



Skonsolidowany raport kwartalny
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za III kwartał 2016 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 9 listopada 2016 roku

SPIS TREŚCI

I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI.....	3
II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT.....	6
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	8
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	11
III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	19
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	19
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	20
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	21
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	22
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	23
IV. INFORMACJE DODATKOWE	30
PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ.....	56
PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH.....	56

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

Vantage Development S.A. jest jednostką dominującą Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności jest realizacja i sprzedaż projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.

Spółka Vantage Development S.A. została założona w 1991 r. Działalność deweloperską w obecnym kształcie rozpoczęła w 2007 r. Do 2012 r. prowadziła ją funkcjonując w strukturach Grupy Kapitałowej Impel, specjalizującej się w outsourcingu usług dla instytucji i przedsiębiorstw. Akcje spółki Impel S.A. notowane są na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W marcu 2012 r. również akcje Vantage Development S.A. zostały dopuszczone do obrotu publicznego i notowane są na rynku głównym GPW w Warszawie.

W 2014 roku Grupa podjęła decyzję o dywersyfikacji terytorialnej. W tym samym roku nabyta została pierwsza nieruchomość gruntowa pod działalność deweloperską w Warszawie. W pierwszym półroczu 2016 roku VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k. rozpoczęła prace budowlane na I etapie inwestycji Living Point Mokotów. W tym samym okresie Grupa nabyła także dwie nieruchomości w Warszawie - przy ul. Stanów Zjednoczonych oraz przy ul. Pory na dolnym Mokotowie. Vantage Development pracuje intensywnie nad wzmocnieniem swojej pozycji na stołecznym rynku mieszkaniowym i poszukuje lokalizacji pod kolejne projekty mieszkaniowe, które pozwolą uzupełnić ofertę na przełomie 2017 i 2018 roku.

Niezależnie od rozwoju działalności na rynku warszawskim, Grupa Kapitałowa w dalszym ciągu dba o rozwój oferty na rodzimym rynku wrocławskim, czego potwierdzeniem jest zakup w bieżącym roku terenów przy ul. Grabiszyńskiej oraz Małopanewskiej.

Dotychczasowy dorobek grupy to ponad 2 000 sprzedanych lokali mieszkalnych oraz ponad 43 tys. m² powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców. Na 30 września 2016 Grupa miała w ofercie sprzedażowej 525 lokali oraz bank ziemi pozwalający na wybudowanie ponad 2 200 lokali a także grunty pod projekty biurowe o powierzchni 75 tys. m². Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty na terenie Wrocławia jak i Warszawy.

Na dzień 30 września 2016 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development składała się z jednostki dominującej i 28 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 3 jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Vantage Development”, „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Skład Grupy na dzień 30 września 2016 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji /wyceny	Data objęcia kontroli
Jednostki zależne						
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	50,37% Grzegorz Dzik (pośrednio m.in. przez Nutit A.S.) 20,76% Józef Biegaj (pośrednio przez Trade Bridge Czechy A.S.) 9,09% Nationale-Nederlanden OFE 5,79% fundusze zarządzane przez Noble Funds TFI 13,99% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	IPD Południe sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,98% Vantage Development S.A. 0,02% VD sp. z o.o.	pełna	11.04.2008
2.	VD sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007

3.	Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	06.07.2016
4.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komandytariusz IPD Południe sp. z o.o., komplementariusz VD sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
5.	PRW sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% VD Nieruchomości sp. z o.o.	pełna	28.11.2011
6.	Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis sp. z o.o.	pełna	23.05.2012
7.	Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o. komandytariusz VD ER z o.o.	pełna	21.06.2012
8.	VD Retail sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	10.04.2013
9.	Promenady ZITA sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,98% Vantage Development S.A.; 0,02% VD sp. z o.o.	pełna	05.06.2013
10.	Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz VD sp. z o.o.; komandytariusz Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
11.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
12.	Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	25.10.2013
13.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	14.01.2014
14.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	10.06.2014
15.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	01.08.2014
16.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o.	pełna	23.10.2014
17.	VD Serwis sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	02.10.2014
18.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	09.01.2015
19.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	pełna	03.04.2015
20.	VD Nieruchomości sp. z o.o.	Warszawa	jednostka zależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A., 50% VD ER sp. z o.o.	pełna	08.04.2015
21.	Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	16.06.2015
22.	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	08.09.2015

23.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	pełna	16.09.2015
24.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	06.10.2015
25.	Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	17.11.2015
26.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	18.11.2015
27.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	pełna	27.11.2015
28.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A..	pełna	30.11.2015
Jednostki współzależne						
29.	IPD Invest sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 sp. z o.o.	praw własności	18.04.2008
30.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	komplementariusz IPD Invest sp. z o.o.; Komandytariusze: Vantage Development S.A. BNM-3 sp. z o.o.	praw własności	10.01.2014
31.	Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka współzależna pośrednio	komplementariusz IPD Invest sp. z o.o.; komandytariusz Centauris II IPD Invest sp. z o.o. S.K.A.	praw własności	11.04.2008

Na 30 września 2016 roku w strukturze Grupy Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	30.09.2016	31.12.2015
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)		381 834	411 435
	1. Wartość firmy		-	-
	2. Wartości niematerialne	1	197	227
	3. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 258	1 469
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	252 997	239 616
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	91 086	135 130
	6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności		18 893	17 433
	7. Pożyczki długoterminowe		15	30
	8. Pozostałe aktywa		2 952	2 859
	9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	14 436	14 671
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		359 895	220 705
	1. Zapasy	5	283 261	149 048
	2. Pożyczki krótkoterminowe		-	1 017
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		29	31
	4. Należności krótkoterminowe		29 911	10 511
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		44 918	59 008
	6. Rozliczenia międzyokresowe		1 776	1 090
Aktywa razem – suma I+II			741 729	632 140

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.09.2016	31.12.2015
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		346 877	337 438
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		346 877	337 438
	1.1 Kapitał podstawowy		38 713	38 713
	1.2 Zyski zatrzymane		291 091	287 211
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody		(580)	(483)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		17 653	11 997
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)		269 420	260 746
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	6 155	4 438
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6	128 063	92 164
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		37 801	38 750
	4. Rezerwy długoterminowe	IV.10.1.3	1 425	938
	5. Obligacje długoterminowe	7	88 755	104 708
	6. Przedpłaty na zakup lokali	8	3 889	14 150
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe		3 332	5 598
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		125 432	33 956
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6	984	3 877
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		1 871	1 804
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.1.3	1 183	1 768
	4. Obligacje krótkoterminowe	7	24 296	678
	5. Przedpłaty na zakup lokali	8	60 773	6 832
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9	36 325	18 997
Pasywa razem – suma I+II+III			741 729	632 140

