



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



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 15 listopada 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>27</b>
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	27
2. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	28
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	29
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	30
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	31
<b>IV. INFORMACJE DODATKOWE .....</b>	<b>37</b>
<b>PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ.....</b>	<b>70</b>
<b>PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH.....</b>	<b>70</b>

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

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2019 - 30.09.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 30.09.2018 (niebadane)	01.01.2019 - 30.09.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 30.09.2018 (niebadane)
I.	Przychody ze sprzedaży	135 752	309 361	31 507	72 731
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	39 150	75 728	9 086	17 804
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 060	68 810	5 352	16 177
IV.	Zysk (strata) brutto	19 560	65 319	4 540	15 356
V.	Zysk (strata) netto	15 602	54 953	3 621	12 919
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	16 463	55 122	3 821	12 959
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,32	0,93	0,07	0,22
		Stan na 30.09.2019 (niebadane)	Stan na 31.12.2018	Stan na 30.09.2019 (niebadane)	Stan na 31.12.2018
VIII.	Kapitał własny	425 033	370 798	97 181	86 232
IX.	Zobowiązania długoterminowe	320 899	310 064	73 372	72 108
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	322 258	181 879	73 683	42 297
XI.	Aktywa trwałe	352 550	387 933	80 609	90 217
XII.	Aktywa obrotowe	715 640	474 808	163 627	110 420
XIII.	Suma aktywów	1 068 190	862 741	244 236	200 637
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	7,59	6,73	1,74	1,56

**Vantage Development S.A.**

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2019 - 30.09.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 30.09.2018 (niebadane)	01.01.2019 - 30.09.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 30.09.2018 (niebadane)
I.	Przychody ze sprzedaży	15 361	12 683	3 565	2 982
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 666	3 094	1 315	727
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	1 136	(998)	264	(235)
IV.	Zysk (strata) brutto	22 833	33 961	5 299	7 984
V.	Zysk (strata) netto	15 982	33 349	3 709	7 840
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,31	0,56	0,07	0,13
		Stan na 30.09.2019 (niebadane)	Stan na 31.12.2018	Stan na 30.09.2019 (niebadane)	Stan na 31.12.2018
VII.	Kapitał własny	326 621	310 639	74 680	72 242
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	147 562	154 077	33 739	35 832
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	66 708	20 842	15 252	4 847
X.	Aktywa trwałe	307 616	214 363	70 335	49 852
XI.	Aktywa obrotowe	233 275	271 195	53 337	63 069
XII.	Suma aktywów	540 891	485 558	123 672	112 920
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	6,73	5,94	1,54	1,38

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

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

	30.09.2019	31.12.2018
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,3736	4,3000

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

	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
średni kurs EUR w okresie*	4,3086	4,2535

\* 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 30 września 2019 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Vantage Development”, „Grupą Vantage”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 26 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 1 jednostkę współzależną wycenianą 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 4.600 lokali sprzedanych oraz ponad 42,9 tys. m<sup>2</sup> powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców.

Na dzień 30 września 2019 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 916 lokali oraz bank ziemi pozwalający na wybudowanie około 3.300 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 30 września 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.	100% akcji posiadają Panowie Grzegorz Dzik i Józef Biegaj, pośrednio poprzez Nutit a.s., TradeBridge Czechy a.s. i Fedha sp. z o.o.	
<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	Komandytariusz: VD ER 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 Serwis sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	99,81% Vantage Development S.A.; 0,19% VD sp. z o.o.	02.10.2014
11.	<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
12.	<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: VD Serwis sp. z o.o.	08.09.2015
13.	<b>Promenady VIII VD sp. z o.o.</b>	Wrocław	Realizacja etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	100% Vantage Development S.A.	02.01.2017
14.	<b>Promenady IX VD sp. z o.o.</b>	Wrocław	Realizacja etapu IX i X inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	100% Vantage Development S.A.	02.01.2017
15.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k</b>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji inwestycji przy ulicy Międzyzleskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Retail sp. z o.o.	18.11.2015
16.	<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 Serwis sp. z o.o.	27.11.2015
17.	<b>VD Mieszkania XVII sp. z o.o.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dorzecze Legnickiej we Wrocławiu	100% Vantage Development S.A.	30.11.2015
18.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k</b>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis sp. z o.o.	21.12.2016
19.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Buforowa 89	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: PRW sp. z o.o.	04.04.2017
20.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Kameralna Klecina we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	27.01.2015
21.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k.<sup>(2)</sup></b>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Nieruchomości sp. z o.o.	31.10.2018
22.	<b>VD Mieszkania XVIII sp. z o.o.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Legnicka 33	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
23.	<b>VD Mieszkania XIX sp. z o.o.</b>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019

24.	<b>Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.</b>	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
25.	<b>VD Budownictwo sp. z o.o.</b> <sup>3</sup>	Wrocław	Realizacja inwestycji dla spółek z Grupy Vantage	100% Vantage Development S.A.	14.08.2018
26.	<b>Popowice sp. z o.o.</b> <sup>4</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>					
27.	<b>IPD Invest sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A.; 50% BNM-3 sp. z o.o.	18.04.2008

<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 18 miesięcy i obejmuje okres od 1 lipca 2018 do 31 grudnia 2019 roku;

<sup>4)</sup> Pierwszy okres sprawozdawczy spółki został wydłużony do 15 miesięcy i obejmuje okres od 1 października 2018 do 31 grudnia 2019 roku.

Na dzień 30 września 2019 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

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

### 1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-7)</b>		<b>352 550</b>	<b>387 933</b>
1.	Wartości niematerialne	1	855	930
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	2	2 807	2 267
3.	Nieruchomości inwestycyjne pracujące, w tym:	3	240 163	261 305
	- wartość opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów		776	1 056
4.	Nieruchomości inwestycyjne niepracujące, w tym:	4	95 184	94 236
	- wartość opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów		7 986	6 849
5.	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	5	185	15 259
6.	Pozostałe aktywa		3 587	4 806
7.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	9 769	9 130
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-7)</b>		<b>715 640</b>	<b>474 808</b>
1.	Zapasy, w tym:	6	566 054	320 207
	- wartość opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów		5 629	-
2.	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		-	27
3.	Należności krótkoterminowe, w tym:	7	22 037	24 668
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		947	1 870
4.	Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych		60 168	25 168
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		64 937	102 818
6.	Rozliczenia międzyokresowe		2 444	1 920
7.	Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8	-	-
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>1 068 190</b>	<b>862 741</b>

#### Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 30 września 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	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-2)</b>		<b>425 033</b>	<b>370 798</b>
	1. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:		368 596	351 852
	1.1 Kapitał podstawowy		30 109	32 433
	1.2 Akcje własne		-	(2 324)
	1.3 Zyski zatrzymane		322 024	242 856
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		16 463	78 887
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		56 437	18 946
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)</b>		<b>320 899</b>	<b>310 064</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	17 644	18 729
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	9	161 986	135 270
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu		673	-
	4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu		12 529	7 369
	5. Rezerwy długoterminowe	IV.10.1.3	530	530
	6. Obligacje długoterminowe	10	123 371	143 088
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe		4 166	5 078
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-9)</b>		<b>322 258</b>	<b>181 879</b>
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	9	4 293	33 963
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu		34 407	35 170
	3. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu		1 862	536
	4. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.1.3	3 568	5 628
	5. Obligacje krótkoterminowe	10	47 778	825
	6. Przedpłaty na zakup lokali	11	162 659	58 852
	7. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	12	67 691	46 505
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		66	5 225
	8. Przychody przyszłych okresów		-	400
	9. Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia	8	-	-
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>1 068 190</b>	<b>862 741</b>

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
Wartość księgową	368 596	351 852
Liczba akcji	48 561 706	52 310 706
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	7,59	6,73

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 30 września 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		01.07.2019 - 30.09.2019 (niebadane)	01.01.2019 - 30.09.2019 (niebadane)	01.07.2018 - 30.09.2018 (niebadane)	01.01.2018 - 30.09.2018 (niebadane)
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>59 808</b>	<b>135 752</b>	<b>123 599</b>	<b>309 361</b>
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	5 610	16 839	5 541	15 129
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	53 186	113 057	116 137	289 802
	III. Pozostałe przychody	1 012	5 856	1 921	4 430
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>(44 011)</b>	<b>(96 602)</b>	<b>(92 765)</b>	<b>(233 634)</b>
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 451)	(4 703)	(1 019)	(3 798)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(41 680)	(85 263)	(89 468)	(223 436)
	III. Pozostałe koszty	(880)	(6 636)	(2 278)	(6 400)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>15 797</b>	<b>39 150</b>	<b>30 835</b>	<b>75 728</b>
	I. Koszty sprzedaży	(3 139)	(9 191)	(2 808)	(9 265)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 519)	(6 622)	(1 662)	(5 259)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>10 139</b>	<b>23 337</b>	<b>26 365</b>	<b>61 204</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	(4 185)	(1 029)	(3 716)	7 611
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>5 954</b>	<b>22 308</b>	<b>22 649</b>	<b>68 815</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	24	967	24	16
	II. Pozostałe przychody operacyjne	123	374	27	252
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(248)	(589)	(104)	(273)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)</b>	<b>5 853</b>	<b>23 060</b>	<b>22 596</b>	<b>68 810</b>
	I. Przychody finansowe	86	249	263	572
	II. Koszty finansowe	(1 029)	(4 337)	(1 627)	(4 789)
	III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	71	588	314	726
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+II+III)</b>	<b>4 981</b>	<b>19 560</b>	<b>21 546</b>	<b>65 319</b>
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(1 134)	(3 958)	(1 271)	(10 366)
	1. Część bieżąca	(3 269)	(5 682)	(154)	(550)
	2. Część odroczone	2 135	1 724	(1 117)	(9 816)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>3 847</b>	<b>15 602</b>	<b>20 275</b>	<b>54 953</b>
	Inne całkowite dochody	-	-	-	87
	<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>3 847</b>	<b>15 602</b>	<b>20 275</b>	<b>55 040</b>
	<b>Zysk (strata) netto</b>				
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	4 285	16 463	20 253	55 122
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	(438)	(861)	22	(169)
	<b>Całkowite dochody ogółem</b>				
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	4 285	16 463	20 253	55 209
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	(438)	(861)	22	(169)
	Średnia ważona liczba akcji w okresie	50 884 456	51 830 065	58 003 779	59 490 715
	<b>Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego</b>				
	Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,08	0,32	0,35	0,93
	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,08	0,32	0,35	0,93

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 30 września 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 - 30.09.2019 (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
<b>Stan na 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>32 433</b>	<b>(2 324)</b>	<b>221 439</b>	<b>19 594</b>	<b>80 710</b>	-	-	<b>351 852</b>	<b>18 946</b>	<b>370 798</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	-	16 463	<b>16 463</b>	(861)	<b>15 602</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	16 463	<b>16 463</b>	(861)	<b>15 602</b>
<b>Transakcje z właścicielami</b>	<b>(2 324)</b>	<b>2 324</b>	<b>69 117</b>	-	<b>(68 836)</b>	-	-	<b>281</b>	<b>38 352</b>	<b>38 633</b>
- zmiany udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	281	-	-	<b>281</b>	38 352	<b>38 633</b>
- przeniesienie na kapitał zapasowy	-	-	69 117	-	(69 117)	-	-	-	-	-
- umorzenie akcji własnych	(2 324)	2 324	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stan na 30 września 2019 r.</b>	<b>30 109</b>	-	<b>290 556</b>	<b>19 594</b>	<b>11 874</b>	-	<b>16 463</b>	<b>368 596</b>	<b>56 437</b>	<b>425 033</b>

\* 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 - 30.09.2018 (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
<b>Stan na 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>37 353</b>	-	<b>200 902</b>	<b>46 089</b>	<b>74 175</b>	<b>(87)</b>	-	<b>358 432</b>	<b>25 004</b>	<b>383 436</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	87	55 122	<b>55 209</b>	(169)	<b>55 040</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	55 122	<b>55 122</b>	(169)	<b>54 953</b>
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	87	-	<b>87</b>	-	<b>87</b>
<b>Transakcje z właścicielami:</b>	<b>(4 920)</b>	-	<b>29 330</b>	<b>(22 933)</b>	<b>(41 651)</b>	-	-	<b>(40 174)</b>	<b>(5 857)</b>	<b>(46 031)</b>
- dywidenda	-	-	-	-	(7 095)	-	-	<b>(7 095)</b>	-	<b>(7 095)</b>
- wykup udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	(146)	-	-	<b>(146)</b>	(5 857)	<b>(6 003)</b>
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	29 330	10 000	(39 330)	-	-	-	-	-
- nabycie i umorzenie akcji własnych	(4 920)	-	-	(32 933)	4 920	-	-	<b>(32 933)</b>	-	<b>(32 933)</b>
<b>Stan na 30 września 2018 r.</b>	<b>32 433</b>	-	<b>230 232</b>	<b>23 156</b>	<b>32 524</b>	-	<b>55 122</b>	<b>373 467</b>	<b>18 978</b>	<b>392 445</b>

