB"	821
"Wrocław - Dorzeczce Legnickiej - etap II"	4 025
"Wrocław - Dorzeczce Legnickiej - etap III"	3 084
"Wrocław - Kameralna Klecina"	1 578
"Wrocław - Port Popowice"	6 754
"Wrocław - Buforowa 89"	4 175
pozostałe	4 578
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem</b>	<b>52 761</b>

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	31.12.2018
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	4 961
„Promenady Wrocławskie Etap VIII”	2 513
„Promenady Wrocławskie Etap IX”	1 499
„Promenady Wrocławskie Etap X”	4 720
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	762
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	1 450
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	128
"Warszawa - Dom Saski"	779
"Warszawa - Vena Mokotów"	2 039
"Wrocław - Login City"	19
"Wrocław - Słoneczne Sady"	169
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	2 291
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	1 991
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	2 641
Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III	3 020
"Wrocław - Kameralna Klecina"	1 146
"Wrocław - Popowice"	4 120
"Wrocław - Buforowa 89"	5
pozostałe	4 435
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem</b>	<b>38 688</b>

**III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**
**1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

AKTYWA		Nota	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-6)</b>		<b>274 372</b>	<b>214 363</b>
	1. Wartości niematerialne	1	904	854
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 882	816
	3. Należności długoterminowe		187	221
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	186 514	183 792
	5. Pożyczki długoterminowe	4	84 864	28 680
	6. Pozostałe aktywa trwałe		21	-
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-6)</b>		<b>226 846</b>	<b>271 195</b>
	1. Zapasy	5	44	43
	2. Pożyczki krótkoterminowe	4	215 528	218 373
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		30	27
	4. Należności krótkoterminowe	6	5 149	7 200
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		6 016	45 463
	6. Rozliczenia międzyokresowe		79	89
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>501 218</b>	<b>485 558</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-6)</b>		<b>321 832</b>	<b>310 639</b>
	1. Kapitał podstawowy		32 433	32 433
	2. Akcje własne		(2 323)	(2 323)
	3. Kapitał zapasowy		210 950	210 950
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe		3 327	3 327
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		66 252	-
	6. Zysk netto za rok obrotowy		11 193	66 252
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4)</b>		<b>172 198</b>	<b>154 077</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	6 201	2 990
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7	14 109	-
	3. Obligacje długoterminowe	8	151 312	151 087
	4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		576	-
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-5)</b>		<b>7 188</b>	<b>20 842</b>
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7	242	9 763
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		509	7
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.2.3	690	2 609
	4. Obligacje krótkoterminowe	8	1 787	957
	5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9	3 960	7 506
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>501 218</b>	<b>485 558</b>

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
Wartość księgową	321 832	310 639
Liczba akcji	52 310 706	52 310 706
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	6,15	5,94

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

**2. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 31.03.2018 (niebadane)
<b>A. Przychody ze sprzedaży</b>	<b>3 954</b>	<b>3 804</b>
<b>B. Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(3 122)</b>	<b>(3 030)</b>
<b>C. Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>832</b>	<b>774</b>
I. Koszty sprzedaży	(26)	(139)
II. Koszty ogólnego zarządu	(1 280)	(1 556)
<b>D. Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>(474)</b>	<b>(921)</b>
I. Pozostałe przychody operacyjne	69	110
II. Pozostałe koszty operacyjne	(11)	(3)
<b>E. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (D+II)</b>	<b>(416)</b>	<b>(814)</b>
I. Przychody finansowe	17 522	6 918
1. Dywidendy i udziały w zyskach	12 673	1 881
2. Odsetki	4 820	5 037
3. Aktualizacja wartości inwestycji	2	-
4. Inne	27	-
II. Koszty finansowe	(2 666)	(2 455)
1. Odsetki	(2 623)	(2 388)
2. Aktualizacja wartości inwestycji	-	(2)
3. Inne	(43)	(65)
<b>F. Zysk (strata) brutto (E+II)</b>	<b>14 440</b>	<b>3 649</b>
I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(3 247)	(1 140)
1. Część bieżąca	(36)	(25)
2. Część odroczone	(3 211)	(1 115)
<b>G. Zysk (strata) netto (F+I)</b>	<b>11 193</b>	<b>2 509</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>11 193</b>	<b>2 509</b>
Średnia ważona liczba akcji w okresie	52 310 706	60 246 505
<b>Zysk (strata) netto</b>		
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,21	0,04
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,21	0,04

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

01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>32 433</b>	<b>(2 323)</b>	<b>210 950</b>	<b>3 327</b>	<b>66 252</b>	-	<b>310 639</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	<b>11 193</b>	<b>11 193</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	11 193	11 193
<b>Transakcje z właścicielami</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stan na 31 marca 2019 r.</b>	<b>32 433</b>	<b>(2 323)</b>	<b>210 950</b>	<b>3 327</b>	<b>66 252</b>	<b>11 193</b>	<b>321 832</b>

\* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2019 roku w kwocie 66.252 tys. zł składa się w całości zysk netto roku 2018.

01.01.2018 - 31.03.2018 (niebadane)	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>37 353</b>	-	<b>191 156</b>	<b>29 822</b>	<b>71 464</b>	-	<b>329 795</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	<b>2 509</b>	<b>2 509</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	2 509	2 509
<b>Transakcje z właścicielami</b>	-	<b>(4 920)</b>	-	<b>(22 933)</b>	<b>(12 175)</b>	-	<b>(40 028)</b>
- przeniesienie na kapitał rezerwowy	-	-	-	10 000	(10 000)	-	-
- wypłata dywidendy	-	-	-	-	(7 095)	-	<b>(7 095)</b>
- nabycie akcji własnych	-	(4 920)	-	(32 933)	4 920	-	<b>(32 933)</b>
<b>Stan na 31 marca 2018 r.</b>	<b>37 353</b>	<b>(4 920)</b>	<b>191 156</b>	<b>6 889</b>	<b>59 289</b>	<b>2 509</b>	<b>292 276</b>

\* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2018 roku w kwocie 71.464 tys. zł składa się zysk netto roku 2017 w kwocie 28.587 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2017 roku w kwocie 42.877 tys. zł.

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 31.03.2018 (niebadane)
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>11 193</b>	<b>2 509</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>(15 763)</b>	<b>(4 190)</b>
	1. Amortyzacja	165	116
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(14 870)	(6 693)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(21)	(66)
	4. Zmiana stanu rezerw	1 292	(329)
	5. Zmiana stanu zapasów	(1)	(27)
	6. Zmiana stanu należności	2 085	634
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(4 402)	2 186
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(11)	(11)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(4 570)</b>	<b>(1 681)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>19 472</b>	<b>12 512</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	56	-
	2. Z aktywów finansowych, w tym:	19 416	12 512
	a) w jednostkach powiązanych	19 372	12 512
	- zbycie aktywów finansowych	-	569
	- dywidendy i udziały w zyskach	12 735	1 881
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	4 800	9 500
	- odsetki	1 837	562
	b) w pozostałych jednostkach	44	-
	- odsetki	44	-
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(57 216)</b>	<b>(66)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(194)	(63)
	2. Na aktywa finansowe	(57 022)	(3)
	a) w jednostkach powiązanych	(1 822)	(3)
	- nabycie aktywów finansowych	(1 822)	(3)
	b) w pozostałych jednostkach	(55 200)	-
	- udzielone pożyczki	(55 200)	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(37 744)</b>	<b>12 446</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>14 863</b>	<b>10 000</b>
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	14 863	-
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	10 000
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(11 996)</b>	<b>(22 333)</b>
	1. Nabycie akcji własnych	-	(13 953)
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(7 095)
	3. Spłaty kredytów i pożyczek	(9 054)	-
	4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(9)	(8)
	5. Odsetki	(2 933)	(1 277)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>2 867</b>	<b>(12 333)</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>(39 447)</b>	<b>(1 568)</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(39 447)</b>	<b>(1 568)</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>45 463</b>	<b>13 764</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>6 016</b>	<b>12 196</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 31 marca 2019 roku

Przedstawione dane należy analizować łącznie z notami objaśniającymi i informacją dodatkową, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)



**5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE**
**NOTA 1**

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	904	854
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
<b>Pozostałe wartości niematerialne razem</b>	<b>904</b>	<b>854</b>

**Ruchy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. (niebadane)**

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	1 767	1 767
b) zwiększenia	132	132
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	132	132
c) zmniejszenia	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 899	1 899
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	913	913
f) amortyzacja za okres	82	82
- zwiększenia	82	82
- amortyzacja okresu bieżącego	82	82
- zmniejszenia	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	995	995
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	854	854
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	904	904

**NOTA 2**

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) środki trwałe, w tym:	1 793	774
- budynki i budowle	1 357	654
- urządzenia techniczne i maszyny	42	30
- środki transportu	324	3
- inne środki trwałe	70	87
b) środki trwałe w budowie	89	42
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>1 882</b>	<b>816</b>

