



Skonsolidowany raport kwartalny  
**Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT**  
za I kwartał 2020 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 13 maja 2020 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>7</b>
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	7
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	9
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	10
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	11
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	12
<b>III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....</b>	<b>23</b>
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	23
2. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	24
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	25
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	26
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	27
<b>IV. INFORMACJE DODATKOWE .....</b>	<b>33</b>
<b>PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ.....</b>	<b>58</b>
<b>PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH.....</b>	<b>58</b>

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

Wyszczególnienie	w tys. zł		w tys. EUR	
	01.01.2020 - 31.03.2020 (niebadane)	01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane) (przekształcone*)	01.01.2020 - 31.03.2020 (niebadane)	01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane) (przekształcone*)
I. Przychody ze sprzedaży	52 398	10 829	11 919	2 520
II. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 232	1 603	2 555	373
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 779	(2 105)	1 315	(490)
IV. Zysk (strata) brutto	11 233	(2 345)	2 555	(546)
V. Zysk (strata) netto	9 058	(1 582)	2 060	(368)
VI. Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	8 504	2 421	1 934	563
VII. Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,18	0,05	0,04	0,01
	Stan na 31.03.2020 (niebadane)	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.03.2020 (niebadane)	Stan na 31.12.2019
VIII. Kapitał własny	470 260	461 202	103 302	108 302
IX. Zobowiązania długoterminowe	135 838	195 745	29 839	45 966
X. Zobowiązania krótkoterminowe	176 164	171 221	38 698	40 206
XI. Aktywa trwałe	102 209	73 190	22 452	17 187
XII. Aktywa obrotowe	680 053	754 978	149 387	177 287
XIII. Suma aktywów	782 262	828 168	171 839	194 474
XIV. Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	8,47	8,29	1,86	1,95

\* Przekształcenie okresu porównywalnego polegające na wyodrębnieniu wyników finansowych z tytułu działalności zaniechanej – w myśl MSSF 5. Szczegóły zostały opisane szerzej w punkcie 1.3 Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Vantage Development S.A.**

Wyszczególnienie	w tys. zł		w tys. EUR	
	01.01.2020 - 31.03.2020 (niebadane)	01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)	01.01.2020 - 31.03.2020 (niebadane)	01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)
I. Przychody ze sprzedaży	3 178	3 954	723	920
II. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(1 030)	832	(234)	194
III. Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(3 553)	(416)	(808)	(97)
IV. Zysk (strata) brutto	5 447	14 440	1 239	3 360
V. Zysk (strata) netto	5 441	11 193	1 238	2 604
VI. Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,11	0,21	0,03	0,05
	Stan na 31.03.2020 (niebadane)	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.03.2020 (niebadane)	Stan na 31.12.2019
VII. Kapitał własny	365 221	359 780	80 228	84 485
VIII. Zobowiązania długoterminowe	101 340	129 123	22 261	30 321
IX. Zobowiązania krótkoterminowe	21 900	61 253	4 811	14 384
X. Aktywa trwałe	293 249	331 129	64 418	77 757
XI. Aktywa obrotowe	195 212	219 027	42 882	51 433
XII. Suma aktywów	488 461	550 156	107 300	129 190
XIII. Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	7,52	7,41	1,65	1,74

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za okres od 1 stycznia 2020 do 31 marca 2020 roku  
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

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

	31.03.2020	31.12.2019
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,5523	4,2585

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

	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
średni kurs EUR w okresie*	4,3963	4,2978

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

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

Na dzień 31 marca 2020 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: „Grupą Vantage Development”, „Grupą Vantage”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 16 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.

W dniu 5 grudnia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 3 w sprawie wycofania z obrotu na rynku regulowanym, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., wszystkich akcji Emitenta oznaczonych kodem PLVTGDL00010. Wniosek o udzielenie zezwolenia na wycofanie z obrotu został złożony w Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 15 stycznia 2020 roku. W dniu 3 kwietnia 2020 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała decyzję w sprawie udzielenia zezwolenia na wycofanie z obrotu na rynku regulowanym wszystkich akcji Emitenta z dniem 9 kwietnia 2020 roku. W dniu 6 kwietnia 2020 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 271/2020 w sprawie wycofania z obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW wszystkich akcji spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

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 budowa i sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych w ramach realizowanych projektów mieszkalnych. Zgodnie z aktualną strategią działalność Grupy rozszerzana jest o najem wybudowanych lokali. Dotychczasowy dorobek Grupy to ponad 5.100 lokali sprzedanych.

Na dzień 31 marca 2020 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 375 lokali oraz bank ziemi pozwalający na wybudowanie około 3.800 lokali, a także grunty pod projekty biurowe i usługowe o powierzchni ok. 17 tys. m<sup>2</sup>. Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty.

Skład Grupy na dzień 31 marca 2020 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 posiada spółka TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH z siedzibą w Hamburgu	
<b>Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną</b>					
1.	<b>VD sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	29.10.2007
2.	<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 Serwis z o.o.	21.06.2012
3.	<b>VD Serwis sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	02.10.2014

4.	<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
5.	<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
6.	<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: Vantage Development S.A.	18.11.2015
7.	<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
8.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Buforowa 89	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	04.04.2017
9.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Kameralna Klecina we Wrocławiu oraz inwestycji przy ulicy Cieszyńskiej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	27.01.2015
10.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k.</b>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w Poznaniu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	31.10.2018
11.	<b>VD Mieszkania XVIII sp. z o.o.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Legnicka 33	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
12.	<b>VD Mieszkania XIX sp. z o.o.</b>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w Poznaniu	100% Vantage Development S.A.	22.03.2019
13.	<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
14.	<b>VD Budownictwo sp. z o.o.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji dla spółek z Grupy Vantage	100% Vantage Development S.A.	14.08.2018
15.	<b>Popowice sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie realizacji inwestycji deweloperskiej Port Popowice we Wrocławiu	65% Vantage Development S.A.; 35% Rank Progress S.A.	12.09.2018
16.	<b>Biznes Port sp. z o.o.</b>	Wrocław	Realizacja budynku biurowego w inwestycji Port Popowice	65% Vantage Development S.A.; 35% Rank Progress S.A.	11.10.2019
<b>Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności</b>					
17.	<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

Na dzień 31 marca 2020 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	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-7)</b>		<b>102 209</b>	<b>73 190</b>
	1. Wartości niematerialne	1	679	750
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	2 208	2 216
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące, w tym:	3	82 880	57 804
	- wartość opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów		878	786
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	5 565	5 565
	5. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	5	188	194
	6. Pozostałe aktywa		6 731	284
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	3 958	6 377
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-7)</b>		<b>680 053</b>	<b>754 978</b>
	1. Zapasy, w tym:	6	414 934	397 629
	- wartość opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntów		14 811	14 312
	2. Pożyczki krótkoterminowe	7	-	76 228
	3. Należności krótkoterminowe, w tym:	8	17 408	64 337
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 535	1 917
	4. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych		30 365	41 285
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		215 898	107 386
	6. Rozliczenia międzyokresowe		1 448	212
	7. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	9	-	67 901
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>782 262</b>	<b>828 168</b>

#### Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 do 31 marca 2020 roku

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

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

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-2)</b>		<b>470 260</b>	<b>461 202</b>
	1. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:		411 218	402 714
	1.1 Kapitał podstawowy		30 109	30 109
	1.2 Zyski zatrzymane		372 605	322 004
	1.3 Wynik finansowy za rok obrotowy		8 504	50 601
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		59 042	58 488
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)</b>		<b>135 838</b>	<b>195 745</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	11 429	18 116
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	10	10 219	35 895
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu		256	173
	4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu		14 700	14 062
	5. Rezerwy długoterminowe	IV.10.1.3	623	623
	6. Obligacje długoterminowe	11	98 267	123 566
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe		344	3 310
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-7)</b>		<b>176 164</b>	<b>171 221</b>
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	10	15 608	-
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu		533	572
	3. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu opłat za prawa wieczystego użytkowania gruntu		989	1 036
	4. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.1.3	1 387	6 452
	5. Obligacje krótkoterminowe	11	12 223	46 125
	6. Przedpłaty na zakup lokali	12	97 187	63 573
	7. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	13	48 237	53 463
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 071	2 844
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>782 262</b>	<b>828 168</b>
<b>WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ</b>			<b>31.03.2020 (niebadane)</b>	<b>31.12.2019</b>
Wartość księgowa			411 218	402 714
Liczba akcji			48 561 706	48 561 706
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)			8,47	8,29

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 do 31 marca 2020 roku

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

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



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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01.2020 - 31.03.2020 (niebadane)	01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane) (przekształcone*)
<b>A. Przychody ze sprzedaży (suma I-II)</b>	<b>52 398</b>	<b>10 829</b>
I. Przychody ze sprzedaży lokali	49 881	9 441
II. Pozostałe przychody	2 517	1 388
<b>B. Koszt własny sprzedaży (suma I-II)</b>	<b>(41 166)</b>	<b>(9 226)</b>
I. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(38 827)	(7 177)
II. Pozostałe koszty	(2 339)	(2 049)
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>11 232</b>	<b>1 603</b>
I. Koszty sprzedaży	(3 020)	(2 172)
II. Koszty ogólnego zarządu	(2 721)	(1 482)
<b>D. Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>5 491</b>	<b>(2 051)</b>
I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	(49)
II. Pozostałe przychody operacyjne	319	131
III. Pozostałe koszty operacyjne	(31)	(136)
<b>E. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (D+II+III)</b>	<b>5 779</b>	<b>(2 105)</b>
I. Przychody finansowe	5 904	92
II. Koszty finansowe	(444)	(578)
III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	(6)	246
<b>F. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej (E+II+III)</b>	<b>11 233</b>	<b>(2 345)</b>
I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(2 175)	763
1. Część bieżąca	(6 443)	(236)
2. Część odroczonej	4 268	999
<b>G. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (F+I)</b>	<b>9 058</b>	<b>(1 582)</b>
I. Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	3 982
<b>H. Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>9 058</b>	<b>2 400</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>9 058</b>	<b>2 400</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	8 504	2 421
w tym z działalności zaniechanej	-	3 982
- przypadający na udziałowców niekontrolujących	554	(21)
w tym z działalności zaniechanej	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		
- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	8 504	2 421
w tym z działalności zaniechanej	-	3 982
- przypadające na udziałowców niekontrolujących	554	(21)
w tym z działalności zaniechanej	-	-

\* Przekształcenie okresu porównywalnego polegające na wyodrębnieniu wyników finansowych z tytułu działalności zaniechanej – w myśl MSSF 5. Szczegóły zostały opisane szerzej w punkcie 1.3 Informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

01.01.2020 - 31.03.2020 (niebadane)	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej						Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM		
Stan na 1 stycznia 2020 r.	30 109	290 556	19 594	62 455	-	402 714	58 488	461 202
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	8 504	8 504	554	9 058
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	8 504	8 504	554	9 058
Stan na 31 marca 2020 r.	30 109	290 556	19 594	62 455	8 504	411 218	59 042	470 260

\* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2020 roku w kwocie 62.455 tys. zł składa się zysk netto roku 2019 w kwocie 50.601 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2019 roku w kwocie 11.854 tys. zł.