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	30.09.2016	31.12.2015
Wartość księgowa	346 877	337 438
Liczba akcji	62 440 227	62 440 227
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,56	5,40

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.07.2016 - 30.09.2016	01.01.2016 - 30.09.2016	01.07.2015 - 30.09.2015 przekształcone	01.01.2015 - 30.09.2015 przekształcone
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	18 265	55 215	44 632	65 087
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	3 497	10 456	3 067	9 004
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	13 986	42 200	40 743	53 594
	III. Pozostałe przychody	782	2 559	822	2 489
B.	Koszty własny sprzedaży (suma I-III)	(14 270)	(42 034)	(34 196)	(48 932)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(825)	(3 308)	(1 064)	(3 120)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(12 410)	(35 327)	(32 178)	(42 340)
	III. Pozostałe koszty	(1 035)	(3 399)	(954)	(3 472)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	3 995	13 181	10 436	16 155
	I. Koszty sprzedaży	(2 383)	(6 621)	(1 922)	(4 757)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 309)	(3 722)	(1 813)	(5 083)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)	303	2 838	6 701	6 315
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	16 862	18 928	(68)	783
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	17 165	21 766	6 633	7 098
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	44	110	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	538	572	140	1 842
	1. Dywidendy i udziały w zyskach	4	4	-	-
	2. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
	3. Inne przychody operacyjne	534	568	140	1 842
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(59)	(216)	(741)	(1 937)
	1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	(229)	(229)
	2. Odpisy aktualizujące aktywa	-	(12)	-	-
	3. Inne koszty operacyjne	(59)	(204)	(512)	(1 708)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)	17 688	22 232	6 032	7 003
	I. Przychody finansowe	47	182	(20)	588
	1. Odsetki	47	175	74	583
	2. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	2	5
	3. Inne	-	7	(96)	-
	II. Koszty finansowe	(1 507)	(5 420)	(3 660)	(6 940)
	1. Odsetki	(947)	(3 695)	(1 512)	(3 893)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	25	(80)	-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	1	(2)	-	-
	4. Inne	(586)	(1 643)	(2 148)	(3 047)
	III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	2 452	2 960	(94)	(196)
G.	Zysk (strata) brutto (F+II+III)	18 680	19 954	2 258	455
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(3 766)	(2 301)	82	287
	1. Część bieżąca	(96)	(388)	(72)	(201)
	2. Część odroczone	(3 670)	(1 913)	154	488
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	14 914	17 653	2 340	742
Inne całkowite dochody		662	(97)	82	1 485
Całkowite dochody ogółem		15 576	17 556	2 422	2 227
Zysk (strata) netto					
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	14 914	17 653	2 340	742
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem					
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	15 576	17 556	2 422	2 227
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-
Średnia ważona liczba akcji w okresie		62 440 227	62 440 227	62 440 227	62 440 227
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego					
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,24	0,28	0,04	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,24	0,28	0,04	0,01

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2016 - 30.09.2016	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM		
Stan na 1 stycznia 2016 r.	38 713	181 712	10 085	107 411	(483)	-	337 438	-	337 438
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	(97)	17 653	17 556	-	17 556
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	17 653	17 653	-	17 653
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	(97)	-	(97)	-	(97)
Transakcje z właścicielami	-	1 354	8 544	(18 015)	-	-	(8 117)	-	(8 117)
- dywidenda	-	-	-	(8 117)	-	-	(8 117)	-	(8 117)
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	1 354	8 544	(9 898)	-	-	-	-	-
Stan na 30 września 2016 r.	38 713	183 066	18 629	89 396	(580)	17 653	346 877	-	346 877

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2016 roku w kwocie 107 411 tys. zł składa się zysk netto roku 2015 w kwocie 11 997 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2015 roku w kwocie 95 414 tys. zł.

01.01.2015 - 30.09.2015	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM		
Stan na 1 stycznia 2015 r.	38 713	177 850	6 900	102 461	(2 499)	-	323 425	-	323 425
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	1 485	742	2 227	-	2 227
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	742	742	-	742
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	1 485	-	1 485	-	1 485
Transakcje z właścicielami:	-	3 862	-	(3 862)	-	-	-	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	3 862	-	(3 862)	-	-	-	-	-
Stan na 30 września 2015 r.	38 713	181 712	6 900	98 599	(1 014)	742	325 652	-	325 652

* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2015 roku w kwocie 102 461 tys. zł składa się zysk netto roku 2014 w kwocie 9 960 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2014 roku w kwocie 92 501 tys. zł.

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	17 653	742
	II. Korekty razem	(54 069)	73
	1. Amortyzacja	404	284
	2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	1 617	235
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 520	3 310
	4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(18 956)	(1 673)
	5. Zmiana stanu rezerw	1 580	1 204
	6. Zmiana stanu zapasów	(85 406)	(2 152)
	7. Zmiana stanu należności	(19 840)	1 929
	8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	66 832	(556)
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(730)	(2 704)
	10. Inne korekty	(3 090)	196
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(36 416)	815
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	15 776	583
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	935	-
	3. Z aktywów finansowych	2 661	583
	a) w jednostkach powiązanych	1 535	-
	- spłata udzielonych pożyczek	35	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	1 500	-
	b) w pozostałych jednostkach	1 126	583
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 000	-
	- odsetki	126	583
	4. Inne wpływy inwestycyjne	12 180	-
	II. Wydatki	(32 264)	(29 791)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(163)	(64)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(32 081)	(29 697)
	3. Na aktywa finansowe	(20)	(30)
	a) w jednostkach powiązanych	(20)	(30)
	- udzielone pożyczki	(20)	(30)
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(16 488)	(29 208)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	79 234	150 188
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	58 734	80 658
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	20 500	69 530
	II. Wydatki	(40 420)	(110 909)
	1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(8 117)	-
	2. Spłaty kredytów i pożyczek	(7 995)	(70 751)
	3. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(13 260)	(29 900)
	4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 374)	(1 260)
	5. Odsetki	(9 674)	(7 706)
	6. Inne wydatki finansowe	-	(1 292)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	38 814	39 279
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(14 090)	10 886
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(14 090)	10 886
F.	Środki pieniężne na początek okresu	59 008	35 171
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	44 918	46 057
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	20 694	1 835

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.09.2016	31.12.2015
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	197	227
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	197	227

Ruchy w okresie od 1.01.2016 do 30.09.2016

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	747	747
b) zwiększenia	-	75	75
- nabycie	-	75	75
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	822	822
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	520	520
f) amortyzacja za okres	-	105	105
- zwiększenia	-	105	105
- amortyzacja okresu bieżącego	-	105	105
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	625	625
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	197	197