**Ruchy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. (niebadane)**

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	Środki trwałe, razem
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>1 503</b>	<b>103</b>	<b>168</b>	<b>417</b>	<b>42</b>	<b>2 233</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>763</b>	<b>15</b>	<b>324</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>1 164</b>
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	15	-	-	62	77
- ujawnienie aktywów w związku z MSSF 16	763	-	324	-	-	1 087
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15)</b>	<b>(15)</b>
- rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	(15)	(15)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>2 266</b>	<b>118</b>	<b>492</b>	<b>417</b>	<b>89</b>	<b>3 382</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>849</b>	<b>73</b>	<b>165</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>1 417</b>
<b>f) amortyzacja za okres:</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>83</b>
- zwiększenia	60	3	3	17	-	83
- amortyzacja	60	3	3	17	-	83
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>909</b>	<b>76</b>	<b>168</b>	<b>347</b>	<b>-</b>	<b>1 500</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>654</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>87</b>	<b>42</b>	<b>816</b>
<b>k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>1 357</b>	<b>42</b>	<b>324</b>	<b>70</b>	<b>89</b>	<b>1 882</b>

**NOTA 3**

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>199 049</b>	<b>165 181</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>2 822</b>	<b>36 376</b>
- objęcie udziałów	2 822	6
- dopłaty do kapitałów spółek zależnych	-	35 293
- wniesienie udziałów do nowych spółek	-	1 077
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(100)</b>	<b>(2 508)</b>
- sprzedaż udziałów	(100)	(2 508)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>201 771</b>	<b>199 049</b>
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>15 257</b>	<b>14 756</b>
- zwiększenia	-	501
- zmniejszenia	-	-
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>15 257</b>	<b>15 257</b>
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	<b>183 792</b>	<b>150 425</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>186 514</b>	<b>183 792</b>

Na dzień 31 marca 2019 roku Spółka wykazywała udziały w następujących jednostkach:

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpśredni) %
<b>Jednostki zależne</b>	<b>184 009</b>	<b>12 217</b>	<b>171 792</b>	
VD sp. z o.o.	50	-	50	100,00
Epsilon VD sp. z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	n/d
VD ER sp. z o.o.	66 767	-	66 767	100,00
Promenady Zita sp. z o.o.	500	-	500	100,00
IPD Południe sp. z o.o.	23 602	-	23 602	100,00
VD Retail sp. z o.o.	20 425	11 716	8 709	100,00
VD Serwis sp. z o.o.	2 323	501	1 822	100,00
VD Nieruchomości sp. z o.o.	250	-	250	50,00
VD Mieszkania XIV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	n/d
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	480	-	480	n/d
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.	500	-	500	n/d
Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	n/d
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	n/d
Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	n/d
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	64 535	-	64 535	n/d
VD Budownictwo sp. z o.o.	1 000	-	1 000	100,00
Popowice sp. z o.o.	77	-	77	77,10
VD Mieszkania XVIII sp. z o.o.	500	-	500	100,00
VD Mieszkania XIX sp. z o.o.	500	-	500	100,00
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>17 762</b>	<b>3 040</b>	<b>14 722</b>	
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	17 701	3 015	14 686	50,00
IPD Invest sp. z o.o.	61	25	36	50,00
<b>Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem</b>	<b>201 771</b>	<b>15 257</b>	<b>186 514</b>	

#### NOTA 4

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>28 680</b>	<b>291 801</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>56 184</b>	<b>34 927</b>
- udzielenie pożyczek	55 200	18 500
- naliczone odsetki od pożyczek	984	16 427
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>(298 048)</b>
- spłata pożyczek	-	(60 750)
- spłata odsetek	-	(18 925)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	(218 373)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>84 864</b>	<b>28 680</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>28 680</b>	<b>291 801</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>84 864</b>	<b>28 680</b>

**Pożyczki udzielone długoterminowe według stanu na dzień 31 marca 2019 roku (niebadane)**

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	31.07.2017	31.12.2020	WIBOR 3M+ marża	28 000	1 296	-	29 296
	15.01.2019	31.12.2021	WIBOR 3M+ marża	27 000	209	-	27 209
	28.02.2019	31.12.2021	WIBOR 3M+ marża	28 200	159	-	28 359
<b>Razem</b>				<b>83 200</b>	<b>1 664</b>	<b>-</b>	<b>84 864</b>

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>218 373</b>	<b>-</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>3 750</b>	<b>218 373</b>
- naliczone odsetki od pożyczek	3 750	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	218 373
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(6 595)</b>	<b>-</b>
- spłata pożyczek	(4 800)	-
- spłata odsetek	(1 795)	-
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>215 528</b>	<b>218 373</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>218 373</b>	<b>-</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>215 528</b>	<b>218 373</b>

**Pożyczki udzielone krótkoterminowe według stanu na dzień 31 marca 2019 roku (niebadane)**

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	28.12.2015	31.12.2019	WIBOR 3M+ marża	136 750	31 413	-	168 163
	25.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M+ marża	20 000	3 691	-	23 691
	22.08.2016	31.12.2019	WIBOR 3M+ marża	20 000	3 674	-	23 674
<b>Razem</b>				<b>176 750</b>	<b>38 778</b>	<b>-</b>	<b>215 528</b>

**NOTA 5**

ZAPASY	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) materiały	-	-
b) produkty i produkcja w toku	44	43
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
<b>Zapasy razem</b>	<b>44</b>	<b>43</b>

**NOTA 6**

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31.03.2019 (niebadane)</b>	<b>31.12.2018</b>
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	3 661	4 139
- od jednostek powiązanych	3 365	3 873
- od pozostałych jednostek	296	266
b) należności publiczno-prawne, w tym:	1 393	177
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	300	-
c) pozostałe należności, w tym:	183	2 981
- od jednostek powiązanych	135	2 946
- od pozostałych jednostek	48	35
<b>Należności krótkoterminowe brutto razem</b>	<b>5 237</b>	<b>7 297</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	88	97
<b>Należności krótkoterminowe netto razem</b>	<b>5 149</b>	<b>7 200</b>

**NOTA 7**

<b>ZMIANY OTRZYMANÝCH POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH</b>	<b>31.03.2019 (niebadane)</b>	<b>31.12.2018</b>
a) wartość brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	14 863	-
- otrzymanie pożyczek	14 863	-
c) zmniejszenia	(754)	-
- spłata pożyczek	(754)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	14 109	-
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	-	-
i) wartość netto na koniec okresu	14 109	-

<b>ZMIANY OTRZYMANÝCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH</b>	<b>31.03.2019 (niebadane)</b>	<b>31.12.2018</b>
a) wartość brutto na początek okresu	9 763	9 124
b) zwiększenia	299	665
- naliczone odsetki od pożyczek	299	665
c) zmniejszenia	(9 820)	(26)
- spłata pożyczek	(8 300)	-
- spłata odsetek	(1 520)	(26)
d) wartość brutto na koniec okresu	242	9 763
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	9 763	9 124
i) wartość netto na koniec okresu	242	9 763

**Pożyczki otrzymane według stanu na dzień 31 marca 2019 roku (niebadane)**

Pożyczkodawca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	02.01.2019	02.07.2019	WIBOR 3M + marża	5 043	82	-	5 125
	02.01.2019	02.07.2019	WIBOR 3M + marża	9 066	160	-	9 226
<b>Razem</b>				<b>14 109</b>	<b>242</b>	<b>-</b>	<b>14 351</b>

**NOTA 8**

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.03.2019 (niebadane) (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	64 977	336	64 641	-	-
26.09.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii P	8 129	130	7 999	-	-
01.12.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	70 145	1 321	-	68 824	-
02.01.2018 r.	Obligacje na okaziciela serii S	9 848	-	-	9 848	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b>		<b>153 099</b>	<b>1 787</b>	<b>72 640</b>	<b>78 672</b>	<b>-</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>		<b>151 312</b>				
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>1 787</b>				

**NOTA 9**

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 269	1 954
- wobec jednostek powiązanych	293	1 154
- wobec pozostałych jednostek	976	800
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	1 543	5 399
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	4 985
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	140	149
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	1 008	4
- z tytułu nabycia udziałów	1 000	-
- pozostałe	8	4
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>3 960</b>	<b>7 506</b>

## IV. INFORMACJE DODATKOWE

### 1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA ZA I KWARTAŁ 2019 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 2018 roku.

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

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

##### Format sprawozdań finansowych

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. za pierwszy kwartał 2019 roku składa się z:

- skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Vantage Development (skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy, skrócone sprawozdanie z zysków i strat i innych całkowitych dochodów Grupy, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy),
- skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta (skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej, skrócone sprawozdanie z zysków i strat i innych całkowitych dochodów, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych),
- wybranych danych objaśniających,
- pozostałych informacji.

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w tysiącach polskich złotych. Dane porównywalne na 31 grudnia 2018 roku były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2018.

##### Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 17 maja 2019 roku.

##### Kontynuacja działalności

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

#### 1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmują okres 3 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 marca 2019 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2018 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 2018 roku do 31 marca 2018 roku.



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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE).

W skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonano korekty okresu porównywalnego, polegającej na wyodrębnieniu z pozycji aktywów „środki pieniężne i ich ekwiwalenty” salda środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych i zaprezentowaniu ich w odrębnej pozycji aktywów obrotowych oraz wyłączeniu tych środków ze sprawozdania z przepływów pieniężnych. Saldo środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych na dzień 1 stycznia 2018 roku oraz 31 marca 2018 roku to odpowiednio 59.582 tys. zł i 45.133 tys. zł;

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2018 - 31.03.2018 (niebadane)	01.01.2018 - 31.03.2018 (niebadane)	01.01.2018 - 31.03.2018 (niebadane)
		dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
	<b>I. Zysk netto</b>	<b>3 909</b>	<b>3 909</b>	<b>-</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>38 549</b>	<b>24 100</b>	<b>14 449</b>
	11. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	83 259	68 810	14 449
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>42 458</b>	<b>28 009</b>	<b>14 449</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
	<b>I. Wpływy</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>-</b>
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(370)</b>	<b>(370)</b>	<b>-</b>
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(252)</b>	<b>(252)</b>	<b>-</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
	<b>I. Wpływy</b>	<b>31 290</b>	<b>31 290</b>	<b>-</b>
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(88 499)</b>	<b>(88 499)</b>	<b>-</b>
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>(57 209)</b>	<b>(57 209)</b>	<b>-</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>(15 003)</b>	<b>(29 452)</b>	<b>14 449</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(15 003)</b>	<b>(29 452)</b>	<b>14 449</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>72 542</b>	<b>132 124</b>	<b>(59 582)</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>57 539</b>	<b>102 672</b>	<b>(45 133)</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	16 511	61 644	(45 133)

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku za wyjątkiem zmian wynikających z wejścia w życie przepisów MSSF 16 z dniem 1 stycznia 2019 roku.

#### Analiza umów objętych MSSF 16

MSSF 16 wprowadził istotne zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym przede wszystkim stosowany w MSR 17 podział leasingu na leasing finansowy (ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) i operacyjny (ujmowany pozabilansowo), a wprowadza jeden model ujęcia leasingu zbieżny z charakterem leasingu finansowego. Zgodnie z zapisami MSSF 16 jako leasing definiowana jest każda umowa lub jej część, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Główny wpływ wdrożenia MSSF 16 dotyczy posiadanych przez grupę praw wieczystego użytkowania gruntu (dalej „PWUG”), na których Grupa prowadzi swoje projekty deweloperskie oraz związane z inwestycjami w nieruchomości inwestycyjne (pracujące i niepracujące).

Dla PWUG związanych z projektami deweloperskimi Grupa ujęła zobowiązanie z tytułu płatności PWUG wycenione w wartości bieżącej opłat jakie Grupa będzie ponosić do czasu zakończenia projektu deweloperskiego i jego sprzedaży, oraz ujmie składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

Zakończenie i sprzedaż projektu deweloperskiego będzie wiązało się z poniesieniem opłaty przekształceniowej i przekształceniem prawa wieczystego użytkowania w własność gruntu, a w konsekwencji zakończeniem leasingu. W związku z powyższym, w sumie wartości opłat ponoszonych przez Grupę, ujęto także zobowiązania z tytułu zdyskontowanej opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w własność gruntu – przy uwzględnieniu bonifikaty przewidzianej w uchwale Rady Miejskiej Wrocławia.

Dla PWUG związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi Grupa nie wprowadzała korekt, z uwagi na stosowanie wobec nich modelu wartości godziwej, w myśl MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”.

#### Kalkulacja stopy dyskonta

W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 Grupa przyjęła, że stopa dyskonta powinna odzwierciedlać specyfikę danego aktywa. W podziale na grupy aktywów, w oparciu o aktualne warunki rynkowe, dokonano oszacowania stopy dyskontowej jako stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę dla danego produktu.

Krańcowa stopa procentowa w podziale na grupy aktywów została ustalona na poziomie:

- Samochody - 4,83%;
- Prawo wieczystego użytkowania gruntu – 6,96% (stopa procentowana skalkulowana w oparciu o rentowność 10 letnich bonów skarbowych powiększona o średnioważone marże na obligacjach emitowanych przez Grupę).

#### Wpływ wdrożenia MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy

Wpływ zastosowania MSSF 16 dla praw wieczystego użytkowania gruntu, oraz pozostałych umów został zaprezentowany w tabelach poniżej:

AKTYWA	Korekty związane z rozpoznaniami aktywów i zobowiązań z tytułu PWUG oraz opłaty przekształceniowej	Korekty związane z pozostałymi umowami*
Aktywa trwałe	-	324
Rzeczowe aktywa trwałe	-	324
Aktywa obrotowe	1 981	-
Zapasy	1 981	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 981</b>	<b>324</b>

PASYWA	Korekty związane z rozpoznaniami aktywów i zobowiązań z tytułu PWUG oraz opłaty przekształceniowej	Korekty związane z pozostałymi umowami*
Kapitał własny	-	-
Zobowiązania długoterminowe	1 008	201
Zobowiązania krótkoterminowe	973	123
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 981</b>	<b>324</b>

\*korekty związane z ujęciem umów leasingu samochodów

## 2. KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT UZYSKANYCH W PIERWSZYM KWARTALE 2019 ROKU

PRZYCHODY	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	5 528	4 452
Przychody ze sprzedaży lokali	9 441	26 155
Pozostałe przychody	1 591	1 345
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>16 560</b>	<b>31 952</b>

KOSZTY	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 531)	(1 339)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(7 177)	(19 990)
Pozostałe koszty	(2 217)	(2 359)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(10 925)</b>	<b>(23 688)</b>
Koszty sprzedaży	(2 742)	(3 023)
Koszty ogólnego zarządu	(1 910)	(2 121)
Koszty finansowe	(1 701)	(1 540)

### Przychody

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Vantage Development od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku wyniosły 16,56 mln zł i były niższe od osiągniętych w analogicznym okresie roku ubiegłego o ponad 15 mln zł. Największy wpływ na wartość przychodów miały przychody ze sprzedaży lokali, gdzie odnotowano 64% spadku w stosunku do pierwszego kwartału 2018 roku. Przychody te są wynikiem przekazania lokali, których było 17 od początku 2019 roku, a w okresie pierwszego kwartału 2018 roku Grupa wydała w sumie 59 lokali (wydania w pierwszym kwartale 2019 roku obejmowały wyłącznie lokale w projektach zakończonych w 2018 roku: Login City, Promenady etap VI, Dorzecze Legnickiej etap IA, Vena Mokotów).

Podpisane w okresie pierwszego kwartału 2019 roku umowy przedwstępne oraz przekazane lokale, których wartość została rozpoznana w przychodach, prezentuje poniższa tabela:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	Liczba lokali sprzedanych umową przedwstępną w I kwartale 2019 roku	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży na koniec I kwartału 2019 roku (oferta)	Liczba lokali przekazanych w I kwartale 2019 roku	Liczba lokali sprzedanych nieprzekazanych na koniec I kwartału 2019 roku (w tym lokale sprzedane przed 2019 rokiem)
Promenady Wrocławskie etap VI	285	-	-	4	2
Promenady Wrocławskie etap VIII	209	31	69	-	140
Promenady Wrocławskie etap IX	133	18	38	-	95
Promenady Wrocławskie etap X	236	-	236	-	-
Nowy Gaj etap II	163	-	1	-	-
Login City	159	2	2	2	-
Dorzecze Legnickiej etap IA	198	2	-	4	3
Dorzecze Legnickiej etap IB	85	10	-	-	85
Dorzecze Legnickiej etap II	142	26	34	-	108
Dorzecze Legnickiej etap III	204	16	139	-	65
Kameralna Klecina	79	12	57	-	22
Port Popowice etap IA	164	22	138	-	26
Port Popowice etap IB	144	-	144	-	-
Buforowa 89 etap I	121	1	120	-	1
Vena Mokotów	186	12	4	7	10
Dom Saski	57	-	2	-	1
<b>RAZEM</b>	<b>2 565</b>	<b>152</b>	<b>984</b>	<b>17</b>	<b>558</b>

Równolegle z finalizowaniem zawartych wcześniej umów, zawierane były nowe, dające potencjał do osiągnięcia wyników w kolejnych okresach. W pierwszym kwartale 2019 roku Grupa sprzedała 152 lokale. W analogicznym okresie ubiegłego roku Grupa sprzedała na podstawie umów przedwstępnych 265 lokali. Liczba sprzedanych umowami przedwstępnymi lokali w pierwszym kwartale 2019 roku jest niższa o 43% w stosunku do analogicznego okresu 2018 roku.

Na dzień 31 marca 2019 roku, wśród 558 sprzedanych lokali duży udział stanowiły lokale w projektach zakończonych lub tych, których zakończenie planowane jest w 2019 roku, co pozwala optymistycznie patrzeć na potencjał do przekazywania lokali w całym roku, a co z tym związane, na przychody ze sprzedaży w bieżącym roku. Szczegółowe zestawienie sprzedanych, ale nieprzekazanych lokali, według stanu na dzień 31 marca 2019 roku, przedstawia tabela poniżej.

Lokale sprzedane - nieprzekazane stan na 31.03.2019	Liczba lokali	Wartość lokali [mln zł]	Przewidywany termin zakończenia projektu
Promenady Wrocławskie etap VI	2	0,64	gotowy
Dorzecze Legnickiej etap IA	3	1,01	gotowy
Dom Saski	1	0,47	gotowy
Vena Mokotów	10	6,42	gotowy
<b>RAZEM GOTOWE</b>	<b>16</b>	<b>8,55</b>	
Promenady Wrocławskie etap VIII	140	55,66	4Q'19
Promenady Wrocławskie etap IX	95	30,60	4Q'19
Dorzecze Legnickiej etap IB	85	36,53	2Q'19
Dorzecze Legnickiej etap II	108	40,15	3Q'19
Dorzecze Legnickiej etap III	65	27,19	4Q'19
Kameralna Klecina	22	7,17	4Q'19
Port Popowice etap IA	26	9,45	4Q'19
<b>RAZEM PLANOWANE DO ZAKOŃCZENIA W 2019 ROKU</b>	<b>541</b>	<b>206,76</b>	
Buforowa 89 etap I	1	0,51	1Q'20
<b>RAZEM PLANOWANE DO ZAKOŃCZENIA W 2020 ROKU</b>	<b>1</b>	<b>0,51</b>	
<b>RAZEM WSZYSTKIE</b>	<b>558</b>	<b>215,82</b>	

Drugi z podstawowych segmentów działalności Grupy, segment wynajmu nieruchomości komercyjnych, odnotował w analizowanym okresie wzrost przychodów ze sprzedaży na poziomie 24%. Wynika to ze zwiększenia poziomu wynajmu posiadanych powierzchni w budynkach biurowych Promenady Epsilon, Promenady Zita, Delta 44 oraz Grona Park. Jednocześnie prowadzone są rozmowy, które w najbliższym czasie powinny doprowadzić do zawarcia nowych umów najmu, a w efekcie wzrostu przychodów ze sprzedaży w kolejnych okresach.