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

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

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 do 31 marca 2020 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 PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2020 - 31.03.2020 (niebadane)	01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane) (przekształcone*)
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk netto</b>	<b>8 504</b>	<b>(1 561)</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>(5 921)</b>	<b>(56 277)</b>
1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	554	(21)
2. Amortyzacja	421	218
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(878)	506
4. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności	6	(246)
5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(5 000)	(10)
6. Zmiana stanu rezerw	(11 752)	(1 594)
7. Zmiana stanu zapasów	(14 341)	(78 821)
8. Zmiana stanu należności	(9 458)	(1 482)
9. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	35 880	27 946
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 283)	(2 768)
11. Inne korekty	(70)	(5)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>2 583</b>	<b>(57 838)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>202 535</b>	<b>1 299</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	56
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	125 307	421
3. Z aktywów finansowych	77 228	822
a) w jednostkach powiązanych	-	753
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	753
b) w pozostałych jednostkach	77 228	69
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	57 925	-
- odsetki	19 303	69
<b>II. Wydatki</b>	<b>(24 202)</b>	<b>(290)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(220)	(290)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(23 982)	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>178 333</b>	<b>1 009</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>31 087</b>	<b>10 131</b>
1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	31 087	10 131
<b>II. Wydatki</b>	<b>(103 491)</b>	<b>(8 007)</b>
1. Spłaty kredytów i pożyczek	(41 407)	(6 510)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(60 608)	-
3. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(78)	(9)
4. Odsetki	(1 398)	(1 488)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>(72 404)</b>	<b>2 124</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto z działalności kontynuowanej, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>108 512</b>	<b>(54 705)</b>
<b>E. Przepływy pieniężne netto z działalności zaniechanej</b>	-	<b>(217)</b>
<b>F. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>108 512</b>	<b>(54 922)</b>
<b>G. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>107 386</b>	<b>102 818</b>
<b>H. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D+E), w tym:</b>	<b>215 898</b>	<b>47 896</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania**	5 686	17 592

\* Przekształcenie okresu porównywalnego polegające na wyodrębnieniu przepływów pieniężnych z tytułu działalności zaniechanej – w myśl MSSF 5. Szczegóły zostały opisane szerzej 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	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	679	750
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>679</b>	<b>750</b>

### Ruchy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 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>1 642</b>	<b>1 642</b>
b) zwiększenia	26	26
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	26	26
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>1 668</b>	<b>1 668</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>892</b>	<b>892</b>
f) amortyzacja za okres	97	97
- zwiększenia	97	97
- amortyzacja okresu bieżącego	97	97
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	<b>989</b>	<b>989</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>679</b>	<b>679</b>

### NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
a) środki trwałe, w tym:	2 038	2 113
- budynki i budowle	1 312	1 490
- urządzenia techniczne i maszyny	181	142
- środki transportu	428	349
- inne środki trwałe	117	132
b) środki trwałe w budowie	170	103
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>2 208</b>	<b>2 216</b>

**Ruchy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 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>2 947</b>	<b>260</b>	<b>501</b>	<b>839</b>	<b>103</b>	<b>4 650</b>
b) zwiększenia	17	109	123	-	195	444
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	17	109	123	-	195	444
c) zmniejszenia	(2)	-	(10)	-	(128)	(140)
- likwidacja	(2)	-	(10)	-	-	(12)
- rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	(128)	(128)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>2 962</b>	<b>369</b>	<b>614</b>	<b>839</b>	<b>170</b>	<b>4 954</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>1 457</b>	<b>118</b>	<b>152</b>	<b>694</b>	<b>-</b>	<b>2 421</b>
f) amortyzacja za okres:	193	70	34	15	-	312
- zwiększenia	195	70	44	15	-	324
- amortyzacja okresu bieżącego	195	70	44	15	-	324
- zmniejszenia	(2)	-	(10)	-	-	(12)
- likwidacja	(2)	-	(10)	-	-	(12)
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>1 650</b>	<b>188</b>	<b>186</b>	<b>709</b>	<b>-</b>	<b>2 733</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>1 312</b>	<b>181</b>	<b>428</b>	<b>117</b>	<b>170</b>	<b>2 208</b>

## NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	-	<b>260 461</b>
<b>b) zwiększenia</b>	-	<b>4 018</b>
- nakłady inwestycyjne	-	4 018
<b>c) zmniejszenia</b>	-	<b>(264 479)</b>
- sprzedaż	-	(233 684)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(3 730)
- transfer do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(26 633)
- transfer do rzeczowych aktywów trwałych	-	(432)
<b>d) stan na koniec okresu</b>	-	-
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>57 804</b>	<b>844</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>25 076</b>	<b>59 896</b>
- nabycie	20 205	267
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	77	281
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	12 123
- nakłady inwestycyjne	4 794	2 685
- transfer z zapasów	-	44 540
<b>c) zmniejszenia</b>	-	<b>(2 936)</b>
- sprzedaż	-	(1 491)
- transfer do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(1 445)
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>82 880</b>	<b>57 804</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>57 804</b>	<b>261 305</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>82 880</b>	<b>57 804</b>

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.03.2020)	GRUNT	w tym PWUG*	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Dorzecze Legnickiej - etap IV"	1 239	180	3 407	-	4 646
"Wrocław - Port Popowice - etap V"	11 489	698	1 688	991	14 168
"Wrocław - Buforowa 89 - etap II"	8 454	-	679	773	9 906
"Wrocław - Buforowa 89 - etap III"	7 332	-	997	380	8 709
"Wrocław - Międzyleska"	23 656	-	78	1 245	24 979
"Poznań - Wagrowska"	9 056	-	97	113	9 266
"Poznań - Brneńska"	11 149	-	4	44	11 197
"Poznań - Piątkowska"	-	-	6	-	6
"Poznań - Dożynkowa"	-	-	3	-	3
<b>RAZEM</b>	<b>72 375</b>	<b>878</b>	<b>6 959</b>	<b>3 546</b>	<b>82 880</b>

Nieruchomości inwestycyjne pracujące w budowie zostały wykazane w wartościach nabycia, które w ocenie Zarządu nie odbiegają istotnie od ich aktualnej wartości rynkowej.

**NOTA 4**

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>5 565</b>	<b>94 236</b>
<b>b) zwiększenia</b>	-	-
<b>c) zmniejszenia</b>	-	<b>(88 671)</b>
- sprzedaż	-	(12 269)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(2 202)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	-	(12 123)
- transfer do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(62 077)
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>5 565</b>	<b>5 565</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>5 565</b>	<b>94 236</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>5 565</b>	<b>5 565</b>

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.03.2020 (niebadane)	w tym PWUG* na 31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019	w tym PWUG* na 31.12.2019
"Słoneczne Sady"	5 565	-	5 565	-
<b>RAZEM</b>	<b>5 565</b>	-	<b>5 565</b>	-

\* Wartość bieżąca opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów

Nieruchomość „Słoneczne Sady” została wyceniona na dzień 29 listopada 2019 roku przez niezależnego rzeczoznawcę, który wykorzystał dane wsadowe na poziomie 3 hierarchii MSSF 13, przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

**NOTA 5**

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.03.2020	31.12.2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>194</b>	<b>15 259</b>
- udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	(6)	597
- 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>188</b>	<b>194</b>

DANE FINANSOWE JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.03.2020 RAZEM	IPD Invest sp. z o.o.
Aktywa trwałe (długoterminowe)	4	4
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	1 122	1 122
Zobowiązania długoterminowe (-)	(4)	(4)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(747)	(747)
<b>Razem aktywa netto</b>	<b>375</b>	<b>375</b>
Udział w aktywach netto	188	188
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-
<b>Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu</b>	<b>188</b>	<b>188</b>
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	4	4
<b>Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>(6)</b>	<b>(6)</b>

DANE FINANSOWE JEDNOSTEK WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	31.12.2019 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)	1 213	-	1 213
Zobowiązania długoterminowe (-)	(4)	-	(4)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(825)	-	(825)
<b>Razem aktywa netto</b>	<b>388</b>	<b>-</b>	<b>388</b>
Udział w aktywach netto	194	-	194
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-	-
<b>Udziały i akcje we wspólnym przedsięwzięciu</b>	<b>194</b>	<b>-</b>	<b>194</b>
Udział w przychodach wspólnego przedsięwzięcia	307	58	249
<b>Udział w zysku (stracie) wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>597</b>	<b>422</b>	<b>175</b>

**NOTA 6**

ZAPASY	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
- półprodukty i produkcja w toku	386 095	329 134
- produkty gotowe	28 839	68 495
<b>Zapasy, razem</b>	<b>414 934</b>	<b>397 629</b>

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

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na dzień 31 marca 2020 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.03.2020)	GRUNT	w tym wartość bieżąca opłat z tytułu PWUG*	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	615	18	2 105	43	2 763
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	432	17	1 395	54	1 881
"Promenady Wrocławskie Etap X"	15 597	1 395	48 623	657	64 877
"Wrocław - Login City"	347	-	1 272	78	1 697
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap I A"	52	-	198	14	264
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	887	47	3 825	200	4 912
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	6 432	-	22 632	1 038	30 102
"Wrocław - Port Popowice - etap I A"	2 007	107	10 141	351	12 499
"Wrocław - Port Popowice - etap I B"	9 983	530	38 104	1 624	49 711
"Wrocław - Port Popowice - etap I C"	6 951	369	19 316	1 214	27 481
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	24 155	1 283	5 924	2 097	32 176
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	16 651	884	1 638	1 446	19 735
"Wrocław - Port Popowice - etap IV B"	10 063	534	314	875	11 252
"Wrocław - Port Popowice - etap IV A"	18 234	2 036	600	323	19 157
"Wrocław - Port Popowice - etap VI A"	11 279	1 260	372	200	11 851
"Wrocław - Port Popowice - etap VI B"	24 659	2 755	814	437	25 910
"Wrocław - Port Popowice - etap VI C"	6 340	708	208	112	6 660
"Wrocław - Port Popowice - etap VII B"	10 040	1 121	330	178	10 548
"Wrocław - Port Popowice - etap VII A"	14 893	1 663	491	264	15 648
"Wrocław - Kameralna Klecina"	888	84	3 693	219	4 800
"Wrocław - Legnicka 33"	18 814	-	35 896	2 063	56 773
"Wrocław - Cieszyńska"	4 009	-	-	16	4 025
Pozostałe projekty	10	-	198	4	212
<b>RAZEM</b>	<b>203 338</b>	<b>14 811</b>	<b>198 089</b>	<b>13 507</b>	<b>414 934</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 2019 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2019)	GRUNT	w tym wartość bieżąca opłat z tytułu PWUG*	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	1 889	72	6 555	130	8 574
"Promenady Wrocławskie Etap VIII C"	73	1	257	6	336
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	919	80	2 904	60	3 883
"Promenady Wrocławskie Etap X"	15 370	1 168	41 773	516	57 659
"Warszawa - Dom Saski"	118	-	356	23	497
"Wrocław - Login City"	347	-	1 272	78	1 697
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap I A"	52	-	198	14	264
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	55	3	277	12	344
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	2 008	94	8 804	455	11 267
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	6 432	-	19 254	739	26 425
"Wrocław - Port Popowice - etap I A"	4 261	209	21 980	747	26 988
"Wrocław - Port Popowice - etap I B"	9 939	486	25 290	1 271	36 500
"Wrocław - Port Popowice - etap I C"	6 921	339	12 992	934	20 847
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	24 049	1 177	1 775	1 897	27 721
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	16 578	811	1 203	1 309	19 090
"Wrocław - Port Popowice - etap IV B"	10 019	490	291	791	11 101
"Wrocław - Port Popowice - etap IV A"	18 062	1 864	538	240	18 840
"Wrocław - Port Popowice - etap VI A"	11 172	1 153	334	149	11 655
"Wrocław - Port Popowice - etap VI B"	24 427	2 522	728	325	25 480
"Wrocław - Port Popowice - etap VI C"	6 280	648	187	83	6 550
"Wrocław - Port Popowice - etap VII B"	9 945	1 026	296	132	10 373
"Wrocław - Port Popowice - etap VII A"	14 753	1 523	440	196	15 389
"Wrocław - Kameralna Klecina"	3 005	646	11 166	451	14 622
"Wrocław - Legnicka 33"	18 814	-	20 985	1 513	41 312
Pozostałe projekty	9	-	198	8	215
<b>RAZEM</b>	<b>205 497</b>	<b>14 312</b>	<b>180 053</b>	<b>12 079</b>	<b>397 629</b>