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2016	31.12.2015
a) środki trwałe, w tym:	1 189	1 292
- grunty	-	-
- budynki i budowle	701	828
- urządzenia techniczne i maszyny	21	23
- środki transportu	78	103
- inne środki trwałe	389	338
b) środki trwałe w budowie	69	177
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	1 258	1 469

Ruchy w okresie od 1.01.2016 do 30.09.2016

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 379	66	168	546	2 159
b) zwiększenia	-	-	9	-	187	196
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	9	-	187	196
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 379	75	168	733	2 355
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	452	43	65	195	755
f) amortyzacja za okres:	-	127	11	25	136	299
- zwiększenia	-	127	11	25	136	299
- amortyzacja okresu bieżącego	-	127	11	25	136	299
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	579	54	90	331	1 054
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	701	21	78	389	1 189

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.09.2016	31.12.2015
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	212 407	118 608
b) zwiększenia	74 847	100 338
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	21 510	13 476
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	52 361	85 341
- nakłady inwestycyjne	976	1 521
c) zmniejszenia	(34 257)	(6 539)
- sprzedaż	(32 803)	-
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 454)	(6 539)
d) stan na koniec okresu	252 997	212 407
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	27 209	62 233
b) zwiększenia	25 152	50 317
- nakłady inwestycyjne	25 152	50 317
c) zmniejszenia	(52 361)	(85 341)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(52 361)	(85 341)
d) stan na koniec okresu	-	27 209
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	239 616	180 841
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	252 997	239 616

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.09.2016	31.12.2015
"Promenady Epsilon"	54 763	53 578
"Delta 44"	25 786	25 850
"ZITA" - etap B	42 274	41 022
"ZITA" - etap C	45 427	44 862
"ZITA" - etap D+A	71 773	-
"Grona Park"	12 974	14 345
"Galaktyka Park"	-	32 750
RAZEM	252 997	212 407

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2015)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"ZITA" - etap D+A	8 482	18 562	165	27 209
RAZEM	8 482	18 562	165	27 209

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.09.2016	31.12.2015
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	135 130	182 010
b) zwiększenia	281	390
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	390
- nakłady inwestycyjne	281	-
c) zmniejszenia	(44 325)	(47 270)
- sprzedaż	(826)	(230)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(281)
- transfer do zapasów	(43 499)	(46 759)
d) stan na koniec okresu	91 086	135 130
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	135 130	182 010
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	91 086	135 130

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.09.2016	31.12.2015
"Promenady Wrocławskie"	62 801	106 300
Nieruchomość Serock koło Warszawy	1 480	1 480
"Gamma Office"	9 860	9 860
"Słoneczne Sady"	10 475	11 301
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	5 865	5 865
Pozostałe	605	324
RAZEM	91 086	135 130

NOTA 5

ZAPASY	30.09.2016	31.12.2015
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkcja w toku	276 569	110 808
c) produkty gotowe	6 692	38 240
d) towary	-	-
Zapasy, razem	283 261	149 048

W pozycji półprodukty i produkty 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 30.09.2016 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2016)	GRUNT	NAKLĄDY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Patio House"	156	425	16	597
„Promenady Wrocławskie Etap I”	182	178	31	391
„Promenady Wrocławskie Etap II”	119	1 568	6	1 693
„Promenady Wrocławskie Etap III”	693	3 157	161	4 011
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	16 830	34 327	536	51 693
„Promenady Wrocławskie Etap V”	10 459	4 064	-	14 523
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	13 267	761	17	14 045
„Promenady Wrocławskie Etap VII”	8 026	13	-	8 039
„Promenady Wrocławskie Etap VIII-X”	35 488	6 550	-	42 038
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	10 450	11 586	1 313	23 349
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	11 077	320	1 711	13 108
"Wrocław - Dąbrowskiego"	6 220	23 230	-	29 450
"Wrocław - Nowe Żerniki"	1 150	4 058	380	5 588
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	6 688	10 625	1 383	18 696
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	7 860	591	497	8 948
"Warszawa - Dom Saski"	5 343	588	360	6 291
"Warszawa - Vena Mokotów"	23 287	771	1 291	25 349
"Wrocław - Grabiszyńska"	11 843	1 097	534	13 474
Wrocław - Małopanewska"	-	25	416	441
Pozostałe projekty	-	1 537	-	1 537
RAZEM	169 138	105 471	8 652	283 261

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.12.2015 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2015)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Patio House"	2 948	7 976	301	11 225
„Promenady Wrocławskie Etap I”	181	545	21	747
„Promenady Wrocławskie Etap II”	2 425	7 633	159	10 217
„Promenady Wrocławskie Etap III”	4 050	11 755	246	16 051
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	16 848	10 026	212	27 086
„Promenady Wrocławskie Etap V”	13 258	819	-	14 077
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	10 433	1 333	-	11 766
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	10 885	1 682	947	13 514
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	10 642	318	975	11 935
"Wrocław - Dąbrowskiego"	6 220	7 709	-	13 929
"Wrocław - Nowe Żerniki"	1 150	485	217	1 852
"Wrocław - Nowy Gaj"	14 548	779	608	15 935
"Warszawa - Dom Saski"	-	129	-	129
Pozostałe projekty	-	585	-	585
RAZEM	93 588	51 774	3 686	149 048

NOTA 6

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 30.09.2016 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 30.09.2016 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
VD Sp. z o.o. Invest Sp. k.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny	20 000	18 529	643	700	729	760	791	14 906
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	101 272	83 281	-	2 162	2 663	2 740	2 819	72 897
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	3 000	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 630	-	-	1 630	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 630	-	-	1 630	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 000	1 060	-	-	1 060	-	-	-
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	12 800	6 048	341	363	372	381	4 591	-
Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	57 500	4 459	-	4 459	-	-	-	-
Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	5 000	-	-	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k.	Bank Pekao S.A.	inwestycyjny	84 020	3 212	-	3 212	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	62 100	4 396	-	321	4 075	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	5 500	-	-	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI Sp. k.	Bank PKO BP	inwestycyjny	9 850	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	20 000	-	-	-	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	4 700	4 802	-	-	4 802	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:				129 047	984	11 217	16 961	3 881	8 201	87 803
zobowiązania długoterminowe				128 063						
zobowiązania krótkoterminowe				984						

* - pozycja przeliczona według średniego kursu NBP na dzień bilansowy

NOTA 7

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.09.2016 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23 383	23 383	-	-	-
03.02.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii G	10 110	111	9 999	-	-
16.04.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii H	24 631	340	24 291	-	-
12.05.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii I	10 094	220	9 874	-	-
10.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii K	9 828	35	-	-	9 793
23.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii L	14 754	20	-	-	14 734
25.02.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii M	9 893	69	-	-	9 824
21.07.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii N	10 358	118	-	-	10 240
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		113 051	24 296	44 164	-	44 591
zobowiązania długoterminowe		88 755				
zobowiązania krótkoterminowe		24 296				