W pierwszym kwartale 2019 roku struktura przychodów kształtowała się następująco:

- Udział przychodów ze sprzedaży lokali w skonsolidowanej sprzedaży wynosi 57,01%;
- Udział przychodów z nieruchomości inwestycyjnych pracujących wynosi 33,38%;
- Pozostałe 9,61% stanowią pozostałe przychody, w tym również z wynajmowanych lokali usługowych zlokalizowanych w zrealizowanych projektach mieszkaniowych.

### **Koszty**

Koszty sprzedaży, koszty ogólnego zarządu i koszty finansowe za pierwszy kwartał 2019 roku są na zbliżonym poziomie, jak w analogicznym okresie 2018 roku, co związane jest z stabilnym poziomem struktur Grupy dopasowanym do zakresu realizowanych zadań. Na koszty finansowe składają się głównie koszty finansowania projektów komercyjnych.

### **Rentowność projektów**

Rentowność działalności związanej ze sprzedażą lokali w pierwszym kwartale 2019 roku ukształtowała się na tym samym poziomie co w analogicznym okresie 2018 roku i wyniosła 24%.

### **Wyniki**

Skonsolidowany zysk ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2019 roku osiągnął poziom 0,98 mln zł wobec 3,12 mln zł w analogicznym okresie 2018 roku. Zysk ze sprzedaży podwyższył wynik przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych

pracujących do wartości godziwej wynoszący 3,07 mln zł (głównie w związku ze wzrostem kursu EUR/PLN w stosunku do 31 grudnia 2018 roku; w pierwszym kwartale 2018 roku przeszacowanie miało również dodatni wpływ na wynik i wynosiło 3,04 mln zł). Grupa osiągnęła zysk brutto i netto w wysokości odpowiednio 2,57 mln zł i 2,40 mln zł (w pierwszym kwartale 2018 roku zysk brutto i netto wyniosły odpowiednio 4,99 mln zł i 3,79 mln zł).

Planowane na kolejne kwartały 2019 roku zakończenia projektów oraz przekazania gotowych lokali dają podstawy do oczekiwania na znaczącą poprawę osiągniętych wyników w całym 2019 roku.

### **Wskaźniki rentowności**

Poniżej przedstawiono wskaźniki rentowności za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku oraz za okres porównywalny pierwszego kwartału 2018 roku.

WSKAŹNIK	WZÓR	1Q 2019	1Q 2018
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży	34,03%	25,86%
Marża zysku z działalności operacyjnej I (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży	23,75%	19,33%
Marża zysku z działalności operacyjnej II (w %)*	Zysk z działalności operacyjnej z wyłączeniem wpływu przeszacowania / Przychody ze sprzedaży	5,23%	9,82%
Marża zysku netto I (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	14,49%	11,89%
Marża zysku netto II (w %)*	Zysk netto z wyłączeniem wpływu przeszacowania / Przychody ze sprzedaży	-0,51%	4,18%

\* Zysk skorygowano o wpływ przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących i niepracujących do wartości godziwej (tj. o wartość przeszacowania oraz podatek dochodowy z tego tytułu)

W pierwszym kwartale 2019 roku rentowność na sprzedaży poprawiła się w stosunku do okresu porównywalnego roku ubiegłego i wyniosła 34,03%. Osiągnięty poziom wskaźnika wynika ze wskazanej wcześniej struktury przekazywanych lokali i rentowności realizowanej na poszczególnych przedsięwzięciach, a także, w mniejszym stopniu, jest efektem zrealizowanych wyników na działalności komercyjnej i pozostałej. Rentowność działalności operacyjnej i rentowność zysku netto osiągnęły nieco wyższe niż rok temu wartości, odpowiednio 23,75% i 14,49%.

W celu poprawy przejrzystości prezentacji wypracowanych marż wyliczono również wartość marży zysku z działalności operacyjnej i marży zysku netto po skorygowaniu tych zysków o wpływ przeszacowania (tj. o wartość przeszacowania oraz podatek dochodowy z tego tytułu). Skorygowane marże zysku z działalności operacyjnej i zysku netto wyniosły odpowiednio 5,23% i -0,51% i są niższe od wartości za pierwszy kwartał 2018 roku, na co wpłynęły niższe niż przed rokiem w tym okresie przychody ze sprzedaży (przekazano mniej lokali).

### **Struktura aktywów i pasywów**

Na dzień 31 marca 2019 roku suma bilansowa Grupy wynosiła 916,0 mln zł i była o 53,3 mln zł wyższa w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku, kiedy wynosiła 862,7 mln zł.

Wartość aktywów trwałych zmalała o 22,5 mln zł, na co największy wpływ miała reklasyfikacja do pozycji aktywów obrotowych przeznaczonych do sprzedaży o wartości 26,96 mln zł nieruchomości inwestycyjnych związanych ze sprzedażą budynku Delta 44 dokonaną w drugim kwartale 2019 roku, co opisano szerzej w nocie 7.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła o 75,8 mln zł, na co największy wpływ poza powyższą reklasyfikacją miał wzrost wartości zapasów (o 83,1 mln zł), których wartość rosła w wyniku realizowanych projektów oraz nabytych gruntów, na których będą realizowane przyszłe przedsięwzięcia mieszkaniowe. Ponadto wzrosła wartość środków pieniężnych zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych (o 18,3 mln zł) dotyczących wpłat klientów za lokale, a spadła wartość pozostałych środków pieniężnych (o 54,9 mln zł).

Wartość kapitału własnego na koniec pierwszego kwartału 2019 roku wzrosła o zysk netto wypracowany w I kwartale 2019 roku (o 2,4 mln zł).

Zobowiązania długoterminowe Grupy Vantage na koniec pierwszego kwartału 2019 roku wzrosły o 17,7 mln zł, a krótkoterminowe wzrosły o 33,2 mln zł.

Saldo pożyczek i kredytów bankowych wzrosło o 2,7 mln zł, przy czym zobowiązania długoterminowe wzrosły o 17,7 mln zł,

a krótkoterminowe spadły o 15,0 mln zł. W wyniku realizowanych projektów mieszkaniowych wzrosły przedpłaty na zakup lokali (o 37,0 mln zł), które w bilansie prezentowane są jako zobowiązania do momentu przekazania lokalu klientowi. Analogicznie wzrosły zobowiązania z tytułu dostaw i usług (o 12,0 mln zł), na które składają się głównie zobowiązania wobec generalnych wykonawców na poszczególnych budowach, wynikające z uzgodnionych terminów płatności za roboty budowlane oraz kwoty zatrzymane na poczet należytego wykonania kontraktów.

W opinii Zarządu struktura pasywów Grupy jest dopasowana do realizowanych przez nią projektów (aktywów), a stan środków pieniężnych pozwala na dalszy rozwój.

### **3. RODZAJ ORAZ KWOTY POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, KAPITAŁ WŁASNY, ZOBOWIĄZANIA, DOCHODY NETTO LUB PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIEZWYKŁE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPŁYW**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na aktywa, kapitały własne i zobowiązania, wynik finansowy netto lub przepływy środków pieniężnych Grupy Vantage Development.

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

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

- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych,
- działalność komercyjna, obejmująca wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu.