\* 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 30 września 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 PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2019 - 30.09.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 30.09.2018 (niebadane) (przekształcone*)
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk netto</b>	<b>16 463</b>	<b>55 122</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>(102 354)</b>	<b>58 237</b>
	1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	(861)	(169)
	2. Amortyzacja	1 080	524
	3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	228	(145)
	4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 130	3 598
	5. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności	(588)	(726)
	6. (Zysk) Strata z tytułu wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wpływu rachunkowości zabezpieczeń	1 022	(7 610)
	7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(1 006)	(13)
	8. Zmiana stanu rezerw	(3 145)	5 931
	9. Zmiana stanu zapasów	(231 433)	22 242
	10. Zmiana stanu należności	41 064	7 138
	11. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	89 207	24 003
	12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 028)	3 504
	13. Inne korekty	(24)	(40)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(85 891)</b>	<b>113 359</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>30 011</b>	<b>1 515</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	56	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	28 912	1 090
	3. Z aktywów finansowych	1 043	425
	a) w jednostkach powiązanych	768	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	768	-
	b) w pozostałych jednostkach	275	425
	- zbycie aktywów finansowych	29	-
	- odsetki	246	425
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(5 186)</b>	<b>(12 218)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(426)	(380)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(4 760)	(5 835)
	3. Na aktywa finansowe	-	(6 003)
	a) w jednostkach powiązanych	-	(6 003)
	- nabycie aktywów finansowych	-	(6 003)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>24 825</b>	<b>(10 703)</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>135 778</b>	<b>121 410</b>
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	111 532	111 410
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	24 246	10 000
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(112 593)</b>	<b>(160 804)</b>
	1. Nabycie akcji własnych	-	(13 953)
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(7 095)
	3. Spłaty kredytów i pożyczek	(102 222)	(128 908)
	4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(1 763)	(1 407)
	5. Odsetki	(8 608)	(9 441)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>23 185</b>	<b>(39 394)</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>(37 881)</b>	<b>63 262</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(37 881)</b>	<b>63 262</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>64 937</b>	<b>135 804</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania**	18 175	40 986

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

\*\* Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki na rachunkach obsługi długu, rachunkach cesyjnych, rachunkach VAT oraz kaucje i inne zabezpieczenia pieniężne

## 5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	855	930
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>855</b>	<b>930</b>

### Ruchy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 r. (niebadane)

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WEDŁUG 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	242	242
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	242	242
c) zmniejszenia	(37)	(37)
- likwidacja	(37)	(37)
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>2 114</b>	<b>2 114</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>979</b>	<b>979</b>
f) amortyzacja za okres	280	280
- zwiększenia	312	312
- amortyzacja okresu bieżącego	312	312
- zmniejszenia	(32)	(32)
- likwidacja	(32)	(32)
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	<b>1 259</b>	<b>1 259</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>855</b>	<b>855</b>

### NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) środki trwałe, w tym:	2 776	1 454
- budynki i budowle	1 958	1 029
- urządzenia techniczne i maszyny	111	30
- środki transportu	348	3
- inne środki trwałe	359	392
b) środki trwałe w budowie	31	813
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>2 807</b>	<b>2 267</b>

## Ruchy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 r. (niebadane)

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WEDŁUG 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	1 357	125	461	147	178	2 268
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	1 357	125	36	147	178	1 843
- ujawnienie aktywów w związku z MSSF 16	-	-	425	-	-	425
c) zmniejszenia	-	-	(168)	-	(960)	(1 128)
- likwidacja	-	-	(168)	-	-	(168)
- rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	(960)	(960)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>3 235</b>	<b>234</b>	<b>461</b>	<b>1 299</b>	<b>31</b>	<b>5 260</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:	428	44	(52)	180	-	600
- zwiększenia	428	44	116	180	-	768
- amortyzacja okresu bieżącego	428	44	116	180	-	768
- zmniejszenia	-	-	(168)	-	-	(168)
- likwidacja	-	-	(168)	-	-	(168)
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>1 277</b>	<b>123</b>	<b>113</b>	<b>927</b>	<b>-</b>	<b>2 440</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>1 958</b>	<b>111</b>	<b>348</b>	<b>359</b>	<b>31</b>	<b>2 807</b>

## NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.09.2019 (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>5 345</b>	<b>13 187</b>
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	1 353	8 309
- nakłady inwestycyjne	3 992	4 878
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(26 641)</b>	<b>(3 283)</b>
- sprzedaż	-	(990)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(8)	(2 293)
- transfer do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(26 633)	-
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>239 165</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>154</b>	<b>744</b>
- nakłady inwestycyjne	154	744
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>998</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>240 163</b>	<b>261 305</b>

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych pracujących zostały wykonane na dzień 30 września 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 na dzień 31 marca 2019 roku przekwalifikowania nieruchomości inwestycyjnej Delta 44 do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w nocie 8 niniejszego sprawozdania. Przed dniem bilansowym nieruchomość została sprzedana.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.09.2019 (niebadane)	w tym PWUG* na 30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018	w tym PWUG* na 31.12.2018
"Promenady Epsilon"	56 053	-	55 835	-
"Delta 44"	-	-	26 633	342
"Promenady Zita"	169 375	776	164 693	714
"Grona Park"	11 340	-	10 903	-
Pozostałe	2 397	-	2 397	-
<b>RAZEM</b>	<b>239 165</b>	<b>776</b>	<b>260 461</b>	<b>1 056</b>

\* Wartość bieżąca opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2019)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Biurowiec Ślężna"	-	796	-	796
"Promenady Omega"	-	88	-	88
"Promenady Wrocławskie" - droga	-	114	-	114
<b>RAZEM</b>	-	<b>998</b>	-	<b>998</b>

**NOTA 4**

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<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>2 658</b>	<b>10 185</b>
- nabycie	-	6 858
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	2 077	2 340
- nakłady inwestycyjne	581	987
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(1 710)</b>	<b>(4 549)</b>
- sprzedaż	(446)	(2 021)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	(940)	(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>95 184</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>95 184</b>	<b>94 236</b>

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.09.2019 (niebadane)	w tym PWUG* na 30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018	w tym PWUG* na 31.12.2018
"Promenady Wrocławskie"	64 783	4 566	63 007	2 790
"Słoneczne Sady"	6 180	-	6 626	-
"Port Popowice - etap V"	13 002	638	12 123	340
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	7 471	1 716	7 332	1 577
Wrocław, ul. Stargardzka	3 748	1 066	4 824	2 142
Pozostałe	-	-	324	-
<b>RAZEM</b>	<b>95 184</b>	<b>7 986</b>	<b>94 236</b>	<b>6 849</b>

\* Wartość bieżąca opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów

Nieruchomości inwestycyjne niepracujące wykazane w tabeli w pozycjach 1, 2 i 4, o łącznej wartości 78.434 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 na dzień 31 marca 2019 roku przekwalifikowania udziału w lokalu użytkowym stanowiącym garaż, prezentowanym dotychczas jako nieruchomość inwestycyjna, do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, co zostało szerzej opisane w notce 8 niniejszego sprawozdania. Przed dniem bilansowym nieruchomość została sprzedana.



**NOTA 5**

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	30.09.2019	31.12.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>15 259</b>	<b>14 448</b>
- udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	588	811
- wycofanie udziałów/akcji w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(14 894)	-
- wypłata udziału w zysku w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(768)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>185</b>	<b>15 259</b>

DANE FINANSOWE JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	30.09.2019 RAZEM	Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k.	IPD Invest sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	4	-	4
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	1 273	-	1 273
Zobowiązania długoterminowe (-)	(56)	-	(56)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(807)	-	(807)
<b>Razem aktywa netto</b>	<b>414</b>	<b>-</b>	<b>414</b>
Udział w aktywach netto	207	-	207
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-	-
<b>Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu</b>	<b>207</b>	<b>-</b>	<b>207</b>
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	307	58	249
<b>Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>588</b>	<b>422</b>	<b>166</b>

DANE FINANSOWE JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2018 RAZEM	Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k.	IPD Invest sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	7	2	5
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	32 091	31 200	891
Zobowiązania długoterminowe (-)	(338)	(286)	(52)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(1 243)	(436)	(807)
<b>Razem aktywa netto</b>	<b>30 517</b>	<b>30 480</b>	<b>37</b>
Udział w aktywach netto	15 259	15 240	19
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-	-
<b>Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu</b>	<b>15 259</b>	<b>15 240</b>	<b>19</b>
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	55	51	4
<b>Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>811</b>	<b>841</b>	<b>(30)</b>

W dniu 19 czerwca 2019 roku sąd, postanowieniem po przeprowadzeniu likwidacji, wykreślił z Rejestru Przedsiębiorców spółkę Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w likwidacji.

WYNIK NA LIKWIDACJI JEDNOSTEK KONSOLIDOWANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k.
Udział w aktywach netto na początek okresu	15 240
Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia za okres do dnia likwidacji	422
Wypłata udziału w zysku w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(768)
<b>Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu na dzień likwidacji</b>	<b>14 894</b>
Wartość pożyczek otrzymanych przez Grupę od Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k. na dzień likwidacji	14 880
<b>Zysk (strata) na likwidacji jednostki konsolidowanej metodą praw własności</b>	<b>(14)</b>

**NOTA 6**

ZAPASY	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
- półprodukty i produkcja w toku	556 855	300 624
- produkty gotowe	9 199	19 583
<b>Zapasy, razem</b>	<b>566 054</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 30 września 2019 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2019)	GRUNT	w tym wartość bieżąca opłat z tytułu PWUG*	NAKLADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	12 024	57	42 904	1 243	56 171
"Promenady Wrocławskie Etap VIII C"	219	1	789	18	1 026
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	7 943	106	26 893	455	35 291
"Promenady Wrocławskie Etap X"	14 498	234	33 618	309	48 425
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	43	-	167	12	222
"Warszawa - Dom Saski"	209	-	612	40	861
"Wrocław - Login City"	347	-	1 272	78	1 697
"Wrocław - Dorzeczce Legnickiej - etap IA"	53	1	198	14	265
"Wrocław - Dorzeczce Legnickiej - etap II"	850	6	4 028	180	5 058
"Wrocław - Dorzeczce Legnickiej - etap III"	11 674	71	45 806	2 629	60 109
"Wrocław - Dorzeczce Legnickiej - etap IV"	1 101	42	140	-	1 241
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	6 432	-	14 938	530	21 900
"Wrocław - Buforowa 89 - etap II"	8 454	-	610	543	9 607
"Wrocław - Buforowa 89 - etap III"	7 332	-	561	217	8 110
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	9 336	152	43 985	1 391	54 712
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	9 609	156	17 643	976	28 228
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	6 691	109	9 726	687	17 104
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	23 250	378	2 535	1 663	27 448
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	16 028	261	1 168	1 142	18 338
"Wrocław - Port Popowice - etap IV"	9 687	158	696	690	11 073
"Wrocław - Port Popowice - wspólne - obszar II"	79 669	3 766	2 176	676	82 521
"Wrocław - Kameralna Klecina"	4 017	131	15 721	609	20 347
"Wrocław - Legnicka 33"	18 814	-	11 920	1 054	31 788
"Wrocław - Międzyzleska"	23 449	-	-	811	24 260
Pozostałe projekty	8	-	240	4	252
<b>RAZEM</b>	<b>271 737</b>	<b>5 629</b>	<b>278 346</b>	<b>15 971</b>	<b>566 054</b>

\* Wartość bieżąca opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów z uwzględnieniem zdyskontowanej opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w własność gruntu.

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	w tym wartość bieżąca opłat z tytułu PWUG*	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>-</b>	<b>133 908</b>	<b>9 717</b>	<b>320 207</b>

\* W związku z przyjęciem uproszczonego podejścia retrospektywnego przy wdrożeniu MSSF 16 pozycja nie występuje.