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

#### NOTA 7

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>Stan na początek roku</b>	<b>76 228</b>	-
<b>Zwiększenia:</b>	<b>447</b>	<b>76 228</b>
- naliczone odsetki od pożyczek	447	-
- ujawnienie w związku ze zbyciem jednostek zależnych	-	76 228
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(76 675)</b>	-
- spłaty pożyczek - kapitał	(57 925)	-
- spłaty pożyczek - odsetki	(18 750)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	-	<b>76 228</b>

**NOTA 8**

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
- należności z tytułu dostaw i usług	5 546	6 830
- należności publiczno-prawne, w tym:	12 198	4 971
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 535	1 917
- należności z tytułu wadium i kaucji	100	100
- należności z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych	-	52 406
- należności pozostałe (w tym zaliczki na środki trwałe, zapasy, dostawy)	151	109
<b>Należności krótkoterminowe brutto, razem</b>	<b>17 995</b>	<b>64 416</b>
Odpis aktualizujący wartość należności	(587)	(79)
<b>Należności krótkoterminowe netto, razem</b>	<b>17 408</b>	<b>64 337</b>

**NOTA 9**

AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>a) Stan na początek okresu</b>	<b>67 901</b>	-
<b>b) Zwiększenia</b>	-	<b>95 987</b>
- reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	26 633
- reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	324
- reklasyfikacja aktywów netto jednostek zależnych przeznaczonych do sprzedaży	-	69 030
<b>c) Zmniejszenia</b>	<b>(67 901)</b>	<b>(28 086)</b>
- sprzedaż aktywów	(67 901)	(26 957)
- wycena aktywów netto jednostek zależnych przeznaczonych do sprzedaży do wartości godziwej	-	(1 129)
<b>d) Stan na koniec okresu</b>	-	<b>67 901</b>
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, razem</b>	-	<b>67 901</b>

ZOBOWIĄZANIA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI JAKO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<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 7 stycznia 2020 roku, spółka Vantage Development S.A. zbyła wszystkie 20.001 udziałów, jakie posiadała w kapitale zakładowym spółki VD ER sp. z o.o. na rzecz spółek Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s. Jednocześnie, w związku ze zbyciem udziałów w spółce VD ER sp. z o.o., całość udziałów w spółkach VD Nieruchomości sp. z o.o. oraz PRW sp. z o.o. objęły spółki Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, aktywa netto spółki VD ER sp. z o.o. (100%) oraz spółek VD Nieruchomości sp. z o.o. (50%) i PRW sp. z o.o. (50%) zaprezentowane zostały w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i wycenione do wartości godziwej, równej cenie sprzedaży.

## NOTA 10

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.03.2020 roku						Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Oprocentowanie	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.03.2020 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
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	40 000	-	-	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	83 314	15 608	15 608	-	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	5 000	-	-	-	-	-	-	-
VD Mieszkania XVIII sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	kredyt budowlany	1M WIBOR + marża	75 944	10 219	-	-	-	10 219	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:</b>					<b>25 827</b>	<b>15 608</b>	-	-	<b>10 219</b>	-	-
<b>zobowiązania długoterminowe</b>					<b>10 219</b>						
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>					<b>15 608</b>						

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.12.2019 roku						Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Oprocentowanie	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.12.2019 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
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	3M WIBOR + marża	40 000	-	-	-	-	-	-	-
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	21 750	-	21 750	-	-	-	-
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	3M WIBOR + marża	5 000	-	-	-	-	-	-	-
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkań XX sp. k.	mBank S.A.	kredyt budowlany	3M WIBOR + marża	29 000	14 145	-	-	14 145	-	-	-
VD Mieszkania XVIII sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	kredyt budowlany	1M WIBOR + marża	75 944	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:</b>					<b>35 895</b>	-	<b>21 750</b>	<b>14 145</b>	-	-	-
<b>zobowiązania długoterminowe</b>					<b>35 895</b>						
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>					-						

## Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 do 31 marca 2020 roku  
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW BANKOWYCH	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>Stan na początek roku</b>	<b>35 895</b>	<b>169 233</b>
<b>Zwiększenia:</b>	<b>31 601</b>	<b>211 761</b>
- otrzymane pożyczki i kredyty bankowe	31 087	206 398
- naliczone odsetki	514	5 363
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>(41 669)</b>	<b>(345 099)</b>
- spłaty pożyczek i kredytów bankowych	(41 407)	(191 007)
- spłaty odsetek	(262)	(4 411)
- przeliczenie zobowiązań w walutach obcych na PLN	-	(1 093)
- rozliczenie w związku z likwidacją Centauris II IPD Invest sp. z o.o. sp. k.*	-	(14 880)
- rozliczenie w związku ze zbyciem jednostek zależnych	-	(133 708)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>25 827</b>	<b>35 895</b>

**NOTA 11**

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.03.2020 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat
29.11.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	56 453	1 072	55 381	-
02.01.2018 r.	Obligacje na okaziciela serii S	9 946	9 946	-	-
24.04.2019 r.	Obligacje na okaziciela serii T	44 091	1 205	-	42 886
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b>		<b>110 490</b>	<b>12 223</b>	<b>55 381</b>	<b>42 886</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>		<b>98 267</b>			
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>12 223</b>			

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>Stan na początek roku</b>	<b>169 691</b>	<b>143 913</b>
<b>Zwiększenia:</b>	<b>2 537</b>	<b>35 010</b>
- emisja obligacji	-	24 246
- naliczone odsetki	2 317	9 637
- koszty związane z emisją obligacji	-	1 127
- wycena zobowiązania	220	-
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>(61 738)</b>	<b>(9 232)</b>
- wykup obligacji	(60 608)	-
- spłaty odsetek	(1 130)	(9 205)
- wycena zobowiązania	-	(27)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>110 490</b>	<b>169 691</b>

**NOTA 12**

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	31.03.2020 (niebadane)
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	412
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	151
"Promenady Wrocławskie Etap X"	44 764
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap I A"	31
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap I B"	2
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	6
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	2 062
"Wrocław - Port Popowice - etap I A"	2 648
"Wrocław - Port Popowice - etap I B"	18 819
"Wrocław - Port Popowice - etap I C"	8 986
"Wrocław - Legnicka 33"	11 044
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	6 142
"Wrocław - Kameralna Klecina"	2 106
Pozostałe	14
<b>Przedpłaty na zakup lokali RAZEM</b>	<b>97 187</b>

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	31.12.2019
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	2 789
"Promenady Wrocławskie Etap VIII C"	41
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	1 640
"Promenady Wrocławskie Etap X"	21 840
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap I A"	31
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap I B"	2
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	345
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	3 857
"Wrocław - Port Popowice - etap I A"	3 551
"Wrocław - Port Popowice - etap I B"	5 067
"Wrocław - Port Popowice - etap I C"	4 931
"Wrocław - Legnicka 33"	7 748
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	3 133
"Wrocław - Kameralna Klecina"	8 517
Pozostałe	81
<b>Przedpłaty na zakup lokali RAZEM</b>	<b>63 573</b>

**NOTA 13**

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.03.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	32 244	33 684
Zobowiązania publiczno - prawne, w tym:	4 021	6 361
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 071	2 844
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	475	264
Kaucje zatrzymane	11 476	12 505
Zobowiązania pozostałe	21	649
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe RAZEM</b>	<b>48 237</b>	<b>53 463</b>

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	31.03.2020 (niebadane)
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	2 130
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	2 287
"Promenady Wrocławskie Etap X"	5 640
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	34
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IV"	188
"Wrocław - Kameralna Klecina"	1 113
"Wrocław - Port Popowice - etap I A"	129
"Wrocław - Port Popowice - etap I B"	6 766
"Wrocław - Port Popowice - etap I C"	3 926
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	2 333
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	250
"Wrocław - Port Popowice - etap IV B"	22
"Wrocław - Port Popowice - etap V"	461
"Wrocław - Port Popowice - etap IV A"	57
"Wrocław - Port Popowice - etap VI A"	35
"Wrocław - Port Popowice - etap VI B"	78
"Wrocław - Port Popowice - etap VI C"	20
"Wrocław - Port Popowice - etap VII B"	32
"Wrocław - Port Popowice - etap VII A"	47
"Poznań - Brzeńska"	24
"Wrocław - Legnicka 33"	7 149
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	4 035
pozostałe	6 964
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem</b>	<b>43 720</b>

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ KAUCJE ZATRZYMANE (KRÓTKOTERMINOWE) W PODZIALE NA PROJEKTY	31.12.2019
"Promenady Wrocławskie Etap VIII AB"	2 966
"Promenady Wrocławskie Etap IX"	1 620
"Promenady Wrocławskie Etap X"	10 267
"Wrocław - Login City"	828
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	4 100
"Wrocław - Kameralna Klecina"	1 730
"Wrocław - Port Popowice - etap I A"	3 016
"Wrocław - Port Popowice - etap I B"	3 199
"Wrocław - Port Popowice - etap I C"	1 899
"Wrocław - Port Popowice - etap II"	311
"Wrocław - Port Popowice - etap III"	169
"Wrocław - Legnicka 33"	6 756
"Wrocław - Buforowa 89 - etap I"	4 061
pozostałe	5 267
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz kaucje zatrzymane (krótkoterminowe), razem</b>	<b>46 189</b>

### III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

#### 1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

AKTYWA		Nota	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-6)</b>		<b>293 249</b>	<b>331 129</b>
	1. Wartości niematerialne	1	573	627
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	2 127	2 111
	3. Należności długoterminowe		205	207
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	110 421	110 421
	5. Pożyczki długoterminowe	4	177 441	217 763
	6. Pozostałe aktywa trwałe		2 482	-
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-6)</b>		<b>195 212</b>	<b>219 027</b>
	1. Zapasy	5	140	138
	2. Pożyczki krótkoterminowe	4	31 582	31 099
	3. Należności krótkoterminowe	6	4 147	54 816
	4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		159 242	67 109
	5. Rozliczenia międzyokresowe		101	98
	6. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	65 767
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>488 461</b>	<b>550 156</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-5)</b>		<b>365 221</b>	<b>359 780</b>
	1. Kapitał podstawowy		30 110	30 110
	2. Kapitał zapasowy		277 201	277 201
	3. Pozostałe kapitały rezerwowe		3 327	3 327
	4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		49 142	-
	5. Zysk netto za rok obrotowy		5 441	49 142
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4)</b>		<b>101 340</b>	<b>129 123</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	2 698	5 384
	2. Obligacje długoterminowe	7	98 267	123 566
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		256	173
	4. Przychody przyszłych okresów		119	-
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-5)</b>		<b>21 900</b>	<b>61 253</b>
	1. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		533	572
	2. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.2.3	930	4 077
	3. Obligacje krótkoterminowe	7	12 223	46 125
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	8	8 083	10 479
	5. Przychody przyszłych okresów		131	2 803
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>488 461</b>	<b>550 156</b>

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
Wartość księgowa	365 221	359 780
Liczba akcji	48 561 706	48 561 706
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,52	7,41

#### Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 do 31 marca 2020 roku

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

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

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

SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2020 - 31.03.2020 (niebadane)	01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>3 178</b>	<b>3 954</b>
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(4 208)</b>	<b>(3 122)</b>
<b>C.</b>	<b>Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>(1 030)</b>	<b>832</b>
	I. Koszty sprzedaży	(288)	(26)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 222)	(1 280)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>(3 540)</b>	<b>(474)</b>
	I. Pozostałe przychody operacyjne	(7)	69
	II. Pozostałe koszty operacyjne	(6)	(11)
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (D+II)</b>	<b>(3 553)</b>	<b>(416)</b>
	I. Przychody finansowe	11 862	17 522
	1. Dywidendy i udziały w zyskach	5 000	12 673
	2. Odsetki	4 728	4 820
	3. Zysk ze zbycia inwestycji	2 134	-
	4. Aktualizacja wartości inwestycji	-	2
	5. Inne	-	27
	II. Koszty finansowe	(2 862)	(2 666)
	1. Odsetki	(2 441)	(2 623)
	2. Inne	(421)	(43)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (E+II)</b>	<b>5 447</b>	<b>14 440</b>
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(6)	(3 247)
	1. Część bieżąca	(2 690)	(36)
	2. Część odroczone	2 684	(3 211)
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) netto (F+I)</b>	<b>5 441</b>	<b>11 193</b>
	<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-
	<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>5 441</b>	<b>11 193</b>
	Średnia ważona liczba akcji w okresie	48 561 706	52 310 706
	<b>Zysk (strata) netto</b>		
	Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,11	0,21
	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,11	0,21

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 do 31 marca 2020 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.**

01.01.2020 - 31.03.2020 (niebadane)	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2020 r.	30 110	-	277 201	3 327	49 142	-	359 780
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	5 441	5 441
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	5 441	5 441
Stan na 31 marca 2020 r.	30 110	-	277 201	3 327	49 142	5 441	365 221

\* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2020 roku w kwocie 49.142 tys. zł składa się w całości zysk netto roku 2019.