NOTA 8

Przedpłaty na zakup lokali	RAZEM	Krótkoterminowe	Długoterminowe
"Patio House"	335	335	-
„Promenady Wrocławskie Etap I”	-	-	-
„Promenady Wrocławskie Etap II”	-	-	-
„Promenady Wrocławskie Etap III”	275	275	-
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	27 868	27 868	-
„Promenady Wrocławskie Etap V”	830	830	-
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	-	-	-
„Promenady Wrocławskie Etap VII”	3 889	-	3 889
„Promenady Wrocławskie Etap VIII-X”	-	-	-
"Warszawa - Living Point Mokotów"	4 651	4 651	-
"Wrocław - Dąbrowskiego"	24 514	24 514	-
"Wrocław - Nowe Żerniki"	776	776	-
"Wrocław - Nowy Gaj"	1 465	1 465	-
"Warszawa - Dom Saski"	59	59	-
"Warszawa - Vena Mokotów"	-	-	-
"Wrocław - Grabiszyńska"	-	-	-
Przedpłaty na zakup lokali RAZEM, w tym	64 662	60 773	3 889
Długoterminowe	3 889		
Krótkoterminowe	60 773		

NOTA 9

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	30.09.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31 528	16 379
Zobowiązania publiczno - prawne	1 358	1 347
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	232	275
Kaucje zatrzymane	2 955	891
Zobowiązania pozostałe	252	105
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	36 325	18 997

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PODZIALE NA PROJEKTY	30.09.2016
"Patio House"	25
„Promenady Wrocławskie Etap I”	-
„Promenady Wrocławskie Etap II”	185
„Promenady Wrocławskie Etap III”	-
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	6 291
„Promenady Wrocławskie Etap V”	3 123
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	-
„Promenady Wrocławskie Etap VII”	5 969
„Promenady Wrocławskie Etap VIII-X”	-
"Warszawa - Living Point Mokotów"	2 697
"Wrocław - Dąbrowskiego"	1 151
"Wrocław - Nowe Żerniki"	1 010
"Wrocław - Nowy Gaj"	2 850
"Warszawa - Dom Saski"	31
"Warszawa - Vena Mokotów"	-
"Wrocław - Grabiszyńska"	-
"ZITA"	5 313
pozostałe	2 883
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem	31 528

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

AKTYWA		Nota	30.09.2016	31.12.2015
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		438 196	458 840
	1. Wartości niematerialne	1	186	186
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 047	1 247
	3. Należności długoterminowe		193	121
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	94 787	73 075
	5. Pożyczki długoterminowe	4	340 363	378 842
	6. Pozostałe aktywa trwałe		6	-
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	1 614	5 369
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-5)		7 559	22 604
	1. Zapasy	5	-	78
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		29	31
	3. Należności krótkoterminowe	6	3 219	6 076
	4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		4 215	16 361
	5. Rozliczenia międzyokresowe		96	58
Aktywa razem – suma I+II			445 755	481 444

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.09.2016	31.12.2015
I.	Kapitał własny (suma 1-5)		324 972	318 736
	1. Kapitał podstawowy		38 713	38 713
	2. Kapitał zapasowy		191 156	191 156
	3. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		73 850	79 963
	5. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		14 353	2 004
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4)		93 602	158 215
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	-	-
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7	4 802	-
	3. Obligacje długoterminowe	8	88 755	158 147
	4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		45	68
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)		27 181	4 493
	1. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		31	30
	2. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.2.3	1 090	1 768
	3. Obligacje krótkoterminowe	8	24 296	678
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9	1 764	2 017
Pasywa razem – suma I+II+III			445 755	481 444

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	30.09.2016	31.12.2015
Wartość księgową	324 972	318 736
Liczba akcji	62 440 227	62 440 227
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	5,20	5,10

2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.07.2016 - 30.09.2016	01.01.2016 - 30.09.2016	01.07.2015 - 30.09.2015	01.01.2015 - 30.09.2015
A.	Przychody ze sprzedaży	2 936	10 069	2 920	6 859
B.	Koszt własny sprzedaży	(2 429)	(9 187)	(2 452)	(7 458)
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)	507	882	468	(599)
	I. Koszty sprzedaży	(152)	(432)	(52)	(167)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 616)	(3 099)	(1 307)	(3 072)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	(1 261)	(2 649)	(891)	(3 838)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-	-	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	(1 261)	(2 649)	(891)	(3 838)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	148	148
	II. Pozostałe przychody operacyjne	11	13	(60)	274
	III. Pozostałe koszty operacyjne	5	(76)	431	(329)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)	(1 245)	(2 712)	(372)	(3 745)
	I. Przychody finansowe	8 276	33 734	3 711	14 289
	1. Dywidendy i udziały w zyskach	1 402	8 017	34	1 517
	2. Odsetki	6 041	18 654	3 677	8 502
	3. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
	4. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
	5. Inne	833	7 063	-	4 270
	II. Koszty finansowe	(2 495)	(12 867)	(11 205)	(17 824)
	1. Odsetki	(2 206)	(7 191)	(2 214)	(5 102)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	25	(1 316)	(2)	(37)
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	1	(2)	(8 394)	(10 091)
	4. Inne	(315)	(4 358)	(595)	(2 594)
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II)	4 536	18 155	(7 866)	(7 280)
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(734)	(3 802)	1 799	4 807
	1. Część bieżąca	(47)	(47)	-	-
	2. Część odroczone	(687)	(3 755)	1 799	4 807
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	3 802	14 353	(6 067)	(2 473)
Inne całkowite dochody		-	-	(110)	-
Całkowite dochody ogółem		3 802	14 353	(6 177)	(2 473)
Średnia ważona liczba akcji w okresie		62 440 227	62 440 227	62 440 227	62 440 227
Zysk (strata) netto					
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,06	0,23	(0,10)	(0,04)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,06	0,23	(0,10)	(0,04)

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

01.01.2016 - 30.09.2016	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2016 r.	38 713	191 156	6 900	81 967	-	318 736
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	14 353	14 353
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	14 353	14 353
Transakcje z właścicielami	-	-	-	(8 117)	-	(8 117)
- wypłata dywidendy	-	-	-	(8 117)	-	(8 117)
Stan na 30 września 2016 r.	38 713	191 156	6 900	73 850	14 353	324 972

01.01.2015 - 30.09.2015	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2015 r.	38 713	186 386	6 900	84 733	-	316 732
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	(2 473)	(2 473)
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	(2 473)	(2 473)
Transakcje z właścicielami	-	4 770	-	(4 770)	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	4 770	-	(4 470)	-	-
Stan na 30 września 2015 r.	38 713	191 156	6 900	79 963	(2 473)	314 259