#### NOTA 7

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
- należności z tytułu dostaw i usług	5 446	13 326
- należności publiczno-prawne, w tym:	15 208	9 546
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	947	1 870
- należności z tytułu wadium i kaucji	1 550	1 447
- należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwałe, zapasy, dostawy)	100	560
<b>Należności krótkoterminowe brutto, razem</b>	<b>22 304</b>	<b>24 879</b>
Odpis aktualizujący wartość należności	(267)	(211)
<b>Należności krótkoterminowe netto, razem</b>	<b>22 037</b>	<b>24 668</b>

**NOTA 8**

<b>AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>	<b>30.09.2019 (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>(26 957)</b>	-
- sprzedaż aktywów	(26 957)	-
<b>d) Stan na koniec okresu</b>	-	-
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, razem</b>	-	-

<b>ZOBOWIĄZANIA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI JAKO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA</b>	<b>30.09.2019 (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>(334)</b>	-
- sprzedaż aktywów	(334)	-
<b>d) Stan na koniec okresu</b>	-	-
<b>Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia, razem</b>	-	-

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 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. W związku ze zbyciem wymienionych nieruchomości, aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania związane bezpośrednio z tymi aktywami na dzień 30 września 2019 roku nie występowały.

## NOTA 9

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 30.09.2019 roku						Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Oprocentowanie	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 30.09.2019 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
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	6M EURIBOR + marża	100 882	90 813	3 989	4 091	4 196	4 303	4 413	69 821
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	1M EURIBOR + marża	12 800	7 891	304	7 587	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	40 000	19 213	-	-	19 213	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	123 277	20 641	-	20 641	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	11 462	2 562	-	2 562	-	-	-	-
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Santander Bank Polska S.A.	kredyt budowlany	1M WIBOR + marża	48 208	3	-	3	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	47 482	25 156	-	25 156	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	mBank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	29 000	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:</b>					<b>166 279</b>	<b>4 293</b>	<b>60 040</b>	<b>23 409</b>	<b>4 303</b>	<b>4 413</b>	<b>69 821</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>					<b>161 986</b>						
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>					<b>4 293</b>						

\* pozycja przeliczona według średniego kursu NBP na dzień bilansowy

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 30 września 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	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>Stan na początek roku</b>	<b>169 233</b>	<b>189 441</b>
<b>Zwiększenia:</b>	<b>117 183</b>	<b>145 571</b>
- otrzymane pożyczki i kredyty bankowe	111 532	137 498
- naliczone odsetki	3 987	5 184
- przeliczenie zobowiązań w walutach obcych na PLN	1 664	2 889
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>(120 137)</b>	<b>(165 779)</b>
- spłaty pożyczek i kredytów bankowych	(102 222)	(161 525)
- spłaty odsetek	(3 035)	(4 254)
- rozliczenie w związku z likwidacją Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k.*	(14 880)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>166 279</b>	<b>169 233</b>

\* Zgodnie z notą 5

**NOTA 10**

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.09.2019 (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	45 044	45 044	-	-	-
29.11.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	70 427	1 348	69 079	-	-
02.01.2018 r.	Obligacje na okaziciela serii S	10 023	139	9 884	-	-
24.04.2019 r.	Obligacje na okaziciela serii T	45 655	1 247	-	-	44 408
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b>		<b>171 149</b>	<b>47 778</b>	<b>78 963</b>	<b>-</b>	<b>44 408</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>		<b>123 371</b>				
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>47 778</b>				

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>Stan na początek roku</b>	<b>143 913</b>	<b>133 201</b>
<b>Zwiększenia:</b>	<b>32 409</b>	<b>19 318</b>
- emisja obligacji	24 246	10 000
- naliczone odsetki	7 036	8 747
- koszty związane z emisją obligacji	1 127	-
- wycena zobowiązania	-	571
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>(5 173)</b>	<b>(8 606)</b>
- spłaty odsetek	(4 848)	(8 606)
- wycena zobowiązania	(325)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>171 149</b>	<b>143 913</b>



**NOTA 11**

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	30.09.2019 (niebadane)
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	45 261
"Promenady Wrocławskie Etap VIII C"	502
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	30 527
"Promenady Wrocławskie Etap X"	15 628
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	45
"Warszawa - Dom Saski"	615
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	33
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	2 151
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	36 780
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	14 751
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	2 009
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	1 835
"Wrocław - Legnicka 33"	941
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	1 681
"Wrocław - Kameralna Klecina"	9 862
Pozostałe	38
<b>Przedpłaty na zakup lokali RAZEM</b>	<b>162 659</b>

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

**NOTA 12**

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	51 124	28 182
Zobowiązania publiczno - prawne, w tym:	3 403	6 849
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	66	5 225
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	257	227
Kaucje zatrzymane	12 606	10 506
Zobowiązania pozostałe	301	741
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe RAZEM</b>	<b>67 691</b>	<b>46 505</b>

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	30.09.2019 (niebadane)
"Promenady Wrocławskie Etap VI"	1 297
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	4 608
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	3 995
"Promenady Wrocławskie Etap X"	9 310
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	1 515
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	1 534
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	5 654
"Wrocław - Kameralna Klecina"	2 205
"Wrocław - Port Popowice - etap IA"	7 496
"Wrocław - Port Popowice - etap IB"	4 476
"Wrocław - Port Popowice - etap IC"	3 769
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	506
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	246
"Wrocław - Port Popowice - etap IV"	148
"Wrocław - Port Popowice - etap V"	168
"Wrocław - Port Popowice - wspólne - obszar II"	1 212
"Wrocław - Lubińska"	5 208
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	2 132
"Wrocław - Buforowa 89 - etap II"	1 965
pozostałe	6 286
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem</b>	<b>63 730</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 - etap I"	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	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-6)</b>		<b>307 616</b>	<b>214 363</b>
	1. Wartości niematerialne	1	714	854
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	2 130	816
	3. Należności długoterminowe		187	221
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	208 078	183 792
	5. Pożyczki długoterminowe	4	96 487	28 680
	6. Pozostałe aktywa trwałe		20	-
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-6)</b>		<b>233 275</b>	<b>271 195</b>
	1. Zapasy	5	100	43
	2. Pożyczki krótkoterminowe	4	218 191	218 373
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		-	27
	4. Należności krótkoterminowe	6	11 171	7 200
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		3 649	45 463
	6. Rozliczenia międzyokresowe		164	89
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>540 891</b>	<b>485 558</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-6)</b>		<b>326 621</b>	<b>310 639</b>
	1. Kapitał podstawowy		30 109	32 433
	2. Akcje własne		-	(2 324)
	3. Kapitał zapasowy		277 201	210 949
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe		3 329	3 329
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		-	-
	6. Zysk netto za rok obrotowy		15 982	66 252
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4)</b>		<b>147 562</b>	<b>154 077</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	8 396	2 990
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7	7 123	-
	3. Obligacje długoterminowe	8	131 370	151 087
	4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		673	-
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-5)</b>		<b>66 708</b>	<b>20 842</b>
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7	8 075	9 763
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		136	7
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.2.3	1 480	2 609
	4. Obligacje krótkoterminowe	8	47 911	957
	5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9	9 106	7 506
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>540 891</b>	<b>485 558</b>

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
Wartość księgową	326 621	310 639
Liczba akcji	48 561 706	52 310 706
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	6,73	5,94

#### Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 30 września 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		01.07.2019 - 30.09.2019 (niebadane)	01.01.2019 - 30.09.2019 (niebadane)	01.07.2018 - 30.09.2018 (niebadane)	01.01.2018 - 30.09.2018 (niebadane)
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>6 373</b>	<b>15 361</b>	<b>2 007</b>	<b>12 683</b>
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(3 252)</b>	<b>(9 695)</b>	<b>(3 277)</b>	<b>(9 589)</b>
<b>C.</b>	<b>Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>3 121</b>	<b>5 666</b>	<b>(1 270)</b>	<b>3 094</b>
	I. Koszty sprzedaży	(215)	(608)	(192)	(829)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 594)	(3 962)	(952)	(3 293)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>1 312</b>	<b>1 096</b>	<b>(2 414)</b>	<b>(1 028)</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-	-	-
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>1 312</b>	<b>1 096</b>	<b>(2 414)</b>	<b>(1 028)</b>
	I. Pozostałe przychody operacyjne	9	70	16	94
	II. Pozostałe koszty operacyjne	(19)	(30)	(18)	(64)
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (D+II)</b>	<b>1 302</b>	<b>1 136</b>	<b>(2 416)</b>	<b>(998)</b>
	I. Przychody finansowe	4 018	31 321	13 795	43 087
	1. Dywidendy i udziały w zyskach	(1 393)	15 301	9 041	26 800
	2. Odsetki	5 360	15 435	4 674	15 000
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	1	197	-	-
	4. Inne	50	388	80	1 287
	II. Koszty finansowe	(3 346)	(9 624)	(3 032)	(8 128)
	1. Odsetki	(3 256)	(9 064)	(2 685)	(7 704)
	2. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	(2)	(4)
	3. Inne	(90)	(560)	(345)	(420)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (E+II)</b>	<b>1 974</b>	<b>22 833</b>	<b>8 347</b>	<b>33 961</b>
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(509)	(6 851)	795	(612)
	1. Część bieżąca	(541)	(1 445)	(35)	(97)
	2. Część odroczone	32	(5 406)	830	(515)
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) netto (F+I)</b>	<b>1 465</b>	<b>15 982</b>	<b>9 142</b>	<b>33 349</b>
	<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-
	<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>1 465</b>	<b>15 982</b>	<b>9 142</b>	<b>33 349</b>
	Średnia ważona liczba akcji w okresie	50 884 456	51 830 065	58 003 779	59 490 715
	<b>Zysk (strata) netto</b>				
	Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,03	0,31	0,16	0,56
	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,03	0,31	0,16	0,56

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 30 września 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. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A.**

01.01.2019 - 30.09.2019 (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>(2 324)</b>	<b>210 949</b>	<b>3 329</b>	<b>66 252</b>	-	<b>310 639</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	<b>15 982</b>	<b>15 982</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	15 982	15 982
<b>Transakcje z właścicielami</b>	<b>(2 324)</b>	<b>2 324</b>	<b>66 252</b>	-	<b>(66 252)</b>	-	-
- przeniesienie na kapitał zapasowy	-	-	66 252	-	(66 252)	-	-
- umorzenie akcji własnych	(2 324)	2 324	-	-	-	-	-
<b>Stan na 30 września 2019 r.</b>	<b>30 109</b>	-	<b>277 201</b>	<b>3 329</b>	-	<b>15 982</b>	<b>326 621</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 - 30.09.2018 (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>33 349</b>	<b>33 349</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	33 349	33 349
<b>Transakcje z właścicielami</b>	<b>(4 920)</b>	-	<b>28 587</b>	<b>(22 933)</b>	<b>(40 762)</b>	-	<b>(40 028)</b>
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	28 587	10 000	(38 587)	-	-
- wypłata dywidendy	-	-	-	-	(7 095)	-	<b>(7 095)</b>
- nabycie i umorzenie akcji własnych	(4 920)	-	-	(32 933)	4 920	-	<b>(32 933)</b>
<b>Stan na 30 września 2018 r.</b>	<b>32 433</b>	-	<b>219 743</b>	<b>6 889</b>	<b>30 702</b>	<b>33 349</b>	<b>323 116</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 30 września 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 - 30.09.2019 (niebadane)	01.01.2018 - 30.09.2018 (niebadane)
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>15 982</b>	<b>33 349</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>(23 711)</b>	<b>(15 328)</b>
	1. Amortyzacja	977	351
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(21 660)	(16 249)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(41)	(64)
	4. Zmiana stanu rezerw	4 277	(151)
	5. Zmiana stanu zapasów	(57)	(24)
	6. Zmiana stanu należności	(2 337)	(1 703)
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(4 575)	2 580
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(95)	(68)
	9. Inne korekty	(200)	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(7 729)</b>	<b>18 021</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>36 300</b>	<b>58 151</b>
	2. Z aktywów finansowych, w tym:	36 300	58 151
	a) w jednostkach powiązanych	36 234	58 151
	- zbycie aktywów finansowych	69	2 569
	- dywidendy i udziały w zyskach	20 976	1 881
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	11 800	42 497
	- odsetki	3 389	11 204
	b) w pozostałych jednostkach	66	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	1	-
	- odsetki	65	-
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(108 449)</b>	<b>(38 010)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(927)	(577)
	2. Na aktywa finansowe	(107 522)	(37 433)
	a) w jednostkach powiązanych	(107 522)	(37 433)
	- nabycie aktywów finansowych	(40 072)	(36 293)
	- udzielone pożyczki	(67 450)	(1 140)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(72 149)</b>	<b>20 141</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>59 992</b>	<b>10 000</b>
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	35 746	-
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	24 246	10 000
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(21 928)</b>	<b>(23 625)</b>
	1. Nabycie akcji własnych	-	(13 953)
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(7 095)
	3. Spłaty kredytów i pożyczek	(14 739)	-
	4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(422)	(24)
	5. Odsetki	(6 767)	(2 553)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>38 064</b>	<b>(13 625)</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>(41 814)</b>	<b>24 537</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(41 814)</b>	<b>24 537</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>3 649</b>	<b>38 301</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 do 30 września 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	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	714	854
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
<b>Pozostałe wartości niematerialne razem</b>	<b>714</b>	<b>854</b>