01.01.2018 - 30.09.2018 (niebadane)	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2019 r.	32 433	(2 323)	210 950	3 327	66 252	-	310 639
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	11 193	11 193
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	11 193	11 193
Stan na 31 marca 2019 r.	32 433	(2 323)	210 950	3 327	66 252	11 193	321 832

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

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 do 31 marca 2020 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		01.01.2020 - 31.03.2020 (niebadane)	01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>5 441</b>	<b>11 193</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>(20 939)</b>	<b>(15 763)</b>
	1. Amortyzacja	362	165
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(6 434)	(14 870)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(2 142)	(21)
	4. Zmiana stanu rezerw	(5 831)	1 292
	5. Zmiana stanu zapasów	(2)	(1)
	6. Zmiana stanu należności	(1 756)	2 085
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 679)	(4 402)
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 466)	(11)
	9. Inne korekty	(991)	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(15 498)</b>	<b>(4 570)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>200 326</b>	<b>19 472</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	56
	2. Z aktywów finansowych, w tym:	200 326	19 416
	a) w jednostkach powiązanych	199 907	19 372
	- zbycie aktywów finansowych	120 307	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	5 000	12 735
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	55 256	4 800
	- odsetki	19 344	1 837
	b) w pozostałych jednostkach	419	44
	- odsetki	419	44
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(30 535)</b>	<b>(57 216)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(85)	(194)
	2. Na aktywa finansowe	(30 450)	(57 022)
	a) w jednostkach powiązanych	(30 450)	(1 822)
	- nabycie aktywów finansowych	-	(1 822)
	- udzielone pożyczki	(30 450)	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	(55 200)
	- udzielone pożyczki	-	(55 200)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>169 791</b>	<b>(37 744)</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>-</b>	<b>14 863</b>
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	-	14 863
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(62 160)</b>	<b>(11 996)</b>
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	-	(9 054)
	2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(60 608)	-
	3. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(422)	(9)
	4. Odsetki	(1 130)	(2 933)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>(62 160)</b>	<b>2 867</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>92 133</b>	<b>(39 447)</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>92 133</b>	<b>(39 447)</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>67 109</b>	<b>45 463</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>159 242</b>	<b>6 016</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 do 31 marca 2020 roku

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

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

## 5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	573	627
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
<b>Pozostałe wartości niematerialne razem</b>	<b>573</b>	<b>627</b>

### Ruchy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 r. (niebadane)

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>1 431</b>	<b>1 431</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	19	19
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>1 450</b>	<b>1 450</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>804</b>	<b>804</b>
<b>f) amortyzacja za okres</b>	<b>73</b>	<b>73</b>
- zwiększenia	73	73
- amortyzacja okresu bieżącego	73	73
- zmniejszenia	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	<b>877</b>	<b>877</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 pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>627</b>	<b>627</b>
<b>k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>573</b>	<b>573</b>

### NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
a) środki trwałe, w tym:	1 942	2 042
- budynki i budowle	1 312	1 508
- urządzenia techniczne i maszyny	108	81
- środki transportu	428	348
- inne środki trwałe	94	105
b) środki trwałe w budowie	185	69
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>2 127</b>	<b>2 111</b>

**Ruchy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 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>2 947</b>	<b>157</b>	<b>501</b>	<b>460</b>	<b>69</b>	<b>4 134</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>17</b>	<b>66</b>	<b>123</b>	<b>-</b>	<b>183</b>	<b>389</b>
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	17	66	123	-	183	389
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(10)</b>	<b>-</b>	<b>(67)</b>	<b>(79)</b>
- likwidacja	(2)	-	(10)	-	-	(12)
- rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	(67)	(67)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>2 962</b>	<b>223</b>	<b>614</b>	<b>460</b>	<b>185</b>	<b>4 444</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>1 457</b>	<b>76</b>	<b>152</b>	<b>355</b>	<b>-</b>	<b>2 040</b>
<b>f) amortyzacja za okres:</b>	<b>193</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>277</b>
- zwiększenia	195	39	44	11	-	289
- amortyzacja	195	39	44	11	-	289
- zmniejszenia	(2)	-	(10)	-	-	(12)
- likwidacja	(2)	-	(10)	-	-	(12)
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>1 650</b>	<b>115</b>	<b>186</b>	<b>366</b>	<b>-</b>	<b>2 317</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>1 490</b>	<b>81</b>	<b>349</b>	<b>105</b>	<b>69</b>	<b>2 094</b>
<b>k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>1 312</b>	<b>108</b>	<b>428</b>	<b>94</b>	<b>185</b>	<b>2 127</b>

**NOTA 3**

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>110 421</b>	<b>199 049</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>-</b>	<b>42 229</b>
- objęcie udziałów	-	2 500
- dopłaty do kapitałów spółek zależnych	-	39 079
- wniesienie kapitału do nowych spółek	-	650
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>(130 857)</b>
- sprzedaż udziałów	-	(46 289)
- aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	(65 767)
- zmniejszenie w związku z likwidacją spółki	-	(18 801)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>110 421</b>	<b>110 421</b>
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>15 257</b>
- zmniejszenia	-	(15 257)
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	<b>110 421</b>	<b>183 792</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>110 421</b>	<b>110 421</b>

Na dzień 31 marca 2020 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>110 360</b>	-	<b>110 360</b>	
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	50	-	50	100,00
VD Serwis sp. z o.o. (dawniej VD II sp. z o.o.)	2 330	-	2 330	100,00
VD Mieszkania XXI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
VD Mieszkania XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	480	-	480	100,00
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	500	-	500	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.	500	-	500	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII sp. k.	500	-	500	nd.
VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	500	-	500	100,00
VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	500	-	500	100,00
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	101 785	-	101 785	nd.
VD Budownictwo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 000	-	1 000	100,00
Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	65	-	65	65,00
Biznes Port spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	650	-	650	65,00
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>61</b>	-	<b>61</b>	
IPD Invest sp. z o.o.	61	-	61	50,00
<b>Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem</b>	<b>110 421</b>	-	<b>110 421</b>	

#### NOTA 4

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>217 763</b>	<b>28 680</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>34 278</b>	<b>308 878</b>
- udzielenie pożyczek	30 450	71 750
- naliczone odsetki od pożyczek	2 719	17 491
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	219 637
- wycena należności	1 109	-
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(74 600)</b>	<b>(119 795)</b>
- spłata pożyczek	(55 256)	(70 250)
- spłata odsetek	(19 344)	(17 789)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	(28 680)
- wycena zobowiązania	-	(3 076)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>177 441</b>	<b>217 763</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>217 763</b>	<b>28 680</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>177 441</b>	<b>217 763</b>

**Pożyczki udzielone długoterminowe według stanu na dzień 31 marca 2020 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	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	19 344	4 993	-	24 337
	25.02.2016	02.01.2022	WIBOR 3M + marża	20 000	4 959	-	24 959
	22.08.2016	02.01.2022	WIBOR 3M + marża	20 000	4 976	-	24 976
	15.01.2019	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	29 000	1 972	-	30 972
	28.02.2019	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	28 200	1 845	-	30 045
	01.08.2019	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	16 600	278	-	16 878
	09.03.2020	31.12.2022	WIBOR 3M + marża	18 300	54	-	18 354
VD Serwis sp. z o.o.	16.12.2019	31.12.2021	WIBOR 3M + marża	6 800	120	-	6 920
<b>Razem</b>				<b>158 244</b>	<b>19 197</b>	<b>-</b>	<b>177 441</b>

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>31 099</b>	<b>218 373</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>612</b>	<b>33 071</b>
- udzielenie pożyczek	-	2 000
- naliczone odsetki od pożyczek	612	3 071
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	28 000
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(129)</b>	<b>(220 345)</b>
- spłata odsetek	-	(1 925)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	(218 373)
- wycena zobowiązania	(129)	(47)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>31 582</b>	<b>31 099</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>31 099</b>	<b>218 373</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>31 582</b>	<b>31 099</b>

**Pożyczki udzielone krótkoterminowe według stanu na dzień 31 marca 2020 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	1 582	-	31 582
<b>Razem</b>				<b>30 000</b>	<b>1 582</b>	<b>-</b>	<b>31 582</b>

**NOTA 5**

ZAPASY	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
a) materiały	-	-
b) produkty i produkcja w toku	140	138
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
<b>Zapasy razem</b>	<b>140</b>	<b>138</b>

**NOTA 6**

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	2 349	2 332
- od jednostek powiązanych	2 138	2 137
- od pozostałych jednostek	211	195
b) należności publiczno-prawne, w tym:	1 744	35
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	1 346	-
c) pozostałe należności, w tym:	61	52 455
- od jednostek powiązanych	-	-
- od pozostałych jednostek	61	52 455
<b>Należności krótkoterminowe brutto razem</b>	<b>4 154</b>	<b>54 822</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	7	6
<b>Należności krótkoterminowe netto razem</b>	<b>4 147</b>	<b>54 816</b>

**NOTA 7**

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.03.2020 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat
29.11.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii R	56 453	1 072	55 381	-
02.01.2018 r.	Obligacje na okaziciela serii S	9 946	9 946	-	-
24.04.2019 r.	Obligacje na okaziciela serii T	44 091	1 205	-	42 886
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b>		<b>110 490</b>	<b>12 223</b>	<b>55 381</b>	<b>42 886</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>		<b>98 267</b>			
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>12 223</b>			

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
<b>Stan na początek roku</b>	<b>169 691</b>	<b>143 913</b>
<b>Zwiększenia:</b>	<b>2 736</b>	<b>35 010</b>
- emisja obligacji	-	24 246
- naliczone odsetki	2 317	9 637
- koszty związane z emisją obligacji	-	1 127
- wycena zobowiązania	220	-
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>(61 937)</b>	<b>(9 232)</b>
- wykup obligacji	(60 608)	-
- spłaty odsetek	(1 130)	(9 205)
- wycena zobowiązania	-	(27)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>110 490</b>	<b>169 691</b>

**NOTA 8**

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2020 (niebadane)	31.12.2019
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 615	1 383
- wobec jednostek powiązanych	321	296
- wobec pozostałych jednostek	1 294	1 087
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	892	3 139
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	2 803
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	276	162
d) pozostałe zobowiązania, w tym:	5 300	5 795
- z tytułu nabycia udziałów	-	500
- korekta zaliczki na poczet zysku roku 2019	5 295	5 295
- pozostałe	5	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>8 083</b>	<b>10 479</b>



## IV. INFORMACJE DODATKOWE

### 1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA ZA I KWARTAŁ 2020 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 2019 roku.