4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015
A.	Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	14 353	(2 473)
	II. Korekty razem	(15 878)	(9 663)
	1. Amortyzacja	306	279
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(19 445)	(5 606)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(1 828)	7 301
	4. Zmiana stanu rezerw	(678)	(174)
	5. Zmiana stanu zapasów	78	1 388
	6. Zmiana stanu należności	2 851	2 830
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(872)	(10 837)
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 710	(4 844)
	III. Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(1 525)	(12 136)
B.	Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	225 438	191 164
	1. Z aktywów finansowych, w tym:	217 286	167 990
	a) w jednostkach powiązanych	215 777	167 915
	- zbycie aktywów finansowych	16 146	142 303
	- dywidendy i udziały w zyskach	8 013	1 517
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	187 660	24 000
	- odsetki	3 958	95
	b) w pozostałych jednostkach	1 509	75
	- zbycie aktywów finansowych	1 500	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	4	-
	- odsetki	5	75
	2. Inne wpływy inwestycyjne	8 152	23 174
	II. Wydatki	(180 331)	(256 534)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(105)	(48)
	2. Na aktywa finansowe	(180 180)	(256 126)
	a) w jednostkach powiązanych	(178 680)	(216 126)
	- nabycie aktywów finansowych	(76 180)	(6 126)
	- udzielone pożyczki	(102 500)	(210 000)
	b) w pozostałych jednostkach	(1 500)	-
	- nabycie aktywów finansowych	(1 500)	-
	3. Inne wydatki inwestycyjne	(46)	(360)
	III. Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	45 107	(65 370)
C.	Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	25 200	124 822
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	4 700	-
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	20 500	124 822
	II. Wydatki	(80 928)	(27 303)
	1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(8 117)	-
	2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(65 260)	(22 000)
	3. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(22)	(22)
	4. Odsetki	(7 529)	(3 989)
	5. Inne wydatki finansowe	-	(1 292)
	III. Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(55 728)	97 519
D.	Przeptywy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(12 146)	20 013
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(12 146)	20 013
F.	Środki pieniężne na początek okresu	16 361	3 606
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	4 215	23 619
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	45	-

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.09.2016	31.12.2015
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	186	186
Pozostałe wartości niematerialne razem	186	186

Ruchy w okresie od 1.01.2016 do 30.09.2016

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	664	664
b) zwiększenia	-	92	92
- nabycie	-	80	80
- transfery	-	12	12
c) zmniejszenia	-	-	-
- zbycie	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
- inne	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	756	756
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	478	478
f) amortyzacja za okres	-	92	92
- zwiększenia	-	92	92
- amortyzacja okresu bieżącego	-	92	92
- zmniejszenia	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	570	570
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	186	186
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	186	186

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2016	31.12.2015
a) środki trwałe, w tym:	1 047	1 130
- grunty	-	-
- budynki i budowle	701	828
- urządzenia techniczne i maszyny	22	23
- środki transportu	78	103
- inne środki trwałe	246	176
b) środki trwałe w budowie	-	117
Rzeczowe aktywa trwałe razem	1 047	1 247

Ruchy w okresie od 1.01.2016 do 30.09.2016

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 284	59	168	258	1 769
b) zwiększenia	-	-	9	-	122	131
- transfery	-	-	5	-	100	105
- zakup	-	-	4	-	22	26
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 284	68	168	380	1 900
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	356	36	65	82	539
f) amortyzacja za okres:	-	127	10	25	52	214
- zwiększenia	-	127	10	25	52	214
- amortyzacja	-	127	10	25	52	214
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	483	46	90	134	753
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	828	23	103	176	1 130
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	701	22	78	246	1 047

NOTA 3

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	30.09.2016	31.12.2015
a) wartość brutto na początek okresu	75 852	323 689
b) zwiększenia	76 193	229 780
- objęcie udziałów	60 480	28 424
- dopłaty do kapitałów spółek zależnych	15 700	4 620
- objęcie udziałów w wyniku likwidacji spółek zależnych	13	196 736
c) zmniejszenia	(56 811)	(477 617)
- obniżenie wartości udziałów	-	(187 326)
- sprzedaż udziałów	(20 453)	(3 220)
- wniesienie aportem	-	(8 634)
- pozostałe zmniejszenia w tym w związku z likwidacją spółki	(36 358)	(278 437)
d) wartość brutto na koniec okresu	95 234	75 852
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	2 777	64 303
- zwiększenia	-	10 544
- zmniejszenia	(2 330)	(72 070)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	447	2 777
g) wartość netto na początek okresu	73 075	259 386
i) wartość netto na koniec okresu	94 787	73 075

Na dzień 30 września 2016 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) %
Jednostki zależne	77 508	425	77 083	
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	50	-	50	100,00
VD IV PRW sp. z o.o. sp. k. (dawniej VD IV Sp. z o.o., a wcześniej Moonstone Sp. z o.o.)	-	-	-	nd.
VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	66 767	-	66 767	100,00
Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	500	-	500	99,98
Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	1 300	-	1 300	nd.
Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd.
IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 136	-	3 136	99,98
VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	425	425	-	100,00
VD Retail II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	-	-	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII spółka komandytowa	500	-	500	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX spółka komandytowa	100	-	100	nd.
VD Mieszkania X spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	-	-	-	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI spółka komandytowa	500	-	500	nd.
VD Mieszkania XII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	-	-	-	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII spółka komandytowa	500	-	500	nd.
Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna	-	-	-	nd.
VD SERWIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością *	-	-	-	100,00
VD III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	250	-	250	50,00
Promenady VD IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd.
Promenady VD V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd.
VD Mieszkania XIV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd.
Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	500	-	500	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII spółka komandytowa	480	-	480	nd.
Jednostki współzależne	17 726	22	17 704	
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	17 701	-	17 701	50,00
IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	25	22	3	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	95 234	447	94 787	

* wartość brutto udziałów oraz wartość bilansowa wynosi 1 zł

NOTA 4

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	30.09.2016	31.12.2015
a) wartość brutto na początek okresu	378 842	-
b) zwiększenia	153 139	402 842
- udzielenie pożyczek	102 500	397 000
- naliczone odsetki od pożyczek	18 614	-
- podział majątku likwidowanej spółki - kapitał udzielonych pożyczek	29 860	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	5 842
- podział majątku likwidowanej spółki - naliczone odsetki	2 165	-
c) zmniejszenia	(191 618)	(24 000)
- spłata pożyczek	(187 660)	(24 000)
- spłata odsetek	(3 958)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	340 363	378 842
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	378 842	-
i) wartość netto na koniec okresu	340 363	378 842