**Ruchy w okresie od 1 stycznia do 30 września 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	129	129
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	129	129
c) zmniejszenia	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	1 896	1 896
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	913	913
f) amortyzacja za okres	269	269
- zwiększenia	269	269
- amortyzacja okresu bieżącego	269	269
- zmniejszenia	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	1 182	1 182
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	714	714

**NOTA 2**

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) środki trwałe, w tym:	2 130	774
- budynki i budowle	1 593	654
- urządzenia techniczne i maszyny	70	30
- środki transportu	348	3
- inne środki trwałe	119	87
b) środki trwałe w budowie	-	42
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>2 130</b>	<b>816</b>

**Ruchy w okresie od 1 stycznia do 30 września 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>1 452</b>	<b>64</b>	<b>461</b>	<b>87</b>	<b>798</b>	<b>2 862</b>
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	689	64	36	87	798	1 674
- ujawnienie aktywów w związku z MSSF 16	763	-	425	-	-	1 188
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(840)</b>	<b>(840)</b>
- rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	(840)	(840)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>2 955</b>	<b>167</b>	<b>629</b>	<b>504</b>	<b>-</b>	<b>4 255</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>513</b>	<b>24</b>	<b>116</b>	<b>55</b>	<b>-</b>	<b>708</b>
- zwiększenia	513	24	116	55	-	708
- amortyzacja	513	24	116	55	-	708
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>1 362</b>	<b>97</b>	<b>281</b>	<b>385</b>	<b>-</b>	<b>2 125</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>1 593</b>	<b>70</b>	<b>348</b>	<b>119</b>	<b>-</b>	<b>2 130</b>

**NOTA 3**

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	30.09.2019 (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>40 072</b>	<b>36 376</b>
- objęcie udziałów	-	6
- dopłaty do kapitałów spółek zależnych	39 072	35 293
- wniesienie kapitału do nowych spółek	1 000	1 077
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(18 801)</b>	<b>(2 508)</b>
- sprzedaż udziałów	(1 100)	(2 508)
- zmniejszenie w związku z likwidacją spółki	(17 701)	-
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>220 320</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	(3 015)	-
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>12 242</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>208 078</b>	<b>183 792</b>



Na dzień 30 września 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 (bezpośredni) %
<b>Jednostki zależne</b>	<b>220 259</b>	<b>12 217</b>	<b>208 042</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 XVII sp. z o.o.	480	-	480	100,00
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.	500	-	500	n/d
Promenady VIII sp. z o.o.	500	-	500	100,00
Promenady IX sp. z o.o.	500	-	500	100,00
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	101 785	-	101 785	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>61</b>	<b>25</b>	<b>36</b>	
IPD Invest sp. z o.o.	61	25	36	50,00
<b>Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem</b>	<b>220 320</b>	<b>12 242</b>	<b>208 078</b>	

#### NOTA 4

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	30.09.2019 (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>69 360</b>	<b>43 398</b>
- udzielenie pożyczek	2 000	23 300
- naliczone odsetki od pożyczek	1 648	18 223
- zmiana klasyfikacji pożyczek	65 545	-
- wycena należności	167	1 875
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(1 553)</b>	<b>(306 519)</b>
- spłata pożyczek	-	(65 550)
- spłata odsetek	(1 553)	(22 596)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	(218 373)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>96 487</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>96 487</b>	<b>28 680</b>

**Pożyczki udzielone długoterminowe według stanu na dzień 30 września 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	30 000	726	-	30 726
	15.01.2019	31.12.2021	WIBOR 3M+ marża	30 000	1 159	-	31 159
	28.02.2019	31.12.2021	WIBOR 3M+ marża	28 200	1 114	-	29 314
	01.08.2019	31.12.2021	WIBOR 3M+ marża	5 250	38	-	5 288
<b>Razem</b>				<b>93 450</b>	<b>3 037</b>	-	<b>96 487</b>

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>218 373</b>	-
<b>b) zwiększenia</b>	<b>78 999</b>	<b>218 373</b>
- udzielenie pożyczek	65 450	-
- naliczone odsetki od pożyczek	13 127	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	218 373
- wycena należności	422	-
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(79 181)</b>	-
- spłata pożyczek	(11 800)	-
- spłata odsetek	(1 836)	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	(65 545)	-
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>218 191</b>	<b>218 373</b>
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	-
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	<b>218 373</b>	-
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>218 191</b>	<b>218 373</b>

**Pożyczki udzielone krótkoterminowe według stanu na dzień 30 września 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	131 750	37 325	-	169 075
	25.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M+ marża	20 000	4 561	-	24 561
	22.08.2016	31.12.2019	WIBOR 3M+ marża	20 000	4 555	-	24 555
<b>Razem</b>				<b>171 750</b>	<b>46 441</b>	-	<b>218 191</b>

**NOTA 5**

ZAPASY	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) materiały	-	-
b) produkty i produkcja w toku	100	43
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
<b>Zapasy razem</b>	<b>100</b>	<b>43</b>

**NOTA 6**

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	6 611	4 139
- od jednostek powiązanych	6 472	3 873
- od pozostałych jednostek	139	266
b) należności publiczno-prawne, w tym:	172	177
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	76	-
c) pozostałe należności, w tym:	4 395	2 981
- od jednostek powiązanych	4 349	2 946
- od pozostałych jednostek	46	35
<b>Należności krótkoterminowe brutto razem</b>	<b>11 178</b>	<b>7 297</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	7	97
<b>Należności krótkoterminowe netto razem</b>	<b>11 171</b>	<b>7 200</b>

**NOTA 7**

ZMIANY OTRZYMANÝCH POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) wartość brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	27 033	-
- otrzymanie pożyczek	26 905	-
- naliczone odsetki od pożyczek	128	-
c) zmniejszenia	(19 910)	-
- spłata pożyczek	(19 905)	-
- wycena zobowiązania	(5)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	7 123	-
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	7 123	-

**Pożyczki otrzymane długoterminowe według stanu na dzień 30 września 2019 roku (niebadane)**

Pożyczkodawca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
VD Mieszkania XVII sp. z o.o.	08.05.2019	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	7 000	123	-	7 123
<b>Razem</b>				<b>7 000</b>	<b>123</b>	<b>-</b>	<b>7 123</b>

ZMIANY OTRZYMANÝCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) wartość brutto na początek okresu	9 763	9 124
b) zwiększenia	9 551	665
- otrzymanie pożyczek	8 842	-
- naliczone odsetki od pożyczek	654	665
- wycena zobowiązania	55	-
c) zmniejszenia	(11 239)	(26)
- spłata pożyczek	(9 283)	-
- spłata odsetek	(1 956)	-
- wycena zobowiązania	-	(26)
d) wartość brutto na koniec okresu	8 075	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	8 075	9 763

**Pożyczki otrzymane krótkoterminowe według stanu na dzień 30 września 2019 roku (niebadane)**

Pożyczkodawca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest-sp. k.	07.05.2019	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	7 859	216	-	8 075
<b>Razem</b>				<b>7 859</b>	<b>216</b>	<b>-</b>	<b>8 075</b>

**NOTA 8**

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.09.2019 (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	45 044	45 044	-	-	-
26.09.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii P (wewnętrzne)	8 132	133	7 999	-	-
29.11.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	70 427	1 348	69 079	-	-
02.01.2018 r.	Obligacje na okaziciela serii S	10 023	139	9 884	-	-
24.04.2019 r.	Obligacje na okaziciela serii T	45 655	1 247	-	-	44 408
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b>		<b>179 281</b>	<b>47 911</b>	<b>86 962</b>	<b>-</b>	<b>44 408</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>		<b>131 370</b>				
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>47 911</b>				

**NOTA 9**

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	30.09.2019 (niebadane)	31.12.2018
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 400	1 954
- wobec jednostek powiązanych	310	1 154
- wobec pozostałych jednostek	1 090	800
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	264	5 399
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	4 985
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	165	149
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	7 277	4
- z tytułu zwrotu nadpłaconych dywidend	7 276	-
- pozostałe	1	4
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>9 106</b>	<b>7 506</b>

## IV. INFORMACJE DODATKOWE

### 1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA ZA III 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 trzeci 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.

##### Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 15 listopada 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 9 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 września 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 30 września 2018 roku.

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

Skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały 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 30 września 2018 roku to odpowiednio 59.582 tys. zł i 65.071 tys. zł;

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2018 - 30.09.2018 (niebadane)	01.01.2018 - 30.09.2018 (niebadane)	01.01.2018 - 30.09.2018 (niebadane)
		dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
I.	Zysk netto	55 122	55 122	-
II.	Korekty razem	58 237	63 726	(5 489)
	11. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	24 003	29 492	(5 489)
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	113 359	118 848	(5 489)
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
I.	Wpływy	1 515	1 515	-
II.	Wydatki	(12 218)	(12 218)	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(10 703)	(10 703)	-
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
I.	Wpływy	121 410	121 410	-
II.	Wydatki	(160 804)	(160 804)	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(39 394)	(39 394)	-
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	63 262	68 751	(5 489)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	63 262	68 751	(5 489)
F.	Środki pieniężne na początek okresu	72 542	132 124	(59 582)
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	135 804	200 875	(65 071)
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	40 986	106 057	(65 071)

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.

#### Wdrożenie MSSF 16

##### 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.

Grupa ujmuje zobowiązanie w kwocie zdyskontowanych minimalnych opłat leasingowych oraz składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy (Grupy):

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych - wykazane będzie w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe;

- prawa wieczystego użytkowania gruntów - wykazane będą w bilansie w pozycji Zapasy.

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.

Grupa analizuje obecnie rozwój praktyki stosowania zasad rachunkowości w tym zakresie i dopuszcza zmianę zasad rachunkowości w tym zakresie, co może skutkować wzrostem aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązań leasingowego - prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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 standard wymaga, aby stopa dyskonta odzwierciedlała 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%.

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

Zarząd podjął decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia retrospektywnego, a więc ujęcia skumulowanego zastosowania nowego standardu na dzień jego wdrożenia.

W dniu pierwszego zastosowania w przypadku leasingów wcześniej sklasyfikowanych jako leasingi operacyjne zgodnie z MSR 17, ujęto składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które zostały wycenione w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio sprzed dnia pierwszego zastosowania. Tym samym pierwsze zastosowanie MSSF 16 nie ma wpływu na kapitały własne na moment pierwszego zastosowania.

Wpływ zastosowania MSSF 16 dla praw wieczystego użytkowania gruntu oraz pozostałych umów na dzień 1 stycznia 2019 roku został zaprezentowany w tabelach poniżej:

AKTYWA	31.12.2018	Korekty związane z rozpoznaniem aktywów i zobowiązań z tytułu PWUG oraz opłaty przekształceniowej	Korekty związane z pozostałymi umowami*	01.01.2019
Aktywa trwałe	387 933	-	425	388 358
Rzeczowe aktywa trwałe	2 267	-	425	2 692
Aktywa obrotowe	474 808	2 486	-	477 294
Zapasy	320 207	2 486	-	322 693
<b>Aktywa razem</b>	<b>862 741</b>	<b>2 486</b>	<b>425</b>	<b>865 652</b>

PASYWA	31.12.2018	Korekty związane z rozpoznanem aktywów i zobowiązań z tytułu PWUG oraz opłaty przekształceniowej	Korekty związane z pozostałymi umowami*	01.01.2019
Kapitał własny	370 798	-	-	370 798
Zobowiązania długoterminowe	310 064	1 856	271	312 191
Zobowiązania krótkoterminowe	181 879	630	154	182 663
<b>Pasywa razem</b>	<b>862 741</b>	<b>2 486</b>	<b>425</b>	<b>865 652</b>

\* Korekty związane z ujęciem umów leasingu samochodów

KOREKTY ZWIĄZANE Z ROZPOZNANIEM AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ NA DZIEŃ PIERWSZEGO ZASTOSOWANIA MSSF 16	
Wartość bieżąca zobowiązań z tytułu opłat leasingu operacyjnego na dzień 31.12.2018 r.	2 118
Wartość bieżąca zobowiązań z tytułu opłat przekształceniowych	793
<b>Łączny wpływ wdrożenia MSSF 16 na dzień 01.01.2019 r.</b>	<b>2 911</b>

## 2. KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT UZYSKANYCH W TRZECH KWARTAŁACH 2019 ROKU

PRZYCHODY	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	16 839	15 129
Przychody ze sprzedaży lokali	113 057	289 802
Pozostałe przychody	5 856	4 430
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>135 752</b>	<b>309 361</b>

KOSZTY	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(4 703)	(3 798)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(85 263)	(223 436)
Pozostałe koszty	(6 636)	(6 400)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(96 602)</b>	<b>(233 634)</b>
Koszty sprzedaży	(9 191)	(9 265)
Koszty ogólnego zarządu	(6 622)	(5 259)
Koszty finansowe	(4 337)	(4 789)

### Przychody

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Vantage Development od 1 stycznia do 30 września 2019 roku wyniosły 135,8 mln zł i były niższe od osiągniętych w analogicznym okresie roku ubiegłego o ponad 173 mln zł. Największy wpływ na wartość przychodów miały przychody ze sprzedaży lokali, gdzie odnotowano 61% spadku w stosunku do trzech kwartałów 2018 roku (w okresie trzech kwartałów 2019 roku przekazano 265 lokali, tj. prawie trzykrotnie mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku). Wydania objęły głównie lokale w projektach zakończonych w 2019 roku: Dorzecze Legnickiej etapy IB i II. Na czwarty kwartał 2019 roku planowane jest zakończenie kilku projektów, co pozwala oczekiwać na znaczący wzrost uzyskanych przychodów z przekazanych lokali za cały 2019 rok.