##### Format sprawozdań finansowych

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. za pierwszy kwartał 2020 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 13 maja 2020 roku.

##### Kontynuacja działalności

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

#### 1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmują okres 3 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 marca 2020 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2019 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 2019 roku do 31 marca 2019 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).

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdań finansowych są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonano przekształcenia okresu porównywalnego, polegającego na wyodrębnieniu wyników finansowych oraz przepływów pieniężnych z tytułu działalności zaniechanej – w myśl MSSF 5.

Przekształcenia dokonano w związku z wydzieleniem w 2019 roku działalności w zakresie nieruchomości komercyjnych, w ramach którego dokonano zbycia w dniu 31 grudnia 2019 roku oraz 7 stycznia 2020 roku jednostek zależnych Emitenta, co zostało szerzej opisane w skonsolidowanym finansowym Grupy za 2019 rok.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)		
		dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>10 829</b>	<b>16 560</b>	<b>(5 731)</b>
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	5 528	(5 528)
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	9 441	9 441	-
	III. Pozostałe przychody	1 388	1 591	(203)
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>(9 226)</b>	<b>(10 925)</b>	<b>1 699</b>
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(1 531)	1 531
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(7 177)	(7 177)	-
	III. Pozostałe koszty	(2 049)	(2 217)	168
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>1 603</b>	<b>5 635</b>	<b>(4 032)</b>
	I. Koszty sprzedaży	(2 172)	(2 742)	570
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 482)	(1 910)	428
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>(2 051)</b>	<b>983</b>	<b>(3 034)</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	3 067	(3 067)
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>(2 051)</b>	<b>4 050</b>	<b>(6 101)</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(49)	(49)	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	131	250	(119)
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(136)	(317)	181
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)</b>	<b>(2 105)</b>	<b>3 934</b>	<b>(6 039)</b>
	I. Przychody finansowe	92	92	-
	II. Koszty finansowe	(578)	(1 701)	1 123
	III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	246	246	-
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej (F+II+III)</b>	<b>(2 345)</b>	<b>2 571</b>	<b>(4 916)</b>
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	763	(171)	934
	1. Część bieżąca	(236)	(513)	277
	2. Część odroczone	999	342	657
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej (G+I)</b>	<b>(1 582)</b>	<b>2 400</b>	<b>(3 982)</b>
	I. Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	3 982	-	3 982
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto (H+I)</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>	<b>-</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>	<b>-</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>				
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	2 421	2 421	-
	w tym z działalności zaniechanej	3 982	-	3 982
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	(21)	(21)	-
	w tym z działalności zaniechanej	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>				
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	2 421	2 421	-
	w tym z działalności zaniechanej	3 982	-	3 982
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	(21)	(21)	-
	w tym z działalności zaniechanej	-	-	-

Średnia ważona liczba akcji w okresie	52 310 706	52 310 706	-
<b>Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego</b>			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,05	0,05	-
w tym z działalności zaniechanej	0,08	-	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,05	0,05	-
w tym z działalności zaniechanej	0,08	-	0,08

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2019 - 31.03.2019 (niebadane)		
		dane przekształcone	dane publikowane	zmiana
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
	<b>I. Zysk netto</b>	<b>(1 561)</b>	<b>2 421</b>	<b>(3 982)</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>(56 277)</b>	<b>(56 905)</b>	<b>628</b>
	1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	(21)	(21)	-
	2. Amortyzacja	218	218	-
	3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	39	(39)
	4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	506	1 423	(917)
	5. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności	(246)	(246)	-
	6. (Zysk) Strata z tytułu wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wpływu rachunkowości zabezpieczeń	-	(3 067)	3 067
	7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(10)	(10)	-
	8. Zmiana stanu rezerw	(1 594)	(891)	(703)
	9. Zmiana stanu zapasów	(78 821)	(78 821)	-
	10. Zmiana stanu należności	(1 482)	(636)	(846)
	11. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	27 946	28 637	(691)
	12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 768)	(3 525)	757
	13. Inne korekty	(5)	(5)	-
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>(57 838)</b>	<b>(54 484)</b>	<b>(3 354)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
	<b>I. Wpływy</b>	<b>1 299</b>	<b>1 317</b>	<b>(18)</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	56	56	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych	421	421	-
	3. Z aktywów finansowych	822	840	(18)
	a) w jednostkach powiązanych	753	753	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	753	753	-
	b) w pozostałych jednostkach	69	87	(18)
	- odsetki	69	87	(18)
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(290)</b>	<b>(1 056)</b>	<b>766</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(290)	(290)	-
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	(766)	766
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>1 009</b>	<b>261</b>	<b>748</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
	<b>I. Wpływy</b>	<b>10 131</b>	<b>10 148</b>	<b>(17)</b>
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	10 131	10 148	(17)
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(8 007)</b>	<b>(10 847)</b>	<b>2 840</b>
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	(6 510)	(7 819)	1 309
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(9)	(498)	489
	3. Odsetki	(1 488)	(2 530)	1 042
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>2 124</b>	<b>(699)</b>	<b>2 823</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności kontynuowanej, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>(54 705)</b>	<b>(54 922)</b>	<b>217</b>
<b>E.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności zaniechanej</b>	<b>(217)</b>	<b>-</b>	<b>(217)</b>
<b>F.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(54 922)</b>	<b>(54 922)</b>	<b>-</b>

## 2. KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT UZYSKANYCH W PIERWSZYM KWARTALE 2020 ROKU

PRZYCHODY	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Przychody ze sprzedaży lokali	49 881	9 441
Pozostałe przychody	2 517	1 388
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>52 398</b>	<b>10 829</b>

KOSZTY	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(38 827)	(7 177)
Pozostałe koszty	(2 339)	(2 049)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(41 166)</b>	<b>(9 226)</b>
Koszty sprzedaży	(3 020)	(2 172)
Koszty ogólnego zarządu	(2 721)	(1 482)
Koszty finansowe	(444)	(578)

### Przychody

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Vantage Development od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku wyniosły 52,4 mln zł i były wyższe od osiągniętych w analogicznym okresie roku ubiegłego o ponad 41 mln zł. Największy wpływ na wartość przychodów miały przychody ze sprzedaży lokali, gdzie odnotowano ponad pięciokrotny wzrost w stosunku do pierwszego kwartału 2019 roku (w pierwszym kwartale 2020 roku przekazano 115 lokali, a w analogicznym okresie ubiegłego roku 17). Wydania objęły wyłącznie lokale w projektach zakończonych w poprzednich latach: Promenady Wrocławskie etapy VIII i IX, Dorzecze Legnickiej etapy II i III, Port Popowice etap IA, Kameralna Klecina, Dom Saski. Na trzeci i czwarty kwartał 2020 roku planowane jest zakończenie kilku projektów, co pozwala oczekiwać na znaczący wzrost uzyskanych przychodów z przekazanych lokali za cały 2020 rok.

Podpisane w pierwszym kwartale 2020 roku umowy przedwstępne oraz przekazane lokale, których wartość została rozpoznana w przychodach, prezentuje poniższa tabela:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	Liczba lokali sprzedanych umową przedwstępną w I kwartale 2020 roku	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży na koniec I kwartału 2020 roku (oferta)	Liczba lokali przekazanych w I kwartale 2020 roku	Liczba lokali sprzedanych nieprzekazanych na koniec I kwartału 2020 roku (w tym lokale sprzedane przed 2020 rokiem)
Promenady Wrocławskie etap VIII	209	-	5	20	3
Promenady Wrocławskie etap IX	133	-	1	7	4
Promenady Wrocławskie etap X	236	37	63	-	173
LogIn City	159	-	2	-	-
Dorzecze Legnickiej etap I A	198	-	-	-	1
Dorzecze Legnickiej etap II	142	-	-	1	-
Dorzecze Legnickiej etap III	204	9	6	19	10
Kameralna Klecina	79	8	2	28	13
Buforowa 89 etap I	121	15	61	-	60
Legnicka 33	249	58	132	-	117
Port Popowice etap I A	164	21	15	39	15
Port Popowice etap I B	144	25	66	-	78
Port Popowice etap I C	136	32	22	-	114
Dom Saski	57	-	-	1	-
<b>RAZEM</b>	<b>2 231</b>	<b>205</b>	<b>375</b>	<b>115</b>	<b>588</b>

Równoległe z finalizowaniem zawartych wcześniej umów, zawierane były nowe, dające potencjał do osiągnięcia wyników w kolejnych okresach. W pierwszym kwartale 2020 roku Grupa sprzedała 205 lokali, o 35% więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, kiedy Grupa sprzedała na podstawie umów przedwstępnych 152 lokale.

Na dzień 31 marca 2020 roku Grupa posiadała 588 sprzedanych a nie przekazanych lokali, w projektach zakończonych lub w projektach, których zakończenie planowane jest w trzecim i czwartym kwartale 2020 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.

W pierwszym kwartale 2020 roku struktura przychodów kształtowała się następująco:

- Udział przychodów ze sprzedaży lokali w skonsolidowanej sprzedaży wynosi 95,20%;
- Pozostałe 4,80% stanowią pozostałe przychody, w tym również z wynajmowanych nieruchomości.

### **Koszty**

W pierwszym kwartale 2020 roku koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wzrosły odpowiednio o 0,8 mln zł i 1,2 mln zł, zaś koszty finansowe były niższe o 0,1 mln zł, w porównaniu z analogicznym okresem 2019 roku.

### **Rentowność projektów**

Rentowność działalności związanej ze sprzedażą lokali w pierwszym kwartale 2020 roku ukształtowała się na poziomie 22% (24% w analogicznym okresie 2019 roku).

### **Wyniki**

Skonsolidowany zysk ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2020 roku osiągnął poziom 5,49 mln zł wobec straty -2,05 mln zł w analogicznym okresie 2019 roku. W pierwszym kwartale 2020 roku nastąpiło końcowe rozliczenie sprzedaży spółek komercyjnych, opisane szerzej w punkcie 11 Informacji dodatkowych do niniejszego sprawozdania, Grupa osiągnęła z tego tytułu zysk brutto w wysokości 5 mln zł. Grupa osiągnęła zysk brutto i netto w wysokości odpowiednio 11,23 mln zł i 9,06 mln zł (w pierwszym kwartale 2019 roku była to strata brutto i netto, wyniosły odpowiednio -2,35 mln zł i -1,6 mln zł).

Planowane na trzeci i czwarty kwartał 2020 roku zakończenia projektów oraz przekazania gotowych lokali dają podstawy do oczekiwania na znaczącą poprawę osiągniętych wyników w całym 2020 roku.

### **Wskaźniki rentowności**

Poniżej przedstawiono wskaźniki rentowności za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku oraz za okres porównywalny pierwszego kwartału 2019 roku.

WSKAŹNIK	WZÓR	1Q 2020	1Q 2019
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży	21,44%	14,80%
Marża zysku z działalności operacyjnej (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży	11,03%	-19,44%
Marża zysku netto (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	17,29%	-14,61%

W pierwszym kwartale 2020 roku rentowność zysku brutto ze sprzedaży była wyższa o 6,63 punktu procentowego w stosunku do okresu porównywanego roku ubiegłego i wyniosła 21,44%. Osiągnięty poziom wskaźnika wynika głównie z poziomu rentowności realizowanych projektów mieszkaniowych, a także w mniejszym stopniu jest efektem zrealizowanych wyników na działalności pozostałej. Rentowność działalności operacyjnej i rentowność zysku netto były znacznie wyższe w stosunku do porównywanego okresu roku ubiegłego, wyniosły odpowiednio 11,03% i 17,29%, za co odpowiada głównie osiągnięta marża na projektach mieszkaniowych oraz wynik na sprzedaży spółek komercyjnych (w pierwszym kwartale 2019 roku rentowności te były ujemne i wyniosły odpowiednio -19,44% i -14,61%).