Stan na 30.09.2016

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.	23.07.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	51 300	9 652	-	60 952
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.	28.12.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	190 000	10 233	-	200 233
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.	25.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	20 000	540	-	20 540
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.	22.08.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	6 900	39	-	6 939
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	12.01.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	16 000	828	-	16 828
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	08.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	4 000	116	-	4 116
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.	04.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	24 000	1 085	-	25 085
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k.	01.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	5 500	170	-	5 670
Razem				317 700	22 663	-	340 363

NOTA 5

ZAPASY	30.09.2019	31.12.2015
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	-	78
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
Zapasy razem	-	78

NOTA 6

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.09.2016	31.12.2015
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	2 860	6 060
- od jednostek powiązanych	2 576	5 875
- od pozostałych jednostek	284	185
b) należności publiczno-prawne, w tym:	380	70
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	82	43
- od jednostek powiązanych	-	-
- od pozostałych jednostek	82	43
Należności krótkoterminowe brutto razem	3 322	6 173
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	103	97
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	-	-
Należności krótkoterminowe netto razem	3 219	6 076

NOTA 7

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	30.09.2016	31.12.2015
a) wartość brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	4 802	-
- otrzymanie pożyczek	4 700	-
- naliczone odsetki od pożyczek	102	-
c) zmniejszenia	-	-
- spłata pożyczek	-	-
- spłata odsetek	-	-
d) wartość brutto na koniec okresu	4 802	-
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
- zwiększenia	-	-
- zmniejszenia	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	-	-
i) wartość netto na koniec okresu	4 802	-

Stan na 30.09.2016

Pożyczkodawca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Centauris II IPD Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.k.	28.04.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	2 500	78	-	2 578
Centauris II IPD Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.k.	11.07.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 000	15	-	1 015
Centauris II IPD Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.k.	22.08.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 200	9	-	1 209
Razem				4 700	102	-	4 802

NOTA 8

Charakterystykę zobowiązań z tytułu obligacji zamieszczono w nocie objaśniającej numer 7 do danych skonsolidowanych.

NOTA 9

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	30.09.2016	31.12.2015
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 314	1 532
- wobec jednostek powiązanych	410	284
- wobec pozostałych jednostek	904	1 248
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	237	248
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	178	231
d) pozostałe zobowiązania	35	6
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	1 764	2 017

IV. INFORMACJE DODATKOWE

1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA ZA III KWARTAŁ 2016 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 2015 roku.

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

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

Format sprawozdań finansowych

Niniejszy skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej Vantage Development S.A. za III kwartał 2016 roku składa się z:

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

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w tysiącach polskich złotych. Dane porównywalne na 31 grudnia 2015 roku były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2015.

Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 9 listopada 2016 roku.

Kontynuacja działalności

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

1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmują okres 9 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 30 września 2016 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2015 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 2015 roku do 30 września 2015 roku.

1.3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconych sprawozdań finansowych są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy i Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.

W bieżącym okresie Grupa dokonała zmiany prezentacji przychodów ze sprzedaży i kosztu własnego sprzedaży w podziale na poszczególne tytuły. Zmiana nie miała wpływu na łączną wartość przychodów ze sprzedaży oraz kosztu własnego sprzedaży. Wprowadzona zmiana została również zastosowana do danych porównywalnych - szczegóły zmiany dla danych porównywalnych zostały przedstawione poniżej:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.07.2015 - 30.09.2015	01.01.2015 - 30.09.2015	01.07.2015 - 30.09.2015	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2015 - 30.09.2015
		dane przekształcone		dane publikowane		zmiana	
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	44 632	65 087	44 632	65 087	-	-
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	3 067	9 004	3 133	9 131	(66)	(127)
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	40 743	53 594	40 942	54 213	(199)	(619)
	III. Pozostałe przychody	822	2 489	557	1 743	265	746
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(34 196)	(48 932)	(34 196)	(48 932)	-	-
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 064)	(3 120)	(1 020)	(2 905)	(44)	(215)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(32 178)	(42 340)	(32 857)	(44 283)	679	1 943
	III. Pozostałe koszty	(954)	(3 472)	(319)	(1 744)	(635)	(1 728)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	10 436	16 155	10 436	16 155	-	-

1.4. Wybrane dane finansowe

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

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

	30.09.2016	31.12.2015
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,3120	4,2615

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

	01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015
średni kurs EUR w okresie*	4,3688	4,1585

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

1.4.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015
I.	Przychody ze sprzedaży	55 215	65 087	12 638	15 652
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 181	16 155	3 017	3 885
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	22 232	7 003	5 089	1 684
IV.	Zysk (strata) brutto	19 954	455	4 567	109
V.	Zysk (strata) netto	17 653	742	4 041	178
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	17 653	742	4 041	178
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,28	0,01	0,06	0,003
		Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
VIII.	Kapitał własny	346 877	337 438	80 445	79 183
IX.	Zobowiązania długoterminowe	269 420	260 746	62 481	61 186
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	125 432	33 956	29 089	7 968
XI.	Aktywa trwałe	381 834	411 435	88 551	96 547
XII.	Aktywa obrotowe	359 895	220 705	83 464	51 790
XIII.	Suma aktywów	741 729	632 140	172 015	148 337
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,56	5,40	1,29	1,27

1.4.2. Vantage Development S.A.

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015
I.	Przychody ze sprzedaży	10 069	6 859	2 305	1 649
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	882	(599)	202	(144)
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(2 712)	(3 745)	(621)	(901)
IV.	Zysk (strata) brutto	18 155	(7 280)	4 156	(1 751)
V.	Zysk (strata) netto	14 353	(2 473)	3 285	(595)
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,23	(0,04)	0,05	(0,01)
		Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015	Stan na 30.09.2016	Stan na 31.12.2015
VII.	Kapitał własny	324 972	318 736	75 365	74 794
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	93 602	158 215	21 707	37 127
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	27 181	4 493	6 304	1 054
X.	Aktywa trwałe	438 196	458 840	101 622	107 671
XI.	Aktywa obrotowe	7 559	22 604	1 753	5 304
XII.	Suma aktywów	445 755	481 444	103 375	112 975
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,20	5,10	1,21	1,20

2. KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT UZYSKANYCH W TRZECH KWARTAŁACH 2016 ROKU

PRZYCHODY	01.07.2016 - 30.09.2016	01.01.2016 - 30.09.2016	01.07.2015 - 30.09.2015	01.01.2015 - 30.09.2015
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	3 497	10 456	3 067	9 004
Przychody ze sprzedaży lokali	13 986	42 200	40 743	53 594
Pozostałe przychody	782	2 559	822	2 489
Przychody ze sprzedaży	18 265	55 215	44 632	65 087