Podpisane w okresie trzech kwartałów 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 III kwartałach 2019 roku	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży na koniec III kwartału 2019 roku (oferta)	Liczba lokali przekazanych w III kwartałach 2019 roku	Liczba lokali sprzedanych nieprzekazanych na koniec III kwartału 2019 roku (w tym lokale sprzedane przed 2019 rokiem)
Promenady Wrocławskie etap VI	285	-	-	6	-
Promenady Wrocławskie etap VIII	209	73	27	19	163
Promenady Wrocławskie etap IX	133	46	10	-	123
Promenady Wrocławskie etap X	236	84	152	-	84
Nowy Gaj etap II	163	1	-	-	1
LogIn City	159	2	2	2	-
Dorzecze Legnickiej etap I A	198	2	-	6	1
Dorzecze Legnickiej etap I B	85	10	-	85	-
Dorzecze Legnickiej etap II	142	56	4	125	13
Dorzecze Legnickiej etap III	204	79	76	-	128
Kameralna Klecina	79	42	27	-	52
Buforowa 89 etap I	121	32	89	-	32
Legnicka 33	249	28	221	-	28
Port Popowice etap I A	164	63	97	-	67
Port Popowice etap I B	144	22	122	-	22
Port Popowice etap I C	136	47	89	-	47
Dom Saski	57	2	-	1	2
Vena Mokotów	186	16	-	21	-
<b>RAZEM</b>	<b>2 950</b>	<b>605</b>	<b>916</b>	<b>265</b>	<b>763</b>

Równoległe z finalizowaniem zawartych wcześniej umów, zawierane były nowe, dające potencjał do osiągnięcia wyników w kolejnych okresach. W okresie trzech kwartałów 2019 roku Grupa sprzedała 605 lokali, o 3% mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, kiedy Grupa sprzedała na podstawie umów przedwstępnych 622 lokale.

Na dzień 30 września 2019 roku wśród 763 sprzedanych, a nie przekazanych lokali, główny udział stanowiły lokale w projektach, których zakończenie planowane jest w czwartym kwartale 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.

Drugi z podstawowych segmentów działalności Grupy, segment wynajmu nieruchomości komercyjnych, odnotował w analizowanym okresie wzrost przychodów ze sprzedaży na poziomie 11%. Wynika to ze zwiększenia poziomu wynajmu posiadanych powierzchni w budynkach biurowych Promenady Epsilon, Promenady Zita 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 okresie trzech kwartałów 2019 roku struktura przychodów kształtowała się następująco:

- Udział przychodów ze sprzedaży lokali w skonsolidowanej sprzedaży wynosi 83,28%;
- Udział przychodów z nieruchomości inwestycyjnych pracujących wynosi 12,40%;
- Pozostałe 4,31% stanowią pozostałe przychody, w tym również z wynajmowanych nieruchomości niepracujących.

### **Koszty**

Za trzy kwartały 2019 roku koszty ogólnego zarządu wzrosły o 1,4 mln zł, a koszty sprzedaży i koszty finansowe są na zbliżonym poziomie, jak w analogicznym okresie 2018 roku. Na koszty finansowe składają się głównie koszty finansowania projektów komercyjnych.

### **Rentowność projektów**

Rentowność działalności związanej ze sprzedażą lokali w okresie trzech kwartałów 2019 roku ukształtowała się na poziomie 25% (23% w analogicznym okresie 2018 roku).

### Wyniki

Skonsolidowany zysk ze sprzedaży w okresie trzech kwartałów 2019 roku osiągnął poziom 23,34 mln zł wobec 61,20 mln zł w analogicznym okresie 2018 roku. Zysk ze sprzedaży obniżył wynik przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej wynoszący -1,03 mln zł (w analogicznym okresie 2018 roku przeszacowanie miało dodatni wpływ na wynik i wynosiło 7,61 mln zł). Grupa osiągnęła zysk brutto i netto w wysokości odpowiednio 19,56 mln zł i 15,60 mln zł (w okresie trzech kwartałów 2018 roku zysk brutto i netto wyniosły odpowiednio 65,32 mln zł i 54,95 mln zł).

Planowane na czwarty kwartał 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 30 września 2019 roku oraz za okres porównywalny trzech kwartałów 2018 roku.

WSKAŹNIK	WZÓR	3Q 2019	3Q 2018
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży	28,84%	24,48%
Marża zysku z działalności operacyjnej I (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży	16,99%	22,24%
Marża zysku z działalności operacyjnej II (w %)*	Zysk z działalności operacyjnej z wyłączeniem wpływu przeszacowania / Przychody ze sprzedaży	17,74%	19,78%
Marża zysku netto I (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	11,49%	17,76%
Marża zysku netto II (w %)*	Zysk netto z wyłączeniem wpływu przeszacowania / Przychody ze sprzedaży	12,11%	15,77%

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

W okresie trzech kwartałów 2019 roku rentowność zysku brutto ze sprzedaży była wyższa o 4,36 punktu procentowego w stosunku do okresu porównywanego roku ubiegłego. Osiągnięty poziom wskaźnika wynika z poziomu rentowności realizowanych projektów mieszkaniowych, a także w mniejszym stopniu są efektem zrealizowanych wyników na działalności komercyjnej i pozostałej. Rentowność działalności operacyjnej i rentowność zysku netto spadły w stosunku do porównywanego okresu roku ubiegłego, o odpowiednio 5,25 i 6,27 punktu procentowego, za co odpowiada głównie ujemny wpływ na wynik przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej wynoszący -1,03 mln zł (w ubiegłym roku wynik ten był dodatni i wynosił 7,61 mln zł).

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 17,74% i 12,11% i są nieco niższe od wartości z ubiegłego roku, głównie z uwagi na niższe przychody ze sprzedaży niż w analogicznym okresie ubiegłego roku (przekazano mniej lokali).

### Struktura aktywów i pasywów

Na dzień 30 września 2019 roku suma bilansowa Grupy wynosiła 1.068,2 mln zł i była o 205,4 mln zł wyższa w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku, kiedy wynosiła 862,7 mln zł.

Wartość aktywów trwałych zmalała o 35,4 mln zł, na co największy wpływ miała sprzedaż budynku biurowo-usługowego Delta44 o powierzchni 4,3 tys. m<sup>2</sup> za cenę 28,7 mln zł, co szczegółowo opisano w pkt. II.14 niniejszego sprawozdania. Ponadto spadła wartość udziałów w jednostkach wycenianych metodą praw własności (spadek o 15,1 mln zł), w związku z likwidacją spółki Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w likwidacji, co szczegółowo opisano w pkt. II.9.11 niniejszego sprawozdania.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła o 240,8 mln zł, na co największy wpływ miał wzrost wartości zapasów (o 245,8 mln zł), których wartość rosła w wyniku realizowanych projektów oraz nabytych gruntów, na których będą realizowane przyszłe przedsięwzięcia mieszkaniowe.

Wartość kapitału własnego na koniec trzeciego kwartału 2019 roku wzrosła o 54,2 mln zł, na co największy wpływ miał wzrost wartości kapitałów przypadających udziałowcom niesprawującym kontroli (o 37,5 mln zł), w wyniku realizacji

kolejnych kroków umowy inwestycyjnej z Rank Progress S.A., co szczegółowo opisano w pkt. II.14 niniejszego sprawozdania, a ponadto zysk netto wypracowany w okresie trzech kwartałów 2019 roku.

Zobowiązania długoterminowe Grupy Vantage na koniec trzeciego kwartału 2019 roku wzrosły o 10,8 mln zł, a krótkoterminowe wzrosły o 140,4 mln zł.

Saldo obligacji wzrosło o 27,2 mln zł w wyniku emisji obligacji serii T przy umorzeniu części obligacji serii O/O1, co szczegółowo opisano w pkt. II.7 niniejszego sprawozdania, dodatkowo dokonano przekwalifikowania pozostałej części obligacji serii O/O1 z długoterminowych na krótkoterminowe, w wyniku czego zobowiązania długoterminowe spadły o 19,7 mln zł, a krótkoterminowe wzrosły o 47,0 mln zł. Saldo pożyczek i kredytów bankowych spadło o 3,0 mln zł, przy czym zobowiązania długoterminowe wzrosły o 26,7 mln zł, a krótkoterminowe spadły o 29,7 mln zł. Wraz z postępem sprzedaży realizowanych projektów mieszkaniowych wzrosły przedpłaty na zakup lokali (o 103,8 mln zł), które w bilansie prezentowane są jako krótkoterminowe zobowiązania do momentu przekazania lokalu klientowi. Analogicznie wzrosły krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług (o 21,2 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 30.09.2019

01.01.2019 - 30.09.2019 (niebadane)		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>118 232</b>	<b>17 520</b>	<b>135 752</b>
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	16 839	16 839
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	113 057	-	113 057
	III. Pozostałe przychody	5 175	681	5 856
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>(91 324)</b>	<b>(5 278)</b>	<b>(96 602)</b>
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(4 703)	(4 703)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(85 263)	-	(85 263)
	III. Pozostałe koszty	(6 061)	(575)	(6 636)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>26 908</b>	<b>12 242</b>	<b>39 150</b>
	I. Koszty sprzedaży	(7 419)	(1 772)	(9 191)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(5 214)	(1 408)	(6 622)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>14 275</b>	<b>9 062</b>	<b>23 337</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	(1 029)	(1 029)
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>14 275</b>	<b>8 033</b>	<b>22 308</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(24)	991	967
	II. Saldo działalności operacyjnej	113	(328)	(215)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)</b>	<b>14 364</b>	<b>8 696</b>	<b>23 060</b>
	I. Saldo działalności finansowej	(1 016)	(3 072)	(4 088)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	588	-	588
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+II)</b>	<b>13 936</b>	<b>5 624</b>	<b>19 560</b>
	I. Podatek dochodowy	(2 890)	(1 068)	(3 958)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>11 046</b>	<b>4 556</b>	<b>15 602</b>

**Segmenty operacyjne (sprawozdawcze) za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018**

	01.01.2018 - 30.09.2018 (niebadane)	SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>A. Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>		<b>293 762</b>	<b>15 599</b>	<b>309 361</b>
I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących		-	15 129	15 129
II. Przychody ze sprzedaży lokali		289 802	-	289 802
III. Pozostałe przychody		3 960	470	4 430
<b>B. Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>		<b>(228 521)</b>	<b>(5 113)</b>	<b>(233 634)</b>
I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących		-	(3 798)	(3 798)
II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali		(223 436)	-	(223 436)
III. Pozostałe koszty		(5 085)	(1 315)	(6 400)
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>		<b>65 242</b>	<b>10 486</b>	<b>75 728</b>
I. Koszty sprzedaży		(7 315)	(1 950)	(9 265)
II. Koszty ogólnego zarządu		(4 098)	(1 161)	(5 259)
<b>D. Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>		<b>53 829</b>	<b>7 375</b>	<b>61 204</b>
I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej		-	7 611	7 611
<b>E. Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D-I)</b>		<b>53 829</b>	<b>14 986</b>	<b>68 815</b>
I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		16	-	16
II. Saldo działalności operacyjnej		(51)	30	(21)
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)</b>		<b>53 794</b>	<b>15 016</b>	<b>68 810</b>
I. Saldo działalności finansowej		(591)	(3 626)	(4 217)
II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		726	-	726
<b>G. Zysk (strata) brutto (F+II)</b>		<b>53 929</b>	<b>11 390</b>	<b>65 319</b>
I. Podatek dochodowy		(8 202)	(2 164)	(10 366)
<b>H. Zysk (strata) netto (G+I)</b>		<b>45 727</b>	<b>9 226</b>	<b>54 953</b>

**Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne (sprawozdawcze) według stanu na 30 września 2019 roku (niebadane)**

	AKTYWA	SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>I. Aktywa trwałe, w tym:</b>		<b>15 044</b>	<b>337 506</b>	<b>352 550</b>
1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące		-	240 163	240 163
2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące		6 198	88 986	95 184
3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności		185	-	185
4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 137	4 632	9 769
5. Pozostałe aktywa trwałe		3 524	3 725	7 249
<b>II. Aktywa obrotowe, w tym:</b>		<b>691 799</b>	<b>23 841</b>	<b>715 640</b>
1. Zapasy		566 054	-	566 054
2. Należności i pożyczki		18 030	4 007	22 037
3. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych		60 168	-	60 168
4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		46 439	18 498	64 937
5. Pozostałe aktywa obrotowe		1 108	1 336	2 444
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>		<b>706 843</b>	<b>361 347</b>	<b>1 068 190</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny, w tym:</b>	<b>216 285</b>	<b>208 748</b>	<b>425 033</b>
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	11 046	4 556	15 602
	2. Pozostałe kapitały	205 239	204 192	409 431
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>490 558</b>	<b>152 599</b>	<b>643 157</b>
	1. Obligacje	171 149	-	171 149
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	67 575	98 704	166 279
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu	809	34 271	35 080
	4. Zobowiązania z tyt. opłat za prawa wieczystego użytkowania	5 629	8 762	14 391
	5. Przedpłaty na zakup lokali	162 659	-	162 659
	6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 395	5 249	17 644
	7. Pozostałe zobowiązania	70 342	5 613	75 955
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>706 843</b>	<b>361 347</b>	<b>1 068 190</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	-	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:

- ✓ bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów, skupiony głównie w projekcie Port Popowice,
- ✓ 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 dniu 24 kwietnia 2019 roku Emitent otrzymał potwierdzenie warunkowej transakcji nabycia w celu umorzenia 200.000 obligacji serii O/O1, zasymilowanych oraz oznaczonych jednym kodem ISIN PLVTGDL00135, nadanym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., wyemitowanych przez Emitenta, o wartości nominalnej 100 zł każda. Obligacje były notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. i BondSpot S.A. Łączna wartość nominalna nabytych przez Emitenta obligacji wynosi 20 mln złotych, a średnia jednostkowa cena nabycia jednej obligacji wynosiła 102,44 złotych. Umowy zostały podpisane pod warunkiem ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji serii T w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 24 kwietnia 2019 roku Emitent 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 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 trzech kwartałów 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 30.09.2019 (niebadane)
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.1.1)	224	56	-	280
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	9 130	639	-	9 769
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	18 729	-	(1 085)	17 644
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.1.3)	6 158	2 255	(4 315)	4 098

### 10.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2019 (niebadane)
Wartości środków trwałych	13	-	-	13
Należności krótkoterminowe	211	56	-	267
<b>Razem:</b>	<b>224</b>	<b>56</b>	<b>-</b>	<b>280</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 30.09.2019 (niebadane)
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	865	-	(225)	640
- różnicy między podatkową a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	397	1 949	-	2 346
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	635	-	(354)	281
- odpisów aktualizujących należności	28	1	-	29
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	11 959	3 829	-	15 788
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	87	-	(78)	9
- strat podatkowych	9 601	-	(8 078)	1 523
- wyceny leasingu i kredytów	188	101	-	289
- utworzonych rezerw	942	243	-	1 185
- pozostałych tytułów	315	310	-	625
<b>Razem</b>	<b>25 017</b>	<b>6 433</b>	<b>(8 735)</b>	<b>22 715</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(15 887)			(12 946)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>9 130</b>			<b>9 769</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 30.09.2019 (niebadane)
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	7 010	-	(618)	6 392
- różnicy między podatkową a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	4 786	-	(1 060)	3 726
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	13 073	4 173	-	17 246
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	7 806	-	(5 892)	1 914
- pozostałych tytułów	1 941	-	(629)	1 312
<b>Razem</b>	<b>34 616</b>	<b>4 173</b>	<b>(8 199)</b>	<b>30 590</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(15 887)			(12 946)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>18 729</b>			<b>17 644</b>

Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowy zwiększyły wynik finansowy Grupy za trzy kwartały 2019 roku o kwotę 1.724 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 30.09.2019 (niebadane)
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	2 071	226	(913)	1 384
rezerwy na urlopy	116	107	(111)	112
rezerwy na nagrody	3 291	1 922	(3 291)	1 922
rezerwy na koszty usterek	680	-	-	680
<b>Razem, w tym:</b>	<b>6 158</b>	<b>2 255</b>	<b>(4 315)</b>	<b>4 098</b>
Rezerwy długoterminowe	530	-	-	530
Rezerwy krótkoterminowe	5 628	2 255	(4 315)	3 568

**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 30.09.2019 (niebadane)
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.2.1)	15 354	-	(3 104)	12 250
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	4 499	414	(3 379)	1 534
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	7 489	2 441	-	9 930
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.2.3)	2 609	1 480	(2 609)	1 480

**10.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów**

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2019 (niebadane)
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	15 257	-	(3 014)	12 243
Należności krótkoterminowe	97	-	(90)	7
<b>Razem:</b>	<b>15 354</b>	<b>-</b>	<b>(3 104)</b>	<b>12 250</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 30 września 2019 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 1.534 tys. zł i 9.930 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 30.09.2019 (niebadane)
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne pozostałych rezerw	495	-	(214)	281
odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	64	79	-	143
koszty usług i opłat o charakterze niematerialnym jako NKUP	460	93	-	553
odpisów na należności	315	242	-	557
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	18	-	(18)	-
strat podatkowych	62	-	(62)	-
<b>Razem</b>	<b>3 085</b>	<b>-</b>	<b>(3 085)</b>	<b>-</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 499			(1 534)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>-</b>	<b>414</b>	<b>(3 379)</b>	<b>1 534</b>

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2019 (niebadane)
odsetek od pożyczek i obligacji	7 489	2 293	-	9 782
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	47	-	47
pozostałe	-	101	-	101
<b>Razem</b>	<b>7 489</b>	<b>2 441</b>	<b>-</b>	<b>9 930</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(4 499)			(1 534)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>2 990</b>			<b>8 396</b>

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczone zmniejszyły wynik finansowy netto o 5.406 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 30.09.2019 (niebadane)
rezerwa na urlopy	56	55	(56)	55
rezerwa na nagrody	2 553	1 425	(2 553)	1 425
<b>Razem, w tym:</b>	<b>2 609</b>	<b>1 480</b>	<b>(2 609)</b>	<b>1 480</b>
Rezerwy krótkoterminowe	2 609	1 480	(2 609)	1 480

## 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 sp. k. 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.

W dniu 1 kwietnia sąd postanowieniem dokonał połączenia spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółkami:

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.

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

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 sp. k. 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 jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A., z siedzibą we Wrocławiu.

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

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.**

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.

#### **11.9. Przekształcenie spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością**

W dniu 3 czerwca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem dokonał wpisu spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która powstała z przekształcenia spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Stroną umów, które zawarte były przez spółkę Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, z mocy prawa bez potrzeby dokonywania dodatkowych działań, stała się spółka Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powstała z wyżej opisanego przekształcenia spółka Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000787987 (NIP i REGON nie uległy 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 jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

#### **11.10. Przekształcenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością**

W dniu 3 czerwca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem dokonał wpisu spółki VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która powstała z przekształcenia spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII spółka komandytowa. Stroną umów, które zawarte były przez spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII spółka komandytowa, z mocy prawa, bez potrzeby dokonywania dodatkowych działań, stała się spółka VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powstała z wyżej opisanego przekształcenia spółka VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000788922 (NIP i REGON nie uległy 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 jedynego wspólnika, tj. spółkę Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

**11.11. Likwidacja spółki Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 19 czerwca 2019 roku sąd postanowieniem po przeprowadzeniu likwidacji wykreślił z Rejestru Przedsiębiorców spółkę Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w likwidacji.

**11.12. Likwidacja spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 19 lipca 2019 roku sąd postanowieniem wykreślił z Rejestru Przedsiębiorców spółkę Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji.

**11.13. Połączenie spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. oraz ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.**

W dniu 22 lipca 2019 roku doszło do połączenia ze spółką VD Serwis sp. z o.o. spółek VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółek Mieszkania XIV i Mieszkania XV na spółkę VD Serwis sp. z o.o. Tym samym od dnia połączenia wszelkie zobowiązania spółek Mieszkania XIV i Mieszkania XV powinny być pokrywane z majątku spółki VD Serwis sp. z o.o. Stroną wszystkich umów zwartych ze spółkami VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. lub VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. stała się spółka VD Serwis sp. z o.o.

Po połączeniu:

1. Vantage Development S.A. posiada 46.570 udziałów o łącznej wartości 2.328.500,00 zł,
2. VD sp. z o.o. posiada 89 udziałów o łącznej wartości 4.450,00 zł.

**11.14. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.**

W dniu 19 sierpnia 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI 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 19 sierpnia 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.

**11.15. Zmiana komandytariusza w spółce Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 19 sierpnia 2019 roku wspólnicy spółki Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 19 sierpnia 2019 roku wspólnikami spółki Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jest spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz spółka VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

**11.16. Zmiana komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest – spółka komandytowa**

W dniu 25 września 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest – spółka komandytowa podjęli uchwałę o wystąpieniu ze spółki dotychczasowego komandytariusza, tj. spółki IPD Południe sp. z o.o. i przystąpieniu do Spółki nowego komandytariusza, tj. spółki VD ER sp. z o.o.

W związku z powyższym od dnia 25 września 2019 roku wspólnikami spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest – spółka komandytowa są:

1. spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz, oraz
2. spółka VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komandytariusz.

**11.17. Rozwiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX spółka komandytowa**

W dniu 30 września 2019 roku wspólnicy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k. podjęli uchwałę w sprawie rozwiązania spółki bez przeprowadzania jej likwidacji. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 31 października 2019 r. sąd postanowieniem wykreślił z Rejestru Przedsiębiorców spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX spółka komandytowa.



**11.18. Połączenie spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. oraz ze spółką Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 1 października 2019 roku sąd postanowieniem dokonał połączenia spółki VD Serwis sp. z o.o. ze spółkami:

1. VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k., oraz
2. Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. oraz spółki Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 XVI sp. k. oraz spółka Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. w związku z emisją 50 (pięćdziesięciu) nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, tj. z kwoty 2.332.950,00 złotych do kwoty 2.335.450,00 złotych.

Od dnia 1 października 2019 roku kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. dzieli się na 46.709 udziałów, gdzie:

1. 139 udziałów zostało objętych przez spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
2. 46.570 udziałów zostało objętych przez spółkę Vantage Development S.A.

**11.19. Zawiązanie spółki Biznes Port spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 11 października 2019 roku spółka Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu oraz spółka Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy zawiązały spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą Biznes Port sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, która do dnia wpisu spółki przez sąd w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego będzie działać pod firmą w brzmieniu: Biznes Port spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji. Kapitał zakładowy spółki Biznes Port spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji wynosi 1.000.000,00 zł i dzieli się na 20.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały w kapitale zakładowym zostały objęte w ten sposób, że:

1. Spółka Vantage Development S.A. objęła 13.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 650.000,00 zł;
2. Spółka Rank Progress S.A. objęła 7.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 350.000,00 zł.

**11.20. Zbycie udziałów w spółce Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 11 października 2019 roku spółka Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu zbyła 242 udziały spółki Popowice sp. z o.o. (komplementariusz spółki Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) na rzecz Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy, na skutek czego od dnia transakcji, tj. od dnia 11 października 2019 roku. struktura wspólników spółki przedstawia się następująco:

1. spółka Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu posiada 1.300 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 65.000 zł;
2. spółka Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy posiada 700 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 35.000 zł.

**11.21. Zbycie udziałów w spółce VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 14 października 2019 roku spółka VD sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu zbyła wszystkie 139 udziałów, jakie posiadała w spółce VD Serwis sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu na rzecz spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

W związku z przeprowadzoną transakcją od dnia 14 października 2019 r. jedynym wspólnikiem spółki VD Serwis sp. z o.o. jest spółka Vantage Development S.A., która posiada wszystkie 46.709 udziałów w kapitale zakładowym spółki VD Serwis sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 2.335.450,00 zł.