### **Struktura aktywów i pasywów**

Na dzień 31 marca 2020 roku suma bilansowa Grupy wynosiła 782,3 mln zł i była o 45,9 mln zł niższa w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku, kiedy wynosiła 828,2 mln zł.

Wartość aktywów trwałych wzrosła o 29,2 mln zł, na co największy wpływ miał wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących, głównie w wyniku zakupu nowych gruntów w projektach przeznaczonych na najem.

Wartość aktywów obrotowych spadła o 74,9 mln zł. Na początku stycznia 2020 roku rozliczona została transakcja sprzedaży spółek komercyjnych, opisana szerzej w punkcie 11 Informacji dodatkowych do niniejszego sprawozdania, w wyniku której wyzerowała się wartość aktywów dostępnych do sprzedaży (67,9 mln zł), pożyczek krótkoterminowych (76,2 mln zł) oraz należności z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych (52,4 mln zł), a zwiększeniu o te wartości uległy środki pieniężne (o 196,5 mln zł). Zwiększyła się wartość zapasów (o 17,3 mln zł), w wyniku realizowanych projektów oraz nabytych gruntów, na których będą realizowane przyszłe przedsięwzięcia mieszkaniowe, ponadto miał miejsce wykup obligacji. W efekcie wskazanych zdarzeń finalne saldo środków pieniężnych wzrosło o 97,6 mln zł.

Wartość kapitału własnego na koniec pierwszego kwartału 2020 roku wzrosła o 9,1 mln zł, dzięki wypracowanemu zyskowi netto.

Zobowiązania długoterminowe Grupy Vantage na koniec pierwszego kwartału 2020 roku spadły o 59,9 mln zł, a krótkoterminowe wzrosły o 4,9 mln zł.

Saldo obligacji spadło o 59,2 mln zł w wyniku wykupu obligacji serii O oraz częściowego wykupu obligacji serii R, S i T, co opisano szczegółowo w nocie 11 niniejszego sprawozdania, dodatkowo dokonano przekwalifikowania pozostałej części obligacji serii S z długoterminowych na krótkoterminowe. Saldo pożyczek i kredytów bankowych spadło o 10,1 mln zł, przy czym zobowiązania długoterminowe spadły o 25,7 mln zł, a krótkoterminowe wzrosły o 15,6 mln zł. W wyniku realizowanych projektów mieszkaniowych wzrosły przedpłaty na zakup lokali (o 33,6 mln zł), które w bilansie prezentowane są jako krótkoterminowe zobowiązania do momentu przekazania lokalu klientowi. Spadły natomiast krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług (o 5,2 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. Spadły też wartości rezerw krótkoterminowych (o 5,1 mln zł) oraz rezerwa na podatek odroczonej (o 6,7 mln zł).

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 budowę biurowych obiektów komercyjnych będących integralną częścią realizowanych projektów mieszkaniowych.

„Wyniki nieprzypisane do segmentów” obejmują przychody i koszty związane ze zbyciem spółek wchodzących w skład segmentu działalności komercyjnej, których sprzedaż nastąpiła w styczniu 2020 roku (prezentowanych na dzień 31 grudnia 2019 r. jako aktywa przeznaczone do sprzedaży).

Szczegóły dotyczące transakcji zostały szerzej opisane w punkcie 11 Informacji dodatkowych do niniejszego sprawozdania.

## Segmenty operacyjne (sprawozdawcze) za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020

01.01.2020 - 31.03.2020 (niebadane)		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		WYNIKI NIEPRZYPISANE DO SEGMENTÓW	RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEVELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA		
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-II)</b>	<b>52 398</b>	-	-	<b>52 398</b>
	I. Przychody ze sprzedaży lokali	49 881	-	-	49 881
	II. Pozostałe przychody	2 517	-	-	2 517
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-II)</b>	<b>(41 145)</b>	<b>(21)</b>	-	<b>(41 166)</b>
	I. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(38 827)	-	-	(38 827)
	II. Pozostałe koszty	(2 318)	(21)	-	(2 339)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>11 253</b>	<b>(21)</b>	-	<b>11 232</b>
	I. Koszty sprzedaży	(3 010)	(10)	-	(3 020)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 713)	(8)	-	(2 721)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>5 530</b>	<b>(39)</b>	-	<b>5 491</b>
	I. Saldo działalności operacyjnej	288	-	-	288
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (D+I)</b>	<b>5 818</b>	<b>(39)</b>	-	<b>5 779</b>
	I. Saldo działalności finansowej	460	-	5 000	5 460
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	(6)	-	-	(6)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (E+II)</b>	<b>6 272</b>	<b>(39)</b>	<b>5 000</b>	<b>11 233</b>
	I. Podatek dochodowy	(1 562)	7	(620)	(2 175)
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) netto (F+I)</b>	<b>4 710</b>	<b>(32)</b>	<b>4 380</b>	<b>9 058</b>

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

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

**Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne (sprawozdawcze) według stanu na 31 marca 2020 roku (niebadane)**

AKTYWA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>88 041</b>	<b>14 168</b>	<b>102 209</b>
1.	Nieruchomości inwestycyjne pracujące	68 712	14 168	82 880
2.	Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	5 565	-	5 565
3.	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	188	-	188
4.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 958	-	3 958
5.	Pozostałe aktywa trwałe	9 618	-	9 618
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>679 069</b>	<b>984</b>	<b>680 053</b>
1.	Zapasy	414 934	-	414 934
2.	Pożyczki krótkoterminowe	-	-	-
3.	Należności	17 405	3	17 408
4.	Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	30 365	-	30 365
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	214 920	978	215 898
6.	Pozostałe aktywa obrotowe	1 445	3	1 448
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>		<b>767 110</b>	<b>15 152</b>	<b>782 262</b>



KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny, w tym:</b>	<b>455 815</b>	<b>14 445</b>	<b>470 260</b>
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	9 090	(32)	9 058
	2. Pozostałe kapitały	446 725	14 477	461 202
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>311 295</b>	<b>707</b>	<b>312 002</b>
	1. Obligacje	110 490	-	110 490
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	25 827	-	25 827
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu	789	-	789
	4. Zobowiązania z tyt. opłat za prawa wieczystego użytkowania	14 991	698	15 689
	5. Przedpłaty na zakup lokali	97 187	-	97 187
	6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 422	7	11 429
	7. Pozostałe zobowiązania	50 589	2	50 591
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>767 110</b>	<b>15 152</b>	<b>782 262</b>

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

AKTYWA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>59 926</b>	<b>13 264</b>	<b>73 190</b>
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	44 540	13 264	57 804
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	5 565	-	5 565
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	194	-	194
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 377	-	6 377
	5. Pozostałe aktywa trwałe	3 250	-	3 250
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>686 076</b>	<b>68 902</b>	<b>754 978</b>
	1. Zapasy	397 629	-	397 629
	2. Pożyczki krótkoterminowe	76 228	-	76 228
	3. Należności	64 336	1	64 337
	4. Środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	41 285	-	41 285
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	106 386	1 000	107 386
	6. Pozostałe aktywa obrotowe	212	-	212
	7. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	67 901	67 901
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>		<b>746 002</b>	<b>82 166</b>	<b>828 168</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE		RAZEM
		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny, w tym:</b>	<b>379 999</b>	<b>81 203</b>	<b>461 202</b>
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	48 680	2 729	51 409
	2. Pozostałe kapitały	331 319	78 474	409 793
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>366 003</b>	<b>963</b>	<b>366 966</b>
	1. Obligacje	169 691	-	169 691
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	35 895	-	35 895
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu	745	-	745
	4. Zobowiązania z tyt. opłat za prawa wieczystego użytkowania	14 477	621	15 098
	5. Przedpłaty na zakup lokali	63 573	-	63 573
	6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 116	-	18 116
	7. Pozostałe zobowiązania	63 506	342	63 848
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>746 002</b>	<b>82 166</b>	<b>828 168</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.

## 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:

- ✓ zmiany sytuacji gospodarczej w Polsce związanej ze skutkami pandemii COVID-19
- ✓ dynamika popytu i podaży produktów mieszkaniowych w Polsce,
- ✓ zmiany regulacyjne związane z obrotem nieruchomościami gruntowymi,
- ✓ uruchomienie środków z budżetu UE przeznaczonych na rozwój infrastruktury, co może zmniejszyć zainteresowanie firm budowlanych realizacją projektów mieszkaniowych,
- ✓ rosnące trudności z pozyskaniem przez firmy budowlane wykwalifikowanych pracowników,
- ✓ ingerencja rządowa na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprzez program Mieszkanie+.

Czynniki wewnętrzne:

- ✓ kurczący się bank ziemi, umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych dwóch lat,
- ✓ bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- ✓ rozbudowa profilu działalności Grupy związana z rozpoczęciem przygotowania projektów w segmencie mieszkań na wynajem
- ✓ 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.

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 2020 i lata kolejne Grupa Kapitałowa Vantage Development zalicza:

- ✓ kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkaniowych na poziomie około 500 lokali rocznie,
- ✓ wprowadzenie do oferty w ciągu 5 lat 10.000 mieszkań na wynajem, w różnych miastach Polski,
- ✓ brak prowadzenia działalności komercyjnej związanej z najmem powierzchni biurowych, z wyjątkiem budynków biurowych będących integralną częścią realizowanych projektów mieszkaniowych, np. dwóch budynków w Porcie Popowice we Wrocławiu.

## 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 29 lutego 2020 roku Emitent dokonał przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień obligacji serii O/O1. Wcześniejszy wykup nastąpił w dniu płatności odsetek za XIII okres odsetkowy, poprzez zapłatę za każdą obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji, tj. 100,00 zł (słownie: sto złotych), powiększonej o należną kwotę odsetek, narosłych do dnia wcześniejszego wykupu oraz premii, liczonej od wartości nominalnej obligacji, w wysokości 0,5%. Przedterminowy wykup Obligacji realizowany był za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

W dniu 24 marca 2020 roku, Emitent nabył w celu umorzenia łącznie 9.223 sztuki obligacji serii R o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 20 listopada 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00150 oraz 1.500 sztuk obligacji serii T o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 8 kwietnia 2019 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00176. Łączna wartość nominalna nabycia obligacji serii R wyniosła 9.223.000 zł, zaś średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1.018,24 zł (wraz z należnymi odsetkami). Łączna wartość nominalna nabycia obligacji serii T wyniosła 1.500.000 zł, zaś średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1.026,85 zł (wraz z należnymi odsetkami). Transakcje nabycia obligacji serii R i serii T zostały zawarte w drodze składania zleceń oraz zawarcia umowy nabycia poza obrotem zorganizowanym.