#### **Segmenty operacyjne (sprawozdawcze) za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

01.01.2019 - 31.03.2019		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>10 829</b>	<b>5 731</b>	<b>16 560</b>
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	5 528	5 528
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	9 441	-	9 441
	III. Pozostałe przychody	1 388	203	1 591
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>(9 226)</b>	<b>(1 699)</b>	<b>(10 925)</b>
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(1 531)	(1 531)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(7 177)	-	(7 177)
	III. Pozostałe koszty	(2 049)	(168)	(2 217)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>1 603</b>	<b>4 032</b>	<b>5 635</b>
	I. Koszty sprzedaży	(2 172)	(570)	(2 742)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 482)	(428)	(1 910)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>(2 051)</b>	<b>3 034</b>	<b>983</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	3 067	3 067
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>(2 051)</b>	<b>6 101</b>	<b>4 050</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(49)	-	(49)
	II. Saldo działalności operacyjnej	(5)	(62)	(67)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)</b>	<b>(2 105)</b>	<b>6 039</b>	<b>3 934</b>
	I. Saldo działalności finansowej	(486)	(1 123)	(1 609)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	246	-	246
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+II)</b>	<b>(2 345)</b>	<b>4 916</b>	<b>2 571</b>
	I. Podatek dochodowy	763	(934)	(171)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>(1 582)</b>	<b>3 982</b>	<b>2 400</b>

**Segmenty operacyjne (sprawozdawcze) za okres od 01.01.2018 do 31.03.2018**

01.01.2018 - 31.03.2018		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>27 340</b>	<b>4 612</b>	<b>31 952</b>
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	4 452	4 452
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	26 155	-	26 155
	III. Pozostałe przychody	1 185	160	1 345
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>(21 590)</b>	<b>(2 098)</b>	<b>(23 688)</b>
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(1 339)	(1 339)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(19 990)	-	(19 990)
	III. Pozostałe koszty	(1 600)	(759)	(2 359)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>5 750</b>	<b>2 514</b>	<b>8 264</b>
	I. Koszty sprzedaży	(2 244)	(779)	(3 023)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 693)	(428)	(2 121)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>1 813</b>	<b>1 307</b>	<b>3 120</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	3 039	3 039
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>1 813</b>	<b>4 346</b>	<b>6 159</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
	II. Saldo działalności operacyjnej	43	(25)	18
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)</b>	<b>1 856</b>	<b>4 321</b>	<b>6 177</b>
	I. Saldo działalności finansowej	(280)	(1 142)	(1 422)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	240	-	240
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+II)</b>	<b>1 816</b>	<b>3 179</b>	<b>4 995</b>
	I. Podatek dochodowy	(593)	(604)	(1 197)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>1 223</b>	<b>2 575</b>	<b>3 798</b>

**Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne (sprawozdawcze) według stanu na 31 marca 2019 roku (niebadane)**

AKTYWA	SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>I. Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>34 670</b>	<b>330 721</b>	<b>365 391</b>
1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	237 764	237 764
2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	6 157	87 541	93 698
3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 752	-	14 752
4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 128	877	11 005
5. Pozostałe aktywa trwałe	3 633	4 539	8 172
<b>II. Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>511 373</b>	<b>39 240</b>	<b>550 613</b>
1. Zapasy	403 318	-	403 318
2. Należności i pożyczki	22 307	2 995	25 302
3. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	43 423	-	43 423
4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 666	7 230	47 896
5. Pozostałe aktywa obrotowe	1 659	2 058	3 717
6. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	26 957	26 957
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>	<b>546 043</b>	<b>369 961</b>	<b>916 004</b>



KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny, w tym:</b>	<b>174 059</b>	<b>199 139</b>	<b>373 198</b>
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	(1 582)	3 982	2 400
	2. Pozostałe kapitały	175 641	195 157	370 798
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>371 984</b>	<b>170 822</b>	<b>542 806</b>
	1. Obligacje	144 970	-	144 970
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	55 936	115 986	171 922
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	322	34 684	35 006
	4. Zobowiązania z tyt. opłat za prawa wieczystego użytkowania	1 981	7 659	9 640
	5. Przedpłaty na zakup lokali	95 870	-	95 870
	6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 755	7 507	20 262
	7. Pozostałe zobowiązania	60 150	4 652	64 802
	8. Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia	-	334	334
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>546 043</b>	<b>369 961</b>	<b>916 004</b>

**Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne (sprawozdawcze) według stanu na 31 grudnia 2018 roku**

AKTYWA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>33 323</b>	<b>354 610</b>	<b>387 933</b>
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	261 305	261 305
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	6 585	87 651	94 236
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	15 259	-	15 259
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 245	885	9 130
	5. Pozostałe aktywa trwałe	3 234	4 769	8 003
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>462 828</b>	<b>11 980</b>	<b>474 808</b>
	1. Zapasy	320 207	-	320 207
	2. Należności i pożyczki	20 827	3 841	24 668
	3. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	25 168	-	25 168
	4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	95 742	7 076	102 818
	5. Pozostałe aktywa obrotowe	884	1 063	1 947
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>		<b>496 151</b>	<b>366 590</b>	<b>862 741</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny, w tym:</b>	<b>175 970</b>	<b>194 828</b>	<b>370 798</b>
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	73 680	4 991	78 671
	2. Pozostałe kapitały	102 290	189 837	292 127
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>320 181</b>	<b>171 762</b>	<b>491 943</b>
	1. Obligacje	143 913	-	143 913
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	51 987	117 246	169 233
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	35 170	35 170
	4. Zobowiązania z tyt. opłat za prawa wieczystego użytkowania	-	7 905	7 905
	5. Przedpłaty na zakup lokali	58 852	-	58 852
	6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 871	6 858	18 729
	7. Pozostałe zobowiązania	53 558	4 583	58 141
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>496 151</b>	<b>366 590</b>	<b>862 741</b>



## 5. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Grupa prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie mieszkań oraz powierzchni biurowych, która charakteryzuje się długim okresem realizacji projektów inwestycyjnych. Z drugiej strony, zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, a więc 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 budową lokali, a przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany jednorazowo, co wpływa na zmienność wyników, uzależniając moment ich rozpoznania nie od sprzedaży, ale głównie od harmonogramu realizacji robót budowlanych.

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

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

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

Grupa Kapitałowa Vantage Development w ramach istotnych czynników rozwoju zwraca uwagę na:

Czynniki zewnętrzne:

- ✓ dynamika popytu i podaży produktów mieszkaniowych w Polsce,
- ✓ dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- ✓ zmiany regulacyjne związane z obrotem nieruchomościami gruntowymi,
- ✓ uruchomienie środków z budżetu UE przeznaczonych na rozwój infrastruktury, co może zmniejszyć zainteresowanie firm budowlanych realizacją projektów mieszkaniowych,
- ✓ rosnące trudności z pozyskaniem przez firmy budowlane wykwalifikowanych pracowników,
- ✓ ingerencja rządowa na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprzez program Mieszkanie+.

Czynniki wewnętrzne:

- ✓ kurczący się bank ziemi, umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych dwóch lat,
- ✓ bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- ✓ doświadczona kadra menedżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy,
- ✓ możliwość realizacji części inwestycji przez spółkę należącą do Grupy, VD Budownictwo sp. z o.o.,
- ✓ innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne.

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak i należący do niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w dalszej części 2019 roku jest utrzymujący się bardzo wysoki popyt na lokale oraz niskie stopy procentowe.

Realizowana przez Zarząd strategia zakłada z jednej strony wykorzystanie obecnego potencjału Grupy tkwiącego w należących do niej nieruchomościach, a z drugiej – pozyskiwanie nowych terenów umożliwiających rozwój w kolejnych latach. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

Do celów strategicznych na rok 2019 Grupa Kapitałowa Vantage Development zalicza:

- ✓ utrzymanie jednej z czołowych pozycji na rynku wrocławskim,
- ✓ uzupełnienie banku ziemi dla realizacji nowych projektów deweloperskich we Wrocławiu,
- ✓ optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy,
- ✓ zwiększenie poziomu komercjalizacji projektów biurowych i handlowych,
- ✓ zmniejszenie zaangażowania aktywów w projekty komercyjne.

## 7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W okresie objętym sprawozdaniem oraz do dnia publikacji raportu nie były wypłacane dywidendy.

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

W okresie objętym sprawozdaniem nie miały miejsca wyżej wymienione zdarzenia.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 24 kwietnia 2019 Emitent roku dokonał warunkowego przydziału 45.373 sztuk obligacji na okaziciela serii T o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 45.373.000 zł („Obligacje”). Obligacje były oferowane w trybie oferty prywatnej po cenie nominalnej. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 4,70 p.p. Obligacje nie są zabezpieczone. Termin ich wykupu przypada na 3,5 roku od dnia przydziału. Przydział został dokonany pod warunkiem ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., który to rozrachunek został dokonany w dniu 25 kwietnia 2019 roku.

## 9. ZMIANY WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI I SYTUACJI GOSPODARCZEJ MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY SĄ ONE UJMOWANE W WARTOŚCI GODZIWEJ, CZY W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

W okresie pierwszego kwartału 2019 roku nie miało miejsca zdarzenie, które powodowałoby zmianę warunków prowadzenia działalności i sytuacji gospodarczej, mające wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

## 10. ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH

### 10.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

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

	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2019 (niebadane)
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.1.1)	314	-	(27)	287
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	9 130	1 875	-	11 005
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	18 729	1 533	-	20 262
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.1.3)	6 158	1 128	(3 552)	3 734

#### 10.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2019 (niebadane)
Wartości środków trwałych	13	-	-	13
Należności krótkoterminowe	301	-	(27)	274
<b>Razem:</b>	<b>314</b>	<b>-</b>	<b>(27)</b>	<b>287</b>

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

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

W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2018 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2019 (niebadane)
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	865	-	(3)	862
- różnicy między podatkową a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	397	341	-	738
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	635	-	(484)	151
- odpisów aktualizujących należności	28	2	-	30
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	11 959	524	-	12 483
- odsetek od innych zobowiązań	-	-	-	-
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	87	-	(77)	10
- strat podatkowych	9 601	-	(4 072)	5 529
- wyceny leasingu finansowego i kredytów	188	-	(4)	184
- utworzonych rezerw	942	1 824	-	2 766
- pozostałych tytułów	315	254	-	569
<b>Razem</b>	<b>25 017</b>	<b>2 945</b>	<b>(4 640)</b>	<b>23 322</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(15 887)			(12 317)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>9 130</b>			<b>11 005</b>

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

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2019 (niebadane)
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	7 010	596	-	7 606
- różnicy między podatkową a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	4 786	-	(350)	4 436
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	13 073	2 678	-	15 751
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	7 806	-	(4 870)	2 936
- pozostałych tytułów	1 941	-	(91)	1 850
<b>Razem</b>	<b>34 616</b>	<b>3 274</b>	<b>(5 311)</b>	<b>32 579</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(15 887)			(12 317)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>18 729</b>			<b>20 262</b>

Zmiany aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy zwiększyły wynik finansowy Grupy za pierwszy kwartał 2019 roku o kwotę 342 tys. zł.