KOSZTY	01.07.2016 - 30.09.2016	01.01.2016 - 30.09.2016	01.07.2015 - 30.09.2015	01.01.2015 - 30.09.2015
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(825)	(3 308)	(1 064)	(3 120)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(12 410)	(35 327)	(32 178)	(42 340)
Pozostałe koszty	(1 035)	(3 399)	(954)	(3 472)
Koszt własny sprzedaży	(5 163)	(15 727)	(7 395)	(16 780)
Koszty sprzedaży	(2 383)	(6 621)	(1 922)	(4 757)
Koszty ogólnego zarządu	(1 309)	(3 722)	(1 813)	(5 083)
Koszty finansowe	(1 471)	(5 384)	(3 660)	(6 940)

Przychody

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Vantage Development od 1 stycznia do 30 września 2016 roku wyniosły 55,2 mln zł i były niższe od analogicznego okresu roku ubiegłego o 9,87 mln. Spadek przychodu za trzy kwartały 2016 roku spowodowany jest harmonogramem realizacji robót budowlanych w poszczególnych inwestycjach. Większość lokali przewidzianych do przekazania w roku 2016 zostanie udostępniona klientom w IV kwartale – w tym okresie Grupa planuje m.in. przekazanie 133 lokali w projekcie Dąbrowskiego 40 oraz około 100 lokali w projekcie Promenady Wrocławskie etap IV. W okresie styczeń-wrzesień 2016 roku Grupa wydała w sumie 246 lokali. W tej liczbie znalazły się 104 lokale we własnych projektach rozpoznawane jako przychód ze sprzedaży lokali oraz 142 lokale w projektach Centauris IV-V oraz Centauris III rozliczanych metodą praw własności. W analogicznym okresie ubiegłego roku suma przekazanych lokali wyniosła ogółem 213 szt.

Podpisane do końca września 2016 roku umowy przedwstępne oraz przekazane lokale, których wartość została rozpoznana w przychodach prezentuje poniższa tabela:

Projekt	Liczba lokali w projekcie (z lokalami usługowymi)	Liczba lokali mieszkaniowych sprzedanych umową przedwstępną	Liczba lokali usługowych sprzedanych umową przedwstępną	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży	Liczba przekazanych lokali mieszkaniowych	Liczba przekazanych lokali usługowych	Liczba lokali pozostałych do przekazania
Centauris etap III	206	10	-	1	37	-	10
Centauris etap IV-V	272	47	-	19	105	-	146
Promenady Wrocławskie etap I	512	1	-	2	1	-	2
Promenady Wrocławskie etap II	448	8	-	4	27	1	6
Promenady Wrocławskie etap III	417	11	3	5	27	1	8
Promenady Wrocławskie etap IV	662	162	7	214	-	-	448
Promenady Wrocławskie etap V	195	40	-	155	-	-	40
Promenady Wrocławskie etap VII	276	128	10	-	-	-	276
Dąbrowskiego 40	266	-	-	-	-	-	266
Patio House	122	30	-	2	47	-	13
Nowe Żerniki	120	14	-	100	-	-	20

Nowy Gaj	262	51	-	178	-	-	84
Living Point Mokotów	346	80	-	233	-	-	113
RAZEM	4 104	582	20	913	244	2	1432

Równoległe z finalizowaniem zawartych wcześniej umów, zawierane były nowe, dające potencjał do wzrostu wyników w kolejnych okresach. W trakcie 9 miesięcy 2016 roku Grupa sprzedała 602 lokale. Natomiast w analogicznym okresie ubiegłego roku Spółka sprzedała na podstawie umowy przedwstępnej 450 lokale. Wynik ten oznacza 34% wzrost sprzedaży i podtrzymuje kilkuletni trend wzrostowy skali działalności Vantage Development. Na dzień 30 września 2016 wśród 701 sprzedanych, a nie przekazanych lokali Grupa wykazywała 33 lokale w zakończonych projektach, 411 sprzedanych lokali w projektach, których zakończenie planowane jest do końca 2016 roku, co potwierdza, iż wskazana w poprzednim akapicie liczba lokali planowanych do przekazania w IV kwartale 2016 roku została już zakontraktowana. Szczegółowe zestawienie sprzedanych ale nieprzekazanych lokali przedstawia następująca tabela:

Lokale sprzedane-nieprzekazane stan na 30.09.2016r.	Szt.	Mln zł	Przewidywany termin zakończenia
Centauris III	3	1,56	gotowy
Centauris IV-V	26	10,92	gotowy
Promenady Wr. I	1	0,41	gotowy
Promenady Wr. III	2	2,72	gotowy
Patio House	1	0,73	gotowy
RAZEM GOTOWE	33	16,34	-
Promenady Wr. IV	245	61,24	4Q'16
Promenady Wr. V	40	10,14	4Q'17
Promenady Wr. VII	138	38,30	4Q'17
Dąbrowskiego 40	133	43,40	4Q'16
Nowy Gaj	51	15,77	3Q'17
Nowe Żerniki	14	4,02	2Q'17
Living Point Mokotów	80	26,36	3Q'17
RAZEM WSZYSTKIE	701	199,23	-

Działalność komercyjna Grupy w trzech kwartałach 2016 r. odnotowała 16% wzrost przychodów. Grupa regularnie podnosi poziom powierzchni wynajmowanej. Na przychody z wynajmowanej powierzchni składały się wpływy powierzchni biurowej w obiektach Promenady Epsilon, Delta 44 i Promenady Zita we wszystkich etapach tej inwestycji oraz w obiekcie handlowym Grona Park. W III kwartale roku 2016 został oddany do użytku ostatni etap inwestycji Promenady Zita o symbolu DA. Obiekt ten wprowadza do oferty Grupy dodatkową powierzchnię komercyjną (blisko 10200 m²)

Narastająco w 2016 roku struktura przychodów kształtowała się następująco:

- Udział przychodów ze sprzedaży lokali w skonsolidowanej sprzedaży wynosi 76,43%
- Udział przychodów z nieruchomości inwestycyjnych pracujących wynosi 18,94%
- Pozostałe 4,6% stanowią przychody z wynajmu pozostałych nieruchomości, w tym również wynajmowanych lokali usługowym zlokalizowanych w zrealizowanych projektach mieszkaniowych.