W dniu 25 marca 2020 roku, Emitent działając na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. 2015, poz. 238) nabył w celu umorzenia łącznie 4.280 sztuk obligacji serii R o wartości nominalnej 1.000 zł każda, wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu z dnia 20 listopada 2017 roku, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN PLVTGDL00150. Łączna wartość nominalna nabycia obligacji serii R wyniosła 4.280.000 zł, zaś średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1.018,40 zł (wraz z należnymi odsetkami). Obligacje zostały nabyte w drodze zawarcia umowy poza obrotem zorganizowanym.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 2 kwietnia 2020 roku Emitent dokonał przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień obligacji serii S. Wcześniejszy wykup nastąpił w dniu płatności odsetek za IX okres odsetkowy, poprzez zapłatę za każdą obligację kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji, tj. 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych), powiększonej o należną kwotę odsetek, narosłych do dnia wcześniejszego wykupu oraz premii, liczonej od wartości nominalnej obligacji, w wysokości 1,0%. Przedterminowy wykup Obligacji realizowany był za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

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

W okresie pierwszego kwartału 2020 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 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2020 (niebadane)
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.1.1)	92	508	-	600
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	6 377	-	(2 419)	3 958
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	18 116	-	(6 687)	11 429
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.1.3)	7 075	1 188	(6 253)	2 010

#### 10.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2020 (niebadane)
Wartości środków trwałych	13	-	-	13
Należności krótkoterminowe	79	508	-	587
<b>Razem:</b>	<b>92</b>	<b>508</b>	<b>-</b>	<b>600</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 2019 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 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2020 (niebadane)
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	117	-	-	117
- różnicy między podatkową a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	1 074	-	(293)	781
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	796	-	(619)	177
- odpisów aktualizujących należności	15	96	-	111
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	8 577	-	(4 477)	4 100
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	134	155	-	289
- strat podatkowych	1 479	-	(202)	1 277
- utworzonych rezerw	811	80	-	891
- pozostałych tytułów	942	1 021	-	1 963
<b>Razem</b>	<b>13 945</b>	<b>1 352</b>	<b>(5 591)</b>	<b>9 706</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 568)			(5 748)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>6 377</b>			<b>3 958</b>

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

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2020 (niebadane)
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	-	-	-	-
- różnicy między podatkową a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	1 808	-	(652)	1 156
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	12 304	-	(5 542)	6 762
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	10 608	-	(1 421)	9 187
- pozostałych tytułów	964	-	(892)	72
<b>Razem</b>	<b>25 684</b>	<b>-</b>	<b>(8 507)</b>	<b>17 177</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 568)			(5 748)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>18 116</b>			<b>11 429</b>

Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowy zwiększyły wynik finansowy Grupy za pierwszy kwartał 2020 roku o kwotę 4.268 tys. zł.

**10.1.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania**

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2020 (niebadane)
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	819	75	(819)	75
rezerwy na urlopy	146	221	(146)	221
rezerwy na nagrody	5 288	892	(5 288)	892
rezerwy na koszty usterek	822	-	-	822
<b>Razem, w tym:</b>	<b>7 075</b>	<b>1 188</b>	<b>(6 253)</b>	<b>2 010</b>
Rezerwy długoterminowe	623	-	-	623
Rezerwy krótkoterminowe	6 452	1 188	(6 253)	1 387

**10.2. Vantage Development S.A.**

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

	Stan na 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2020 (niebadane)
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.2.1)	6	1	-	7
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	1 866	630	(868)	1 628
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	7 250	-	(2 924)	4 326
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.2.3)	4 077	930	(4 077)	930

**10.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów**

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2020 (niebadane)
Należności krótkoterminowe	6	1	-	7
<b>Razem:</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>7</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 odroczoney. Stan tych składników na 31 marca 2020 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 1.628 tys. zł i 4.326 tys. zł.

W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2019 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 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2020 (niebadane)
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne pozostałych rezerw	831	-	(654)	177
odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	79	396	-	475
koszty usług i opłat o charakterze niematerialnym jako NKUP	214	-	(214)	-
odpisów na należności	449	77	-	526
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	1	-	1
strat podatkowych	128	155	-	283
<b>Razem</b>	<b>1 866</b>	<b>630</b>	<b>(868)</b>	<b>1 628</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 866)			(1 628)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>-</b>			<b>-</b>

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2020 (niebadane)
odsetek od pożyczek i obligacji	7 147	-	(2 860)	4 287
pozostałe	103	-	(64)	39
<b>Razem</b>	<b>7 250</b>	<b>-</b>	<b>(2 924)</b>	<b>4 326</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 866)			(1 628)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>5 384</b>			<b>2 698</b>

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczone zwiększyły wynik finansowy netto o 2.684 tys. zł.

### 10.2.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2020 (niebadane)
rezerwa na urlopy	90	169	(90)	169
rezerwa na nagrody	3 987	761	(3 987)	761
<b>Razem, w tym:</b>	<b>4 077</b>	<b>930</b>	<b>(4 077)</b>	<b>930</b>
Rezerwy krótkoterminowe	4 077	930	(4 077)	930

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

### 11.1. Zbycie udziałów w spółce VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W dniu 7 stycznia 2020 roku, spółka Vantage Development S.A. zbyła wszystkie 20.001 udziałów, jakie posiadała w kapitale zakładowym spółki VD ER sp. z o.o. na rzecz spółek Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

W związku z powyższym od dnia 7 stycznia 2020 roku jedynymi współnikami spółki VD ER sp. z o.o. są spółki Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s.

Jednocześnie, w związku ze zbyciem udziałów w spółce VD ER sp. z o.o., całość udziałów w spółkach VD Nieruchomości sp. z o.o. oraz PRW sp. z o.o. objęły spółki Nutit a.s. oraz Trade Bridge Czechy a.s..

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, aktywa netto spółki VD ER sp. z o.o. (100%) oraz spółek VD Nieruchomości sp. z o.o. (50%) i PRW sp. z o.o. (50%) zaprezentowane zostały w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży i wycenione do wartości godziwej, równej cenie sprzedaży.

<b>WYNIK NA ZBYCIU JEDNOSTEK ZALEŻNYCH</b>	<b>31.03.2020</b>
Przychody ze zbycia	67 901
Łączna wartość aktywów netto podlegających sprzedaży	(67 901)
Wypłaty z zysku sprzedanych jednostek na dzień sprzedaży	5 000
<b>Zysk (strata) na zbyciu jednostek zależnych</b>	<b>5 000</b>

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

### 12.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

#### 12.1.1. Zobowiązania i należności warunkowe

W I kwartale 2020 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W I kwartale 2020 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

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

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

Na dzień 31 marca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	31.03.2020	31.12.2019
Hipoteka	322 209	425 709
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	-	-
<b>Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>322 209</b>	<b>425 709</b>

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 marca 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Na dzień 31 marca 2020 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

<b>ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w PLN NA DZIEŃ 31.03.2020 ROKU</b>						
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 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	-	-	-	-	-



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	-	-	208 293	-	-
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 30 października 2019 r. pomiędzy VD Mieszkania XVIII sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.	75 944	-	-	113 916	-	-
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>329 631</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>322 209</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 12.2. Vantage Development S.A.

### 12.2.1. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 31 marca 2020 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 31 marca 2020 r.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	09.10.2015	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem i VD Serwis sp. z o.o. 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 zł
2	13.07.2016	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako Poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem, VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 zł
3	14.11.2016	Poręczenie wg prawa wekslowego Vantage Development S.A. za zobowiązania wynikające z Umowy o udzielenie gwarancji nr 09/11/16 z dnia 14.11.2016 r. pomiędzy VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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
4	29.09.2017	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 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	18.04.2019	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 nieodwołalnie 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 U0003333742697, tj. do kwoty 8.809.931,30 zł

6	26.11.2019	Umowa Wsparcia pomiędzy VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako Sponsorem oraz Santander Bank Polska 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
---	------------	--	--

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

Na dzień 31 marca 2020 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone na jej majątku:

Lp.	Data zawarcia	Umowy zastawów	Kwota
1	26.11.2019	Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach w spółce VD Mieszkania XVIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Najwyższa suma zabezpieczenia 113.916.000 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 31 marca 2020 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanyymi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązanyymi.

### 14.1. Grupa Vantage Development

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanyymi:

01.01.2020 - 31.03.2020 (niebadane)	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	-	-
Sprzedaż usług	-	3

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

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

### 14.2. Vantage Development S.A.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku Spółka dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanyymi:

01.01.2020 - 31.03.2020 (niebadane)	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Sprzedaż usług	3 299	-	-
Przychody finansowe - odsetki	22 675	-	-
Dywidendy i udziały w zyskach	5 000	-	-

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

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

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

W okresie pierwszego kwartału 2020 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 wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

## 16. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W OKRESIE PIERWSZEGO KWARTAŁU 2020 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 14 stycznia 2020 roku Zarząd Emitenta powziął informację o rozstrzygnięciu przetargu na zakup nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Piątkowskiej, ogłoszonego przez Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu. Jednostka zależna od Emitenta – VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu złożyła najkorzystniejszą ofertę. Nieruchomość zostanie nabyta za cenę 13,8 mln złotych brutto. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości miała zostać zawarta nie później niż w terminie 30 dni liczonych od dnia rozstrzygnięcia przetargu, ale termin zawarcia umowy został przedłużony z powodu wydłużenia się procedury pozyskania dokumentów, niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji mieszkaniowej.

W dniu 14 stycznia 2020 roku Zarząd Emitenta powziął informację o rozstrzygnięciu przetargu na zakup nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Dożynkowej, ogłoszonego przez Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu. Jednostka zależna od Emitenta – VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu złożyła najkorzystniejszą ofertę. Nieruchomość zostanie nabyta za cenę 9,5 mln złotych brutto. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości miała zostać zawarta nie później niż w terminie 30 dni liczonych od dnia rozstrzygnięcia przetargu, ale termin zawarcia umowy został przedłużony z powodu wydłużenia się procedury pozyskania dokumentów, niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji mieszkaniowej.

W dniu 16 stycznia 2020 roku jednostka zależna od Emitenta – VD Mieszkania XIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu złożyła najkorzystniejszą ofertę w przetargu ustnym nieograniczonym na zakup nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Brzeźskiej, ogłoszonym przez Prezydenta Miasta Poznania. W dniu 11 marca 2020 roku zawarta została umowa przeniesienia własności nieruchomości za cenę 13,7 mln złotych brutto. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji mieszkaniowej.

W dniu 17 stycznia 2020 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXII spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu zawarła z osobą fizyczną przyrzeczoną umowę nabycia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,5855 ha, zlokalizowanej w Poznaniu, za łączną cenę 9 mln zł netto. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 220 lokali mieszkalnych.

W dniu 28 stycznia 2020 roku jednostka zależna od Emitenta, Port Popowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. („Zamawiający”), realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Port Popowice we Wrocławiu („Inwestycja”), zawarła z firmą ERBUD S.A. („Wykonawca”), dwie umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o łącznej wartości 103,97 mln złotych netto („Umowa 1” i „Umowa 2”). Na podstawie Umowy 1 Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym („Budynek G”) w inwestycji Port Popowice etap II wraz z 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 przy ul. Białowieskiej we Wrocławiu. W budynku planowane jest 157 mieszkań. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 72 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający może wydać najpóźniej do dnia 31 marca 2020 roku. Nakaz rozpoczęcia robót został wydany w dniu 3 lutego 2020 roku.

Na podstawie Umowy 2 Wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym („Budynek H”) w inwestycji Port Popowice etap II wraz z 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 przy ul. Białowieskiej we Wrocławiu. W budynku planowane jest 231 mieszkań. Zakończenie całości robót zostało przewidziane w terminie 72 tygodni od dnia doręczenia nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz Zamawiający wydał w dniu 24 kwietnia 2020 roku. W obu Umowach znalazły się zapisy, mówiące, iż w przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę

z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy przewiduje się karę umowną w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia wynikającego z każdej 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 11 marca 2020 r. Światowa Organizacja Zdrowia uznała epidemię koronawirusa za pandemię, natomiast w dniu 12 marca polski rząd wprowadził stan zagrożenia epidemicznego, a od 20 marca 2020 r. stan epidemii. W celu złagodzenia potencjalnie istotnego zagrożenia, jakie niesie dla zdrowia publicznego choroba COVID-19, polskie władze podjęły działania, mające na celu powstrzymanie epidemii, w tym:

- wprowadzenie ograniczeń w transgranicznym przepływie osób,
- tymczasowy zakaz wjazdu do Polski przez cudzoziemców,
- zakaz prowadzenia działalności w niektórych branżach, w oczekiwaniu na dalszy rozwój sytuacji.