### 10.1.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2019 (niebadane)
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	2 071	115	-	2 186
rezerwy na urlopy	116	139	(111)	144
rezerwy na nagrody	3 291	852	(3 291)	852
rezerwy na koszty usterek	680	22	(150)	552
<b>Razem, w tym:</b>	<b>6 158</b>	<b>1 128</b>	<b>(3 552)</b>	<b>3 734</b>
Rezerwy długoterminowe	530	22	-	552
Rezerwy krótkoterminowe	5 628	1 106	(3 552)	3 182

### 10.2. Vantage Development S.A.

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

	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2019 (niebadane)
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.2.1)	15 354	-	(9)	15 345
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	4 499	6	(2 572)	1 933
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	7 489	645	-	8 134
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.2.3)	2 609	634	(2 553)	690

#### 10.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2019 (niebadane)
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	15 257	-	-	15 257
Należności krótkoterminowe	97	-	(9)	88
<b>Razem:</b>	<b>15 354</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>	<b>15 345</b>

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

Vantage Development S.A. kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczone. Stan tych składników na 31 marca 2019 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 1.933 tys. zł i 8.134 tys. zł.

W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2018 roku aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2019 (niebadane)
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne pozostałych rezerw	495	-	(364)	131
odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	64	1	-	65
koszty usług i opłat o charakterze niematerialnym jako NKUP	460	-	(97)	363
odpisów na należności	315	5	-	320
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	18	-	(1)	17
strat podatkowych	62	-	(62)	-
<b>Razem</b>	<b>3 085</b>	<b>-</b>	<b>(2 048)</b>	<b>1 037</b>
<b>Razem</b>	<b>4 499</b>	<b>6</b>	<b>(2 572)</b>	<b>1 933</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(4 499)			(1 933)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>-</b>			<b>-</b>

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2019 (niebadane)
odsetek od pożyczek i obligacji	7 489	517	-	8 006
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	57	-	57
pozostałe	-	71	-	71
<b>Razem</b>	<b>7 489</b>	<b>645</b>	<b>-</b>	<b>8 134</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(4 499)			(1 933)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>2 990</b>			<b>6 201</b>

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczone zmniejszyły wynik finansowy netto o 3.211 tys. zł.

### 10.2.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2019 (niebadane)
rezerwa na urlopy	56	14	-	70
rezerwa na nagrody	2 553	620	(2 553)	620
<b>Razem, w tym:</b>	<b>2 609</b>	<b>634</b>	<b>(2 553)</b>	<b>690</b>
Rezerwy krótkoterminowe	2 609	634	(2 553)	690

## 11. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO OKRESU

### 11.1. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.

W dniu 27 lutego 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki Vantage Development S.A., i przystąpieniu do spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 27 lutego 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

### **11.2. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.**

W dniu 27 lutego 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki VD ER sp. z o.o., i przystąpieniu do spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 27 lutego 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

### **11.3. Zawiązanie spółki VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

W dniu 22 marca 2019 roku została zawiązana nowa spółka pod firmą VD Mieszkania XVIII sp. z o.o. Spółka została zarejestrowana przez sąd po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 9 maja 2019 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały zostały objęte przez jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

### **11.4. Zawiązanie spółki VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

W dniu 22 marca 2019 roku została zawiązana nowa spółka pod firmą VD Mieszkania XIX sp. z o.o. Spółka została zarejestrowana przez sąd w dniu 7 maja 2019 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały zostały objęte przez jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

### **11.5. Połączenie spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 1 kwietnia sąd postanowieniem dokonał połączenia spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółką:

1. VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz ze spółką,
2. VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym z rejestru przedsiębiorców zostały wykreślone spółki przejmowane, tj. spółka: VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. Od dnia 1 kwietnia 2019 roku wszelkie zobowiązania spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. oraz spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. będą pokrywane z majątku spółki VD Serwis sp. z o.o. Stroną wszystkich umów zwartych ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. lub ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. stała się spółka VD Serwis sp. z o.o.

Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. w związku z emisją 36.457 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, tj. z kwoty 506.200,00 złotych do kwoty 2.329.050,00 złotych.

Aktualnie kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. dzieli się na 46.581 udziałów, gdzie:

- 11 udziałów zostało objętych przez spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- 46.570 udziałów zostało objętych przez spółkę Vantage Development S.A.

### **11.6. Przekształcenie spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 1 kwietnia sąd postanowieniem dokonał wpisu spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która powstała z przekształcenia spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Stroną umów, które zawarte były przez spółkę Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa stała się spółka Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powstała z wyżej opisanego przekształcenia spółka Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000777483 (NIP i REGON nie uległ zmianie) i posiada kapitał

zakładowy w wysokości 500.000,00 zł, który dzieli się na 10.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, które zostały objęte przez jednego wspólnika tj. spółkę Vantage Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu.

Spółka Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest reprezentowana przez zarząd w składzie:

1. Pan Edward Laufer – Prezes Zarządu
2. Pan Dariusz Pawlukowicz – Członek Zarządu,

w ten sposób, że każdy z członków zarządu uprawniony jest do składania oświadczeń i podpisywania pism w imieniu spółki samodzielnie.

#### **11.7. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 25 kwietnia 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki Vantage Development S.A. i przystąpieniu do spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 25 kwietnia 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

#### **11.8. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 25 kwietnia 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki VD ER sp. z o.o., i przystąpieniu do Spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym od dnia 25 kwietnia 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

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

### **12.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development**

#### **12.1.1. Zobowiązania i należności warunkowe**

W I kwartale 2019 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W I kwartale 2019 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

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

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

Na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	31.03.2019	31.12.2018
Hipoteka	804 943	789 734
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	6 183	6 178
<b>Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>811 126</b>	<b>795 912</b>



Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 marca 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Na dzień 31 marca 2019 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 31.03.2019 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksła	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014 r. pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mLeasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	52 548	-	-	-	-	772
Umowa kredytu nr 15/0011 z dnia 22.04.2015 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k. a mBank Hipoteczny S.A.	20 000	In blanco	-	36 000	-	368
Umowa Kredytu Inwestycyjnego nr U0002901351938 z dnia 24.06.2015 r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	12 800	-	-	22 125	-	122
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015 r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	1 000	-	-		-	900
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013 r., pomiędzy Promenady Ziła spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank Hipoteczny S.A.	102 052	-	-	204 104	-	4 021
Umowa kredytowa nr U0003061463683 limitu wierzytelności z dnia 29.04.2016 r., pomiędzy Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	40 000	-	-	60 000	-	-
Umowa kredytu z dnia 26 czerwca 2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością XVII sp. k. a Alior Bank S.A.	134 739	-	-	202 109	-	-
Umowa kredytu nr K00029/18 z dnia 10 stycznia 2018 r. pomiędzy Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Santander Bank Polska S.A. (dawniej: Bank Zachodni WBK S.A.)	48 208	-	-	72 312	-	-
Umowa kredytu nr U0003333742567 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	47 482	-	-	208 293	-	-
Umowa kredytu nr U0003333742783 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	3 000	-	-		-	-



Umowa kredytu nr U0003333742697 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	83 314	-	-	-	-	-
Umowa kredytu nr U0003333742860 z dnia 12 grudnia 2018 r. pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	5 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii O emitowanych przez Vantage Development S.A.	65 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii R emitowanych przez Vantage Development S.A.	70 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii S emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>695 143</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>804 943</b>	<b>-</b>	<b>6 183</b>

## 12.2. Vantage Development S.A.

### 12.2.1. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 31 marca 2019 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 31.03.2019 r.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	2013-11-20	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Kredytobiorcą	Vantage Development S.A. zobowiązał się m.in. do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
2	2015-10-09	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem i VD Serwis sp. z o.o. (dawniej VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.) jako Dłużnikiem	Vantage Development S.A. niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1.000.000 PLN
3	2016-07-13	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako Poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem, VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) jako Dłużnikiem	Vantage Development S.A. niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1.000.000 PLN
4	2017-09-29	Poręczenie wg prawa wekslowego Vantage Development S.A. za zobowiązania wynikające z Umowy o udzielenie gwarancji nr 09/153/17 z dnia 29.09.2017 r. pomiędzy VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) a mBankiem S.A.	Vantage Development S.A. zobowiązał się wobec Banku do spłaty zobowiązań powstałych w związku z umową o udzielenie gwarancji na kwotę odpowiadającą zaległemu zadłużeniu wraz z należnymi prowizjami, opłatami, odsetkami i innymi kosztami.
5	2017-10-04	Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. jako kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako udzielającym wsparcia oraz Alior Bank S.A. jako bankiem.	Vantage Development S.A. zobowiązał się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że na żądanie Kredytobiorcy lub Banku, jednakże nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od otrzymania takiego żądania przez Sponsora, Sponsor przekaze Kredytobiorcy środki pieniężne niezbędne do pokrycia przekroczenia kosztów w danym czasie, jednakże maksymalnie w zakresie nie większym niż 10% kosztów projektu