**11.22. Połączenie spółki VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Invest – sp. k.**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 4 listopada 2019 roku sąd postanowieniem dokonał połączenia spółki VD ER sp. z o.o. ze spółką VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp.k. Połączenie nastąpiło

poprzez przeniesienie całego majątku spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp.k. na spółkę VD ER sp. z o.o. Tym samym z rejestru przedsiębiorców została wykreślona spółka przejmowana, tj. spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - sp.k.

Jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy spółki VD ER sp. z o.o. w związku z emisją 1 nowego udziału o wartości nominalnej 100,00 zł, tj. z kwoty 2.000.000,00 złotych do kwoty 2.000.100,00 złotych.

Od dnia 4 listopada 2019 roku kapitał zakładowy spółki VD ER sp. z o.o. dzieli się na 20.001 udziałów, gdzie:

1. 1 udział został objęty przez spółkę VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
2. 20.000 udziałów zostało objętych przez spółkę Vantage Development S.A.

#### **11.23. Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp.k.**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 13 listopada 2019 roku, zawarta została umowa zbycia przez spółkę VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jej ogółu praw i obowiązków, jako jedynego komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k., na rzecz spółki Vantage Development S.A.

#### **11.24. Zbycie ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp.k.**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 13 listopada 2019 roku, zawarta została umowa zbycia przez spółkę VD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jej ogółu praw i obowiązków, jako jedynego komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k., na rzecz spółki Vantage Development S.A.

#### **11.25. Zbycie udziału w spółce VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 14 listopada 2019 roku spółka VD sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu zbyła 1 udział, jaki posiadała w spółce VD ER sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu na rzecz spółki Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

W związku z przeprowadzoną transakcją od dnia 14 listopada 2019 roku jedynym wspólnikiem spółki VD ER sp. z o.o. jest spółka Vantage Development S.A.

## **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 III kwartale 2019 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W III 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 przekraczałyby 10% kapitałów własnych Emitenta.

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

Na dzień 30 września 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	30.09.2019	31.12.2018
Hipoteka	816 490	789 734
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	1 950	6 178
<b>Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>818 440</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 30 września 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Na dzień 30 września 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 W TYS. PLN NA DZIEŃ 30.09.2019 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (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	53 590	-	-	-	-	787
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	-	125
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013 r., pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank Hipoteczny S.A.	104 076	-	-	208 151	-	1 038
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 Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 a Santander Bank Polska 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 kredytu z dnia 10 kwietnia 2019 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp.k. a mBank S.A.	29 000	-	-	43 500	-	-

Umowa objęcia obligacji serii O emitowanych przez Vantage Development S.A.	45 000	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii T emitowanych przez Vantage Development S.A.	45 373	-	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>731 582</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>816 490</b>	<b>-</b>	<b>1 950</b>

## 12.2. Vantage Development S.A.

### 12.2.1. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 września 2019 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 30.09.2019 r.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	2013-11-20	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBank Hipoteczny S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Kredytobiorcą	Vantage Development 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; VD Serwis sp. z o.o. (dawniej VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.) jako Dłużnikiem	Vantage Development SA 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 1.000.000,00 zł
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 1.000.000,00 zł
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 mBank 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 Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako Sponsorem 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	2018-08-27	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 17.193.936,00 zł za zobowiązania z tytułu udzielonego przez Alior Bank S.A. Umową Kredytową nr U0003061463683 Limitu Wierzytelności z dnia z dnia 29 kwietnia 2016 roku, wraz z późniejszymi zmianami. 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 jako Kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako Sponsorem oraz Santander Bank Polska 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 przekaże Kredytobiorcy środki pieniężne, niezbędne do pokrycia przekroczenia kosztów w danym czasie, jednakże maksymalnie w zakresie nie większym niż 10% kosztów projektu
8	2019-04-18	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 14.250.000,00 zł za zobowiązania z tytułu udzielonego przez Alior Bank S.A. Umową Kredytową nr U0003061463683 Limitu Wierzytelności z dnia z dnia 29 kwietnia 2016 roku, wraz z późniejszymi zmianami. Poręczenie obejmuje zobowiązania Kredytobiorcy z tytułu wyżej wymienionego Kredytu, na wypadek gdyby Kredytobiorca nie wykonał tych zobowiązań w oznaczonym terminie
9	2019-04-18	Umowa Wsparcia pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 nieodwołanie i bezwarunkowo do pokrycia, na pierwsze pisemne wezwanie Kredytobiorcy, kosztów realizacji Projektu przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu (Cost Overrun), w wysokości do 10% kosztów netto inwestycji (bez kosztów gruntu i kosztów finansowych) zgodnie z Umową kredytu nr U000333742697, tj. do kwoty 8.809.931,30 zł.
10	2019-04-18	Umowa Wsparcia pomiędzy Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 nieodwołanie i bezwarunkowo do pokrycia, na pierwsze pisemne wezwanie Kredytobiorcy, kosztów realizacji Projektu przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu (Cost Overrun), w wysokości do 10% kosztów netto inwestycji (bez kosztów gruntu i kosztów finansowych) zgodnie z Umową kredytu nr U000333742567, tj. do kwoty 5.068.210,10 zł.

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

Na dzień 30 września 2019 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone na jej majątku:

Lp.	Data zawarcia	Umowy zastawów	Kwota
1	2016-04-13	Umowa zastawu rejestrowego na prawach współników w spółce Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 17.000.000,00 EUR
2	2013-11-20	Umowa zastawu rejestrowego na udziałach w spółce kredytobiorcy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Najwyższa suma zabezpieczenia 47.451.606,00 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 28.000.000,00 zł
4	2018-05-14	Umowa zastawu rejestrowego na prawach komandytariusza w Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Najwyższa suma zabezpieczenia 72.312.000,00 zł

### 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 30 września 2019 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązаныmi.

### 14.1. Grupa Vantage Development

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązаныmi:

01.01.2019 - 30.09.2019 (niebadane)	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	-	3 997
Sprzedaż usług	-	4 650
Koszty finansowe - odsetki	-	518

\* 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 30 września 2019 roku Spółka dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązаныmi:

01.01.2019 - 30.09.2019 (niebadane)	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	1 871	-	1 203
Sprzedaż usług	15 031	-	62
Przychody finansowe - odsetki	15 370	-	-
Dywidendy i udziały w zyskach	15 300	-	-
Koszty finansowe - odsetki	1 231	-	-

\* 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 trzech kwartałów 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 wiarygodności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

## 16. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W OKRESIE TRZECH KWARTAŁÓW 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 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 pozwole 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 przysługiwało 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 na 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 przysługiwało 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 wprowadził warunek zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, polegający na uzyskaniu warunków przyłączeniowych do sieci. Pozostałe istotne warunki Umowy pozostały bez zmian.

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 – sp. k. 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 sp. k. („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 przyłączy (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. W dniu 22 maja 2019 roku Emitent powziął informację o wpłynięciu z Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów („Urząd”, „UOKiK”) pisma informującego, iż zdaniem Prezesa Urzędu dokonanie zmian w umowie inwestycyjnej, zgodnie z Aneksem, nie powoduje konieczności notyfikacji zamiaru

koncentracji Prezesowi UOKiK. Aneks określa zasady nabycia przez spółkę koncentrującą gruntów przeznaczonych 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. Na zwiększenie udziału w Spółce Gruntowej Emitent przeznaczy łącznie ok. 37,2 mln złotych. Zmiana udziałów nastąpi pod warunkiem wniesienia przez strony wkładów pieniężnych. W dniu 9 maja 2019 roku, w wykonaniu zapisów Aneksu do umowy współpracy w celu realizacji inwestycji deweloperskiej, spółka koncentrująca grunty przeznaczone do realizacji Inwestycji Port Popowice 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. W dniu 11 czerwca 2019 roku Spółka Gruntowa zawarła warunkową umowę nabycia od Rank Progress prawa użytkowania wieczystego działek o łącznej powierzchni ok. 4,4 ha za łączną cenę 40,9 mln złotych netto, powiększoną o kwotę podatku VAT. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 17 lipca 2019 roku Emitent powziął informację o spełnieniu się warunku zawieszającego warunkowej umowy sprzedaży, polegającego na nie wykonaniu przez Prezydenta Miasta Wrocławia prawa pierwokupu, przysługującego Gminie Wrocław. W dniu 19 lipca 2019 roku Spółka Gruntowa zawarła z Rank Progress S.A. umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości („Umowa 1”) o łącznej powierzchni ok. 4,4 ha za łączną cenę 40,9 mln złotych netto, powiększoną o kwotę podatku VAT oraz umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości („Umowa 2”) o powierzchni ok. 3,8 ha, co do której Gminie Wrocław nie przysługiwało prawo pierwokupu, za łączną cenę 35 mln złotych netto, powiększoną o kwotę podatku VAT. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację II obszaru inwestycji w postaci kompleksu mieszkaniowego z uzupełniającą funkcją handlowo – usługową oraz biurową pod nazwą Port Popowice we Wrocławiu. Wskutek zawarcia Umowy 1 i Umowy 2 dopełniły się zapisy umowy inwestycyjnej, wraz z późniejszymi aneksami. W związku z wniesieniem dodatkowych wkładów pieniężnych, Emitent będzie posiadał 64,99% udziału w zysku i stracie Spółki Gruntowej, natomiast Rank Progress S.A. będzie posiadał 34,99% udziału w zysku i stracie Spółki Gruntowej.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 14 października 2019 roku spółka zależna od Emitenta – Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa („Kredytobiorca”) zawarła umowę kredytu („Umowa”) na refinansowanie budynku biurowego Epsilon („Inwestycja”), położonego we Wrocławiu, przy ulicy Słonimskiego, z mBank S.A. („Bank”). Celem kredytu jest refinansowanie kosztów realizacji Inwestycji. Maksymalna łączna kwota udzielonego kredytu wynosi ok. 9,1 mln EUR. Maksymalny okres finansowania wynosi 66 miesięcy od daty zawarcia Umowy. Dzień ostatecznej spłaty kredytu przypada na dzień 14 kwietnia 2025 roku. Oprocentowanie jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest EURIBOR 3M. Zabezpieczeniem kredytu jest min. hipoteka umowna łączna do kwoty 13,7 mln EUR ustanowiona na nieruchomości gruntowej, na której zrealizowana została Inwestycja, zastaw finansowy i rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy, prowadzonych w Banku oraz oświadczenia Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 150% maksymalnego zaangażowania.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 29 października 2019 roku, w związku z zakończeniem umów leasingu, nastąpiło przeniesienie na spółkę zależną od Emitenta – Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa własności budynku biurowego Promenady Epsilon, położonego we Wrocławiu, przy ulicy Słonimskiego, który objęty był umowami leasingu nieruchomości (umową leasingu budynku oraz umową leasingu gruntu) z dnia 30 października 2014 roku, zawartymi pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mLeasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 29 października 2019 roku spółka zależna od Emitenta – PRW sp. z o.o. („Kupujący”), zawarła ze spółką 3LP SA z siedzibą w Siechnicach („Sprzedający”) przyrzeczoną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,17 ha oraz prawa własności posadowionych na niej budynków przemysłowych i magazynowych, stanowiących odrębną nieruchomość, za łączną cenę netto 6,5 mln zł netto. Spółka PRW sp. z o.o. przejęła uprawnienia i zobowiązania spółki IPD Południe sp. z o.o., wynikające z przedwstępną warunkowej umowy sprzedaży z dnia 28 września 2018 roku, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 47/2018. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło w wyniku spełnienia warunku zawieszającego, zawartego w przedwstępną warunkowej umowie nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, polegającego na przedstawieniu oświadczenia wierzyciela hipotecznego o zgodzie na wykreślenie hipoteki po spłacie zabezpieczonej nią wierzytelności.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego w dniu 30 października 2019 roku spółka zależna od Emitenta – VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Kredytobiorca”), w związku z realizacją inwestycji Legnicka 33 we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła umowy kredytu („Umowy”), obejmujące nieodnawialny kredyt budowlany oraz kredyt odnawialny na sfinansowanie podatku VAT, z Santander Bank Polska Spółka Akcyjna („Bank”). Celem kredytów jest finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji Inwestycji oraz finansowanie zobowiązań związanych z zapłatą podatku VAT w trakcie realizacji Inwestycji. Maksymalna łączna kwota udzielonego kredytu wynosi 75,9 mln zł, z czego 70,9 mln zł przypada na kredyt budowlany. Maksymalny okres finansowania w przypadku obu kredytów wynosi 42 miesiące od daty zawarcia Umów. Dzień ostatecznej spłaty kredytów przypada na 30 kwietnia 2023 roku. Oprocentowanie, w odniesieniu do każdego kredytu, jest zmienne i stanowi sumę marży oraz stawki referencyjnej, którą jest WIBOR. Zabezpieczeniem kredytów przewidzianym w każdej z Umów jest min. hipoteka umowna do kwoty 113,9 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.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 8 listopada 2019 roku, Zarząd Vantage Development S.A. otrzymał Zawiadomienie o zawarciu umowy inwestycyjnej („Umowa”), dotyczącej sprzedaży akcji Emitenta zawartej pomiędzy akcjonariuszami Emitenta, tj. Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Marsa 56A, 04-242 Warszawa, Polska Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Evropská 2591/33d, 160 00 Praga 6, Republika Czeska oraz Trade Bridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, Višňová 331/4, Krč, 140 00 Praga 4, posiadający łącznie 100% akcji w kapitale zakładowym Emitenta („Akcjonariusze”) z TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu, Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, Niemcy. Umowa dotyczy sprzedaży 100% akcji Emitenta w drodze wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji w kapitale zakładowym Emitenta z jednoczesnym wydzieleniem działalności w zakresie nieruchomości komercyjnych. Na podstawie Umowy cena za akcję w wezwaniu do zapisywania się na sprzedaż akcji w kapitale zakładowym Emitenta będzie wynosiła 11,50 PLN, łączna cena transakcji wynosić będzie zatem ok. 131 mln EUR, z czego wartość wydzielanej działalności w zakresie nieruchomości komercyjnych wynosi ok 46 mln EUR. Wezwanie, o którym mowa powyżej będzie ogłoszone pod warunkiem:

- a) uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie koncentracji oraz
- b) podjęcia uchwały, przez walne zgromadzenie Emitenta, w sprawie przywrócenia akjom Emitenta formy dokumentu (zniesienia dematerializacji) oraz wycofania akcji Emitenta z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przy czym podjęcie tej uchwały będzie uzależnione od zgody wskazane w lit. (a) powyżej.

Zawarcie Umowy było konsekwencją zawarcia umowy, dotyczącej przyznania wyłączności negocjacyjnej dla TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH w związku z planowaną transakcją nabycia 100% akcji w Spółce, przy czym przekazanie tej informacji do publicznej wiadomości zostało opóźnione przez Zarząd w dniu 17 października 2019 roku.

W związku z zawartą umową inwestycyjną, o której mowa powyżej, w dniu 8 listopada 2019 roku, Emitent zawarł ze spółką Nutit a.s. z siedzibą w Pradze oraz ze spółką Trade Bridge Czechy a.s. z siedzibą w Pradze przedwstępne umowy sprzedaży udziałów posiadanych w spółkach zależnych Emitenta (umowa uwzględnia wewnętrzne zmiany w zakresie struktury udziałów w Grupie Kapitałowej Spółki, które zostały dokonane przed dniem przekazania do wiadomości publicznej niniejszej informacji, jak również te zmiany, które są zaplanowane, aż do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej), na mocy których Spółka zobowiązała się do zbycia:

1. 215.000 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
2. 40.000 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
3. 46.100 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, lub, w przypadku rejestracji przed zawarciem umowy przyrzeczonej obniżenia kapitału zakładowego IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dokonanego na podstawie uchwały jedynego wspólnika IPD Południe sp. z o.o. podjętej w dniu 12 września 2019 roku, 20,100 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialności po rejestracji obniżenia kapitału zakładowego,
4. 20.001 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,



5. 5.000 udziałów, stanowiących 50% kapitału zakładowego w spółce VD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Jednocześnie Emitent informuje, że w wraz z zawarciem przyrzeczonych umów sprzedaży udziałów, wystąpi za zwrotem wniesionego wkładu, ze spółki Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z dotychczasowej funkcji, jako komandytariusz. Natomiast do spółki Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, jako nowi komandytariusze przystąpią spółki Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

Tym samym:

1. po zawarciu umowy sprzedaży 215.000 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, za cenę zgodną z wyceną sporządzoną dnia 7 listopada 2019 roku przez Entrium sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach na dzień 30 września 2019 roku, opiewającą na kwotę 18.068.801,00 PLN:
  - a) Spółka Nutit a.s. nabędzie 157.251 udziałów stanowiących 73.14% udziału w kapitale zakładowym za cenę 13.215.521,05 PLN;
  - b) Spółka Trade Bridge Czechy a.s. nabędzie 57.749 udziałów stanowiących 26.86% udziału w kapitale zakładowym za cenę 4.853.279,95 PLN;
2. po zawarciu umowy sprzedaży 40.000 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, za cenę zgodną z wyceną sporządzoną dnia 7 listopada 2019 roku przez Entrium sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach na dzień 30 września 2019 roku, opiewającą na kwotę 10.792.602,00 PLN:
  - a) Spółka Nutit a.s. nabędzie 29.256 udziałów stanowiących 73.14% udziału w kapitale zakładowym za cenę 7.893.709,10 PLN;
  - b) Spółka Trade Bridge Czechy a.s. nabędzie 10.744 udziałów stanowiących 26.86% udziału w kapitale zakładowym za cenę 2.898.892,90 PLN;
3. po zawarciu umowy sprzedaży 46.100 udziałów (20.100 udziałów w przypadku obniżenia kapitału zakładowego), stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, za cenę zgodną z wyceną sporządzoną dnia 7 listopada 2019 roku przez Entrium sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach na dzień 30 września 2019 roku, opiewającą na kwotę 11.639.520 PLN:
  - a) Spółka Nutit a.s. nabędzie 33.718 udziałów (14.701 w przypadku obniżenia kapitału zakładowego) stanowiących 73.14% udziału w kapitale zakładowym za cenę 8.513.144,93 PLN;
  - b) Spółka Trade Bridge Czechy a.s. nabędzie 12.382 udziałów (5.399 udziałów w przypadku obniżenia kapitału zakładowego) stanowiących 26.86% udziału w kapitale zakładowym za cenę 3.126.375,07 PLN;
4. po zawarciu umowy sprzedaży 20.001 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, za cenę zgodną z wyceną sporządzoną dnia 7 listopada 2019 roku przez Entrium sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach na dzień 30 września 2019 roku, opiewającą na kwotę 67.900.723 PLN:
  - a) Spółka Nutit a.s. nabędzie 14.629 udziałów stanowiących 73.14% udziału w kapitale zakładowym za cenę 49.662.588,80 PLN;
  - b) Spółka Trade Bridge Czechy a.s. nabędzie 5.372 udziałów stanowiących 26.86% udziału w kapitale zakładowym za cenę 18.238.134,20 PLN;
5. po zawarciu umowy sprzedaży 5.000 udziałów, stanowiących 50% kapitału zakładowego w spółce VD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, za cenę zgodną z wyceną sporządzoną dnia 7 listopada 2019 roku przez Entrium sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach na dzień 30 września 2019 roku, opiewającą na kwotę 4.230.529 PLN:
  - a) Spółka Nutit a.s. nabędzie 3.657 udziałów stanowiących 36,57% udziału w kapitale zakładowym za cenę 3.094.208,91 PLN;
  - b) Spółka Trade Bridge Czechy a.s. nabędzie 1.343 udziałów stanowiących 13,43% udziału w kapitale zakładowym za cenę 1.136.320,09 PLN;

Spółka Nutit a.s., jako komandytariusz, będzie uczestniczyć w zysku i stracie spółki Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w wysokości 73,135%. Spółka Trade Bridge Czechy a.s., jako komandytariusz, będzie uczestniczyć w zysku i stracie spółki Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w wysokości 26,855%, przy czym przy czym wartość spółki Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zgodnie z wyceną sporządzoną dnia 7 listopada 2019 roku przez Entrium sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach na dzień 30 września 2019 roku, opiewa na kwotę 7.674.318,00 PLN.

Spółka Nutit a.s., jako komandytariusz, będzie uczestniczyć w zysku i stracie spółki Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w wysokości 73,135%. Spółka Trade Bridge Czechy a.s., jako komandytariusz,

będzie uczestniczyć w zysku i stracie spółki Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w wysokości 26,855%, przy czym przy czym wartość spółki Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zgodnie z wyceną sporządzoną dnia 7 listopada 2019 roku przez Entrium sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach na dzień 30 września 2019 roku, opiewa na kwotę 7.674.318,00 PLN.

Termin zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży związany jest z wykonaniem zobowiązań stron wynikających z zawartej w dniu 8 listopada 2019 roku umowy inwestycyjnej, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 44/2019.

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

W trzecim kwartale 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. w dniu 8 listopada 2019 roku opublikował w raporcie bieżącym RB 42/2019 prognozę Szacunkowego Bilansu Segmentu Deweloperskiego Grupy Kapitałowej Vantage Development na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz prognozę Szacunkowego Bilansu Segmentów Operacyjnych Grupy Kapitałowej Vantage Development na dzień 30 września 2019 roku. Zarząd podtrzymuje prognozę Szacunkowego Bilansu Segmentu Deweloperskiego Grupy Kapitałowej Vantage Development na dzień 31 grudnia 2019 roku. Bilans Segmentów Operacyjnych Grupy Kapitałowej Vantage Development na dzień 30 września 2019 roku, zawarty w pkt. IV.4 niniejszego sprawozdania, jest zgodny z opublikowaną prognozą.

Zarząd Vantage Development S.A. nie publikował innych prognoz wyników finansowych Vantage Development S.A. oraz prognoz skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Vantage Development 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;	48 561 706	100%	48 561 706	100%
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: Visnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaję;				

\* pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. (liczba akcji/ głosów: 31 693 415, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 65,27%), Fedha sp. z o.o. (liczba akcji/ głosów: 5 231 965, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 10,77%) oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S. (liczba akcji/ głosów: 11 636 326, udział w kapitale zakładowym/głosach na WZA: 23,96%).

W dniu 26 sierpnia 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem dokonał wpisu, na podstawie którego obniżeniu uległ kapitał zakładowy spółki Vantage Development S.A. W wyniku zarejestrowania zmiany kapitał zakładowy spółki Vantage Development S.A. został obniżony z kwoty 32.432.637,72 zł do kwoty 30.108.257,72 zł, to jest o kwotę 2.324.380,00 zł. Obniżenie kapitału zakładowego odbyło się poprzez umorzenie 3.749.000 akcji o wartości nominalnej 0,62 zł każda, które znajdowały się w posiadaniu Emitenta, po dokonaniu transakcji nabycia akcji własnych w celu umorzenia.

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień 20 marca 2019 r. (dzień publikacji raportu za 2018 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 13 września 2019 r. (dzień publikacji raportu za I półrocze 2019 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Grzegorz Dzik*	36 925 380	-	-	36 925 380	-	-	36 925 380
Józef Biegaj**	11 636 326	-	-	11 636 326	-	-	11 636 326

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

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

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 14 listopada 2019 roku spółka TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu ogłosiła wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Emitenta. Przedmiotem wezwania jest 48.561.706 (czterdzieści osiem milionów pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset sześć) Akcji, uprawniających do 48.561.706 (czterdzieści osiem milionów pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset sześć) głosów na walnym zgromadzeniu Vantage, reprezentujących 100% akcji w Vantage i 100% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Wezwanie jest zależne od spełnienia się warunku prawnego w postaci wydania przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów bezwarunkowej lub warunkowej zgody (z ewentualnymi warunkami, które będą akceptowalne dla TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH) na koncentrację przedsiębiorców, tj. przejście przez TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH kontroli nad Spółką.

## 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 13 września 2019 r. (dzień publikacji raportu za I półrocze 2019 roku)	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 13 września 2019 r. (dzień publikacji raportu za I półrocze 2019 roku)	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	-	-	36 925 380	22 893 735,60
Józef Biegaj**	11 636 326	-	-	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 TRZECH KWARTAŁÓW 2019 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

### Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 30 września 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Zarządzie	Skład
Prezes Zarządu	Edward Laufer
Członek Zarządu	Dariusz Pawlukowicz

### Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 30 września 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	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 III KWARTAŁ 2019 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSOB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE

Po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2019 roku, nie odnotowano istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na niniejsze sprawozdanie finansowe, natomiast miały miejsce inne istotne zdarzenia, opisane w punkcie 16 Informacji dodatkowych niniejszego sprawozdania.

**PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ**

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
15.11.2019	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
15.11.2019	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

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

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
15.11.2019	Wioletta Stępska	Główny Księgowy	