W szczególności, zawieszono lotniczy i kolejowy transport osób, odwołano także zajęcia w szkołach i uniwersytetach, ograniczono funkcjonowanie restauracji, kin, teatrów i muzeów oraz obiektów sportowych, zamknięto punkty handlu detalicznego z wyłączeniem sieci spożywczych, sklepów spożywczych, drogerii, aptek, sklepów z artykułami remontowo-budowlanymi oraz stacji paliw. Ponadto, najwięksi producenci z branży motoryzacyjnej postanowili zawiesić działalność zarówno w Polsce, jak i w innych krajach europejskich. Niektóre firmy w Polsce zaleciły również swoim pracownikom, aby pozostali w tym czasie w domu oraz ograniczyły lub czasowo zawiesiły swą działalność gospodarczą.

Skutki gospodarcze tych wydarzeń w szerszej perspektywie obejmują w szczególności:

- zakłócenie działalności gospodarczej w Polsce, z kaskadowym oddziaływaniem na łańcuchy dostaw;
- znaczące ograniczenia dla przedsiębiorstw w niektórych sektorach, zarówno w Polsce, jak i na rynkach o wysokiej zależności od zagranicznego łańcucha dostaw, a także od przedsiębiorstw zorientowanych na eksport, które w dużym stopniu polegają na rynkach zagranicznych. Dotknięte sektory obejmują przede wszystkim handel i transport, podróże oraz turystykę, rozrywkę, produkcję, budownictwo, handel detaliczny, ubezpieczenia, edukację i sektor finansowy;
- znaczny spadek popytu na towary i usługi niebędące towarami oraz usługami pierwszej potrzeby;
- wzrost niepewności gospodarczej, odzwierciedlony wahaniami cen aktywów i kursów walut obcych.

W dniu 18 marca 2020 r. polski rząd ogłosił państwowy program pomocy („Tarcza antykryzysowa”) w celu przeciwdziałania negatywnym skutkom epidemii COVID-19 na gospodarkę.

Grupa działa w sektorze deweloperskim, który nie odczuł istotnie skutków epidemii COVID-19. Na przestrzeni ostatnich tygodni Grupa odnotowała spadek zainteresowania klientów, natomiast jej działalność gospodarcza, w tym dostawy, miały charakter ciągły. Na podstawie publicznie dostępnych informacji na dzień, w którym niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji, kierownictwo Grupy rozważyło szereg skrajnych, lecz nadal prawdopodobnych scenariuszy w odniesieniu do potencjalnego rozwoju epidemii i jej oczekiwanego wpływu na Grupę oraz środowisko gospodarcze, w którym prowadzi ona działalność. W analizie uwzględniono także środki już podjęte przez polski rząd oraz rządy innych krajów, z których pochodzą główni partnerzy biznesowi Grupy.

Na dzień sporządzenia Sprawozdania realizacja projektów inwestycyjnych przebiega bez większych zakłóceń, a Grupa posiada wystarczające zaplecze finansowe, aby kontynuować realizację projektów nawet w sytuacji ograniczonego zainteresowania klientów ofertą Grupy oraz zmniejszonej ilości zawieranych umów deweloperskich.

Kierownictwo Grupy rozważyło następujące ryzyka operacyjne, które mogą mieć niekorzystny wpływ na Grupę:

- niedostępność własnego personelu przez dłuższy czas;
- ograniczenia w dostępności personelu wśród wykonawców inwestycji;
- przerwy w transporcie towarów, które zakłóciłyby harmonogramy realizacji projektów inwestycyjnych;
- recesja w polskiej gospodarce, która znacznie zmniejszyłaby siłę nabywczą konsumentów, skutkując zmniejszeniem sprzedaży dóbr oferowanych przez Grupę,
- ograniczenia przez banki akcji kredytowej zarówno związanej z finansowaniem realizacji projektów inwestycyjnych jak i finansowaniem zakupów mieszkań przez klientów końcowych.

W celu ograniczenia ryzyka, wynikającego z potencjalnych niekorzystnych scenariuszy, kierownictwo Grupy rozpoczęło wdrażanie działań, które obejmują w szczególności:

- realizację programu pracy zdalnej dla większości pracowników administracyjnych, a także pracowników działów sprzedaży i zakupów;
- realizację rotacyjnego programu pracy zdalnej dla pracowników technicznych, nadzorujących prowadzone projekty inwestycyjne;
- ustalenia umowne z alternatywnymi producentami w celu zapewnienia nieprzerwanej dostępności materiałów budowlanych;
- weryfikację prowadzonej polityki finansowej w celu zapewnienia poziomu środków pozwalających na nieprzerwaną realizację projektów inwestycyjnych;
- dostosowanie sposobu prowadzenia działań sprzedażowych i marketingowych do wprowadzonych w Polsce ograniczeń w zakresie przemieszczania się i zgromadzeń.

W opinii kierownictwa Grupy, powyższe okoliczności uzasadniają przyjęte założenie, że Grupa będzie dysponować wystarczającymi zasobami, aby kontynuować swą działalność gospodarczą przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego. Kierownictwo Grupy doszło do wniosku, że wpływ możliwych scenariuszy branych pod uwagę przy dokonywaniu tego osądu nie powoduje istotnej niepewności dotyczącej zdarzeń i okoliczności, które budziłyby poważne wątpliwości, co do zdolności Grupy do kontynuowania działalności.

Kierownictwo Grupy nie może jednak wykluczyć, że przedłużający się okres ograniczeń działalności gospodarczej, rozszerzanie się i przedłużanie dotkliwych dla gospodarki Polski działań, ograniczających rozprzestrzenianie się koronawirusa, będą miały w średnim i długim terminie negatywny wpływ na sytuację finansową oraz wyniki operacyjne Grupy. Kierownictwo Grupy na bieżąco monitoruje sytuację i będzie odpowiednio reagowało, aby złagodzić wpływ tych zdarzeń, jeżeli wystąpią.

W dniu 27 marca 2020 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Emitenta umowę nabycia nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej we Wrocławiu, w dzielnicy Krzyki, o powierzchni 0,8259 ha, za cenę 4 mln złotych netto. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji mieszkaniowej.

Po dniu bilansowym, w dniu 6 kwietnia 2020 roku, Zarząd Vantage Development S.A. powziął informację o wydaniu przez Komisję Nadzoru Finansowego („KNF”) w dniu 3 kwietnia 2020 roku decyzji w sprawie udzielenia zezwolenia na wycofanie z obrotu na rynku regulowanym wszystkich akcji Emitenta z dniem 9 kwietnia 2020 roku.

Decyzja KNF obejmuje 48.561.706 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 0,62 zł, to jest 800.000 akcji serii A, 5.635.316 akcji serii B, 12.764.684 akcji serii C, 6.724.380 akcji serii D oraz 22.637.326 akcji serii E, zarejestrowanych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00010.

Po dniu bilansowym, w dniu 6 kwietnia 2020 roku, w związku z decyzją KNF, o której mowa powyżej, Zarząd Emitenta złożył do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) wniosek o wykluczenie wszystkich akcji Emitenta, oznaczonych kodem LEI 259400EV3V1EI11FS544, z obrotu na rynku regulowanym, prowadzonym przez GPW z dniem 9 kwietnia 2020 roku. W dniu 6 kwietnia 2020 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę nr 271/2020 w sprawie wycofania z obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji spółki VANTAGE DEVELOPMENT S.A. z dniem 9 kwietnia.

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

W pierwszym kwartale 2020 roku nie odnotowano czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, poza informacjami zamieszczonymi w pozostałych punktach niniejszego raportu.

## 18. STANOWISKO ZARZĄDU VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Zarząd Vantage Development S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych Vantage Development S.A. oraz prognoz skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Vantage Development na 2020 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 ZNA CZNYCH PAKIETÓW AKCJI

W okresie sprawozdawczym nastąpiła zmiana akcjonariatu Emitenta. W wyniku rozliczenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji w kapitale zakładowym Emitenta, w dniu 13 stycznia 2020 roku 100% akcji Emitenta zostało zapisanych na rachunku TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH.

Struktura akcjonariatu na dzień 31 marca 2020 roku przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH siedzibą w Hamburgu	48 561 706	100%	48 561 706	100%

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, czyli na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego struktura akcjonariatu przedstawiała się następująco:

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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>2. Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;</li> <li>3. Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;</li> <li>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.;</li> <li>5. TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: Visnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaja;</li> </ol>	48 561 706	100%	48 561 706	100%

\* 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%).

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień 15 listopada 2019 r. (dzień publikacji raportu za III kwartał 2019 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień 20 kwietnia 2020 r. (dzień publikacji raportu za 2019 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Grzegorz Dzik*	36 925 380	-	36 925 380	-	-	-	-
Józef Biegaj**	11 636 326	-	11 636 326	-	-	-	-

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

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

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

Zarząd	Liczba akcji na dzień 20 kwietnia 2020 r. (dzień publikacji raportu za 2019 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Edward Laufer	-	-	-	-
Dariusz Pawlukowicz	-	-	-	-

Do dnia 15 stycznia 2020 roku w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodził:

Rada Nadzorcza	Liczba akcji na dzień 20 kwietnia 2020 r. (dzień publikacji raportu za 2019 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania	Wartość nominalna akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania (zł)
Grzegorz Dzik*	36 925 380	-	36 925 380	-	-
Józef Biegaj**	11 636 326	-	11 636 326	-	-
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.

Skład Rady Nadzorczej uległ zmianie w dniu 15 stycznia 2020 roku, kiedy to Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło szereg uchwał, odwołujących dotychczasowych członków Rady Nadzorczej i powołujących Radę Nadzorczą w nowym składzie. Stan posiadania akcji Emitenta przez członków nowej Rady Nadzorczej przedstawia tabela poniżej.

Rada Nadzorcza	Liczba akcji na dzień 20 kwietnia 2020 r. (dzień publikacji raportu za 2019 rok)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania	Wartość nominalna akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania (zł)
dr Harboe Vaagt	-	-	-	-	-
Martin Thiel	-	-	-	-	-
Claudia Hoyer	-	-	-	-	-
Radosław Biedecki	-	-	-	-	-
Ludomir Biedecki	-	-	-	-	-

## 21. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU PIERWSZEGO KWARTAŁU 2020 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

### Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 marca 2020 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 31 marca 2020 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	dr Harboe Vaagt
Członkowie Rady Nadzorczej	Martin Thiel
	Claudia Hoyer
	Radosław Biedecki
	Ludomir Biedecki

Skład Rady Nadzorczej uległ zmianie w trakcie okresu sprawozdawczego. W dniu 15 stycznia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło szereg uchwał, odwołujących członków Rady Nadzorczej z pełnionych funkcji.



Skład Rady Nadzorczej do dnia 15 stycznia 2020 roku przedstawiał się następująco:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	Skład
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Grzegorz Dzik
Członkowie Rady Nadzorczej	Bogdan Dzik
	Józef Biegaj
	Jakub Dzik
	Marek Kowalski
	Marek Pasztetnik
	Wojciech Świątkowski

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 I KWARTAŁ 2020 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE

Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2020 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
13.05.2020	Edward Laufer	<b>Prezes Zarządu</b>	
13.05.2020	Dariusz Pawlukowicz	<b>Członek Zarządu</b>	

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

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
13.05.2020	Wioletta Stępska	<b>Główny Księgowy</b>	