6	2017-12-21	Poręczenie za spłatę kredytu udzielonego spółce Finanse VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k przez Vantage Development S.A.	Vantage Development S.A. udzielił solidarnego poręczenia do kwoty 17.193.936 PLN za zobowiązania z tytułu udzielonego Umową Kredytową nr U0003061463683 Limitu Wierzytelności z dnia 29 kwietnia 2016 roku wraz z późniejszymi zmianami przez Alior Bank S.A. Poręczenie obejmuje zobowiązania Kredytobiorcy z tytułu wyżej wymienionego Kredytu na wypadek gdyby Kredytobiorca nie wykonał tych zobowiązań w oznaczonym terminie
7	2018-05-14	Umowa Wsparcia pomiędzy Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jako kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako udzielającym wsparcia oraz Santander S.A. (dawniej: Bank Zachodni WBK S.A.) jako bankiem	Vantage Development S.A. zobowiązał się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że na żądanie Kredytobiorcy lub Banku, jednakże nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od otrzymania takiego żądania przez Sponsora, Sponsor prześle Kredytobiorcy środki pieniężne niezbędne do pokrycia przekroczenia kosztów w danym czasie, jednakże maksymalnie w zakresie nie większym niż 10% kosztów projektu

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

Na dzień 31 marca 2019 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone na jej majątku:

Lp.	Data zawarcia	Umowy zastawów	Kwota
1	2013-11-20	Umowa zastawu rejestrowego na udziałach w spółce kredytobiorcy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Najwyższa suma zabezpieczenia 47.451.606 EUR
2	2016-04-13	Umowa zastawu rejestrowego na prawach współników w spółce Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 17.000.000 EUR
3	2017-06-22	Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w spółce VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Najwyższa suma zabezpieczenia 28.000.000 PLN
4	2017-10-04	Umowa zastawu rejestrowego na prawach komandytariusza w VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 269.478.348 PLN
5	2018-05-14	Umowa zastawu rejestrowego na prawach komandytariusza w Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 72.312.000 PLN

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły naruszenia spłat kredytów i pożyczek ani naruszenia innych warunków umów, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych.

### 14. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanyymi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązanyymi.

#### 14.1. Grupa Vantage Development

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązаныmi:

01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	-	955
Sprzedaż usług	-	1 541
Koszty finansowe - odsetki	-	328

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku Spółka dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązаныmi:

01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	682	-	222
Sprzedaż usług	3 855	-	17
Przychody finansowe - odsetki	4 776	-	-
Dywidendy i udziały w zyskach	12 673	-	-

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

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

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

W okresie pierwszego kwartału 2019 roku zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie toczyły się, ani nie toczą, żadne istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczące zobowiązań albo oraz wiarygodności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

### 16. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W OKRESIE PIERWSZEGO KWARTAŁU 2019 ROKU, A TAKŻE INNE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPĘ VANTAGE DEVELOPMENT

W dniu 17 stycznia 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”), zawarła z osobami fizycznymi przyrzeczoną umowę przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości, zlokalizowanej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu o powierzchni 0,7758 ha („Nieruchomość”), za łączną cenę 7,05 mln zł. Kupujący zrezygnował z warunku zawieszającego, zawartego w przedwstępnej warunkowej umowie nabycia Nieruchomości, polegającego na uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 150 lokali mieszkalnych.

W dniu 22 stycznia 2019 roku Zarząd Vantage Development S.A. podjął decyzję o rozpoczęciu przeglądu przez Emitenta potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta. Rozpatrując oraz uwzględniając potencjalne opcje strategiczne Zarząd Emitenta będzie dążył do zapewnienia możliwie najlepszej pozycji Emitenta na rynku deweloperskim oraz do długofalowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy Emitenta. Zarząd Emitenta rozważy różne opcje strategiczne, w tym, ale nie wyłącznie rozważy poszukiwanie nowego inwestora strategicznego lub inwestorów strategicznych, pozyskanie partnera strategicznego, dokonanie strategicznych zmian w strukturze własnościowej lub aktywów Emitenta czy zawarcie umowy joint venture z innym podmiotem. Zarząd Emitenta analizować będzie i rozważy również inne opcje strategiczne, które pojawić się mogą w toku realizacji procesu. Przegląd opcji

strategicznych ma na celu wybór najkorzystniejszego sposobu realizacji długoterminowych celów biznesowych Emitenta. Zarząd Emitenta współpracuje z doradcami spoza Grupy Emitenta, w zakresie przeglądu opcji strategicznych. Do dnia publikacji sprawozdania nie zostały podjęte żadne kierunkowe decyzje związane z wyborem konkretnej opcji strategicznej przez Zarząd. Nie ma też pewności, czy i kiedy taka decyzja zostanie podjęta. Emitent będzie przekazywał do publicznej wiadomości informacje o przebiegu procesu przeglądu opcji strategicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W dniu 28 lutego 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. („Kupujący”) zawarła z osobą fizyczną („Sprzedający”) umowę nabycia udziału 50% we współwłasności zabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 4,3630 ha, zlokalizowanej we Wrocławiu w dzielnicy Krzyki („Nieruchomość”) za cenę 28,1 mln złotych brutto. Nabycie nieruchomości ma na celu zwiększenie banku ziemi Grupy Kapitałowej Emitenta.

W dniu 1 marca 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. („Kupujący”) zawarła z osobą fizyczną („Sprzedający”) przedwstępną warunkową umowę nabycia prawa własności kolejnej nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,7 ha, zlokalizowanej w Iwinach („Nieruchomość”) za łączną cenę 1,7 mln złotych. Zawarcie umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości nastąpi pod warunkiem m.in. wejścia w życie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego albo nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zapisy będą umożliwiały realizację przez Kupującego zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o określonych w umowie parametrach, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2019 roku. Warunek zastrzeżony jest na korzyść Kupującego. Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej bez prawa dochodzenia przez Sprzedającego jakichkolwiek roszczeń w terminie do dnia 31 maja 2019 roku. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej.

W dniu 11 marca 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła z bankiem Alior Bank S.A. aneks do umowy kredytowej limitu wierzytelności z 29 kwietnia 2016 roku, zgodnie z którym zwiększono kwotę nieodnawialnego limitu do 40 mln złotych (dotychczas 30 mln złotych) oraz przedłużono termin ostatecznej spłaty limitu do dnia 31 grudnia 2021 roku (dotychczas 26 grudnia 2019 roku). Kwota przyznanego limitu przeznaczona jest na finansowanie spółek celowych realizujących projekty deweloperskie w Grupie Vantage. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 3M. Zabezpieczeniem wierzytelności wynikających z umowy jest hipoteka umowna łączna do kwoty 60 mln złotych ustanowiona na prawach wieczystego użytkowania nieruchomości i prawie własności budynku zlokalizowanego przy ulicy Ślężnej we Wrocławiu, na prawach wieczystego użytkowania nieruchomości przy ulicy Zakładowej, ulicy Czesława Miłosa we Wrocławiu oraz prawie własności nieruchomości w Sadkowie.

W dniu 26 marca 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. z siedzibą we Wrocławiu („Kupujący”) zawarła z osobą fizyczną („Sprzedający”) kolejny aneks do przedwstępnej warunkowej umowy nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1 ha, zlokalizowanej w Iwinach („Umowa”). Emitent informował o zawarciu Umowy w raporcie bieżącym nr 52/2018 z dnia 19 października 2018 roku, natomiast o zawarciu pierwszego aneksu w raporcie bieżącym nr 5/2019 z dnia 30 stycznia 2019 roku. Aneks, zawarty w dniu 26 marca 2019 roku, przesunął termin, w którym Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej bez prawa dochodzenia przez Sprzedającego jakichkolwiek roszczeń do dnia 31 maja 2019 roku, a termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości do dnia 31 grudnia 2019 roku. Dodatkowo aneks wprowadzał warunek zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, polegający na uzyskaniu warunków przyłączeniowych do sieci. Pozostałe istotne warunki Umowy pozostały bez zmian.

## **17. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, KTÓRE MIAŁY ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

W okresie pierwszego kwartału 2019 roku nie odnotowano czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, poza informacjami zamieszczonymi w pozostałych punktach niniejszego raportu.

### 18. 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 2019 rok.

### 19. 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

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
<b>Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy:</b>  1. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika;  2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;  3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;  4. Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Manesova 881/27 Vinohrady, 120 00 Praha 2, Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i jest jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.;  5. TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: Vísnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaję;	48 561 706	92,83%	48 561 706	92,83%

\* pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. (liczba akcji/ głosów: 31 693 415, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 60,59%), Fedha sp. z o.o. (liczba akcji/ głosów: 5 231 965, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 10%) oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S. (liczba akcji/ głosów: 11 636 326, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 22,24%).

Pozostałe akcje, w liczbie 3.749.000, stanowiące 7,17% udziału w kapitale zakładowym, które reprezentują 3.749.000 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowi 7,17% w ogólnej liczbie głosów Emitenta, znajdują się w posiadaniu Emitenta, który zgodnie z przepisami prawa nie wykonuje praw korporacyjnych z tych akcji. Akcje zostały nabyte w celu ich umorzenia.

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień 20 marca 2019 r. (dzień publikacji raportu za 2018 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Grzegorz Dzik*	36 925 380	-	-	36 925 380
Józef Biegaj**	11 636 326	-	-	11 636 326

\* pośrednio poprzez Nutit A.S. i Fedha sp. z o.o.

\*\* pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

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

Zarząd	Liczba akcji na dzień 20 marca 2019 r. (dzień publikacji raportu za 2018 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Edward Laufer	-	-	-	-
Dariusz Pawlukowicz	-	-	-	-

Rada nadzorcza	Liczba akcji na dzień 20 marca 2019 r. (dzień publikacji raportu za 2018 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania	Wartość nominalna akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania (zł)
Grzegorz Dzik*	36 925 380	-	-	36 925 380	22 893 735,60l
Józef Biegaj**	11 636 326	-	-	11 636 326	7 214 522,12
Bogdan Dzik	-	-	-	-	-
Marek Pasztetnik	-	-	-	-	-
Marek Kowalski	-	-	-	-	-
Jakub Dzik	-	-	-	-	-
Wojciech Świątkowski***	-	-	-	-	-

\* pośrednio poprzez Nutit A.S. i Fedha sp. z o.o.

\*\* pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

\*\*\* członek Rady Nadzorczej od dnia 20 marca 2019 roku

## **21. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU PIERWSZEGO KWARTAŁU 2019 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA**

### **Zarząd**

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

<b>Funkcja w Zarządzie</b>	<b>Skład</b>
<b>Prezes Zarządu</b>	Edward Laufer
<b>Członek Zarządu</b>	Dariusz Pawlukowicz

### **Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

<b>Funkcja w Radzie Nadzorczej</b>	<b>Skład</b>
<b>Przewodniczący Rady Nadzorczej</b>	Grzegorz Dzik
<b>Członkowie Rady Nadzorczej</b>	Józef Biegaj
	Bogdan Dzik
	Jakub Dzik
	Marek Kowalski
	Marek Pasztetnik
	Wojciech Świątkowski (od 20 marca 2019 roku)

W dniu 20 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Pan Wojciech Świątkowski został powołany w skład Rady Nadzorczej Vantage Development.

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

## **22. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ NIEUJĘTE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2019 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE**

Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2019 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na niniejsze sprawozdanie finansowe, natomiast miały miejsce inne istotne zdarzenia:

Po dniu bilansowym, w dniu 5 kwietnia 2019 roku, w wyniku spełnienia się warunków zawieszających przedwstępnej warunkowej umowy, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym 53/2018 z dnia 22 października 2018 roku, spółka zależna Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest – spółka komandytowa zawarła z M7 PoLAF Polish Propco 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dawniej: IKI Poland Sp. z o.o., dalej „Kupujący”) przyrzeczoną umowę dotyczącą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością znajdującego się na nim budynku biurowo – usługowego Delta 44 położonego we Wrocławiu, przy ul. Dąbrowskiego 44 za cenę 28,7 mln zł netto. Ponadto w dniu 5 kwietnia 2019 roku, również w wyniku spełnienia się warunków zawieszających, o których mowa w raporcie bieżącym 53/2018, spółka zależna Emitenta – IPD Południe spółka



z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła z Kupującym przyrzeczoną umowę sprzedaży udziału w lokalu użytkowym stanowiącym garaż za cenę 0,3 mln zł netto.

W dniu 10 kwietnia 2019 roku spółka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX spółka komandytowa („Kredytobiorca”), w związku z realizacją I etapu inwestycji Buforowa 89 we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z mBank S.A. („Bank”) umowy kredytu na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji Inwestycji oraz finansowanie zobowiązań związanych z zapłatą podatku VAT w trakcie realizacji Inwestycji. Maksymalna łączna kwota udzielonego kredytu wynosi 29 mln zł, z czego 27 mln zł przypada na kredyt budowlany. Maksymalny okres finansowania w przypadku obu kredytów wynosi 36 miesięcy od daty zawarcia Umów. Dzień ostatecznej spłaty kredytów przypada na 10 kwietnia 2022 roku. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR 3M. Zabezpieczeniem kredytów jest m.in. hipoteka łączna do kwoty 43,5 mln zł ustanowiona na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której prowadzona jest Inwestycja, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku, cesja wierzytelności z umów związanych z realizacją Inwestycji oraz oświadczenia Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 150% maksymalnego zaangażowania, odrębnie w odniesieniu do kredytu budowlanego oraz na sfinansowanie podatku VAT. Umowy zawierają zapisy dotyczące warunków uruchomienia i wykorzystania poszczególnych transz kredytów, w tym wymaganego poziomu przedsprzedaży oraz zobowiązań Emitenta wynikających z umów.

W dniu 17 kwietnia 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską Legnicka 33 we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą ERBUD S.A. („Wykonawca”), umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 67,2 mln złotych netto („Umowa”). Na podstawie Umowy Wykonawca został zobowiązany do budowy i oddania do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w inwestycji Legnicka 33, wraz z wewnętrzną i zewnętrzną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi drogami związanymi z realizacją przez Zamawiającego inwestycji niedrogowej. Inwestycja obejmować będzie 239 mieszkań i 11 lokali usługowych. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie zostało przewidziane w terminie 82 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót. Nakaz rozpoczęcia robót Zamawiający przekazał Wykonawcy bezpośrednio po zawarciu Umowy. Zamawiający może w terminie do dnia 31 grudnia 2021 roku odstąpić od Umowy w przypadku opóźnień po stronie Wykonawcy oraz innych przypadków naruszeń Umowy. Łączna wysokość wszystkich naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 10 % wynagrodzenia. Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

W dniu 17 kwietnia 2019 roku jednostka zależna od Emitenta – Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Port Popowice etap I we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą ERBUD S.A. („Wykonawca”), aneks do umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo w formule „zaprojektuj i wybuduj”, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 34/2018 („Aneks”). Aneks przewiduje wyodrębnienie budynku C wraz z parkingiem podziemnym usytuowanym pod budynkami, niezbędną wewnętrzną i zewnętrzną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w tym małą architekturą i zielenią, budowlami towarzyszącymi, a także wewnętrznym układem komunikacyjnym i przyłączami (lub ich fragmentami) do istniejących sieci do osobnej fazy realizacji inwestycji (Faza III). Nakaz rozpoczęcia robót budowlanych został wydany w dniu 30 kwietnia 2019 roku.

W dniu 9 maja 2019 roku Emitent podpisał kolejny aneks („Aneks”) do umowy inwestycyjnej zawartej z Rank Progress S.A. („Rank Progress”), dotyczącej określenia zasad i etapów prowadzenia wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego, pod nazwą Port Popowice we Wrocławiu („Inwestycja”), o której to umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 76/2017 z dnia 16 grudnia 2017 roku. Zgodnie z zawartym Aneksem Emitent i Rank Progress podjęli decyzję o realizacji drugiej części Inwestycji, pod warunkiem uzyskania bezwarunkowej zgody na koncentrację w formie decyzji (lub w innej równoważnej formie) wydanej przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, albo uzyskania innego rozstrzygnięcia umożliwiającego realizację Inwestycji w szczególności poprzez stwierdzenie, że decyzja Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów numer DKK-12/2018, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 10/2018 z dnia 18 stycznia 2018 roku, jest w tym zakresie wystarczająca. Aneks określa zasady nabycia przez spółkę koncentrującą grunty przeznaczone do realizacji Inwestycji („Spółkę Gruntową”) tj. prawa użytkowania wieczystego drugiej części nieruchomości („Nieruchomość 2”) a także zasady wniesienia przez wspólników Spółki Gruntowej dodatkowych wkładów pieniężnych oraz ich wysokość. Po wniesieniu dodatkowych wkładów pieniężnych do Spółki Gruntowej Emitent będzie posiadał 64,99% udziału w zysku i stracie Spółki Gruntowej, natomiast Rank Progress będzie posiadał 34,99% udziału w zysku i stracie Spółki Gruntowej. Na zwiększenie udziału w Spółce Gruntowej Emitent przeznaczy łącznie ok. 37,2 mln



złotych. Zmiana udziałów nastąpi pod warunkiem wniesienia przez strony wkładów pieniężnych. Aneks zakłada zawarcie przez Rank Progress ze Spółką Gruntową przedwstępnej umowy sprzedaży a następnie umowy przeniesienia własności Nieruchomości 2, wolnej od obciążeń i roszczeń, za cenę 75,9 mln złotych netto.

W dniu 9 maja 2019 roku, w wykonaniu zapisów Aneksu do umowy współpracy w celu realizacji inwestycji deweloperskiej, zawartej z Rank Progress S.A. („Rank Progress”), o którym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 23/2019 z dnia 9 maja 2019 roku, spółka koncentrująca grunty przeznaczone do realizacji Inwestycji Port Popowice („Spółka Gruntowa”) zawarła przedwstępną umowę nabycia od Rank Progress prawa użytkowania wieczystego działek o powierzchni ok. 8,2 ha za łączną cenę 75,9 mln złotych netto, powiększoną o kwotę podatku VAT. Zgodnie z zawartą umową przedwstępną Spółka Gruntowa oraz Rank Progress zobowiązały się do zawarcia w terminie do 31 grudnia 2019 roku warunkowej umowy sprzedaży, zawierającej warunek nie wykonania prawa pierwokupu przez Gminę Wrocław oraz do zawarcia odrębnej umowy przeniesienia własności po spełnieniu się tego warunku.

**PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ**

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
17.05.2019	Edward Laufer	<b>Prezes Zarządu</b>	
17.05.2019	Dariusz Pawlukowicz	<b>Członek Zarządu</b>	

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

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
17.05.2019	Wioletta Stępska	<b>Główny Księgowy</b>	