Koszty

W III kwartale 2016 roku Grupa zrealizowała rentowność sprzedaży w poszczególnych projektach na poziomie:

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	zł	%	zł	zł	%
Promenady Wrocławskie etap I	463	3%	(387)	76	16%
Promenady Wrocławskie etap II	628	4%	(527)	101	16%
Promenady Wrocławskie etap III	9 497	68%	(8 751)	745	8%
Patio House	3 399	24%	(2 745)	654	19%
wyniki razem	13 986	100%	(12 410)	1 576	11%
Centauris III	2 404	100%	(2 221)	183	8%
Centauris IV-V	41 949	100%	(37 153)	4 797	11%

Zestawienie rentowności narastająco projektów:

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	zł	%	zł	zł	%
Promenady Wrocławskie etap II	62 078	45%	(49 833)	12 245	20%
Promenady Wrocławskie etap III	61 099	44%	(48 334)	12 765	21%
Patio House	14 359	10%	(11 209)	3 151	22%
wyniki razem	137 536	100%	(109 375)	28 161	20%
Centauris III	39 895	100%	(33 080)	6 815	17%
Centauris IV-V	41 949	100%	(37 153)	4 797	11%

Analizując rentowność na segmentach działalności, tradycyjnie najwyższą rentowność osiągają nieruchomości inwestycyjne pracujące, która w trzecim kwartale 2016 roku osiągnęła poziom 68% (67% w trzecim kwartale 2015). Rentowność działalności związanej ze sprzedażą lokali narastająco w roku 2016 kształtuje się na poziomie około 14,22% (11,27% w trzecim kwartale), co związane jest z rozpoznaniem wyniku ze sprzedaży ostatnich lokali w projektach zakończonych w ubiegłych latach.

Koszty poniesione przez Grupę poniżej zysku brutto ze sprzedaży narastająco w roku 2016 roku wyniosły 15,7 mln zł, z czego ponad 6,6 mln zł stanowiły koszty sprzedaży, koszty zarządu 3,7 mln zł, a koszty finansowe obciążały wynik kwotą 5,4 mln zł. Grupa w obszarze kosztów zarządu oraz kosztów finansowych za okres styczeń wrzesień 2016 wykazuje poprawiające się wyniki. Koszty te, zarówno nominalnie jak i udziałem w przychodzie ze sprzedaży, są niższe niż w analogicznym okresie roku 2015. Struktury operacyjne Grupy Vantage odpowiedzialne za sprzedaż, marketing i późniejszą obsługę klienta są odpowiednio dopasowane do zadań. Grupa poprawia efektywność wykorzystania struktur i zasobów ogólnych, co pozwoliło na zmniejszenie globalnego poziomu kosztów ogólnego zarządu, sprzedaży i kosztów finansowych za 9 miesięcy roku 2016 o kwotę 0,9 mln zł.

Wyniki

Przychody osiągnięte przez Grupę w trzecim kwartale 2016 roku znalazły odzwierciedlenie w poziomach rentowności. Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej tylko w trzecim kwartale 2016 roku osiągnął poziom 17,69 mln zł. Jest to przede wszystkim wynikiem przeszacowania wartości obiektu komercyjnego Zita DA w kwocie 16,86 mln zł. Analizując jednak rok 2016 narastająco, zysk wypracowany przez 9 miesięcy roku wynosi już 21,77 mln zł.

Rentowność

Wskaźniki okres: od 1 stycznia 2016 do 30 września 2016 oraz okresu porównywalnego roku 2015

WSKAŹNIK	WZÓR	3Q 2016	3Q 2015
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży	23,9%	24,8%
Marża zysku z działalności operacyjnej (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży	40,3%	10,8%
Marża zysku netto (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	32,0%	1,1%

W obszarze rentowności na sprzedaży Spółka rozpoznała rentowność niższą o 0,9% punktu procentowego w stosunku do okresu porównywanego roku ubiegłego. Osiągnięty rezultat wynika ze wskazanej wcześniej struktury przekazywanych produktów. Wszystkie przekazane lokale, które miały wpływ na zrealizowany w analizowanym okresie poziom marży brutto, pochodziły z projektów, których realizacja zakończyła się w roku 2015 lub wcześniej i szczególnie w ostatnim okresie związane były z wyprzedzają ostatnich dostępnych jednostek.

Struktura aktywów i pasywów

Wzrost skali działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową Vantage Development znajduje odzwierciedlenie w skonsolidowanym bilansie. Suma bilansowa według stanu na 30 września 2016 roku wynosiła 742 mln zł i była wyższa o blisko 110 mln zł w stosunku do stanu na początku roku. Po stronie aktywów wzrost ten znalazł odzwierciedlenie w wyższym stanie majątku trwałego po zakończeniu budowy ostatniego etapu biurowca Promenady Złta i przeszacowaniu obiektów biurowych (łącznie wartość nieruchomości inwestycyjnych pracujących wzrosła o 40,59 mln zł, pomimo sprzedaży w kwietniu obiektu Galaktyka Park o wartości 32,75 mln zł) oraz zapasów. Wzrost zapasów jest efektem większej liczby realizowanych projektów, a w konsekwencji kumulowania się nakładów inwestycyjnych, co sumarycznie daje kwotę 88,66 mln zł., a także nabycia w roku 2016 nowych projektów i rozpoczęcia działań związanych z ich realizacją, co przekłada się na kwotę 45,55 mln zł. Grupa rozpoznaje również wzrost wartości należności krótkoterminowych o kwotę 19,4 mln zł. - głównie za sprawą zawarcia przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości przy ul. Małopanewskiej we Wrocławiu i wpłaconej zaliczki. Transakcja zostanie sfinalizowana w listopadzie br.

Rozwój Grupy finansowany jest poprzez emisje obligacji oraz ze środków wypracowanych ze zrealizowanych projektów. Zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji wzrosło względem końca roku 2015 do poziomu 113 mln zł. Dług netto (zobowiązania z tytułu leasingu, kredytów i wyemitowanych obligacji pomniejszone o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) na koniec września 2016 r. sięgnął 237 mln zł, a stosunek długu netto do kapitałów własnych wyniósł 0,68. Oprócz zmiany zadłużenia obligacyjnego, wpływ na taką strukturę zadłużenia miało zwiększenie salda kredytów bankowych w spółkach deweloperskich (około 33 mln zł w stosunku do początku roku) związanego przede wszystkim z realizacją kolejnych etapów projektów inwestycyjnych. W skali całej Grupy zadłużenie odsetkowe związane z projektami inwestycyjnymi wyniosło blisko 148 mln zł i stanowiło ponad 52% całkowitego zadłużenia odsetkowego. W opinii Zarządu struktura finansowania Grupy jest dopasowana do realizowanych przez nią projektów, a stan środków pieniężnych pozwala na dalszy bezpieczny 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 w podziale na następujące segmenty sprawozdawcze:

- działalność komercyjna obejmująca wynajem powierzchni w obiektach wybudowanych w tym celu,
- działalność deweloperska, polegająca na budowaniu i sprzedaży lokali mieszkaniowych i usługowych,
- pozostała działalność związana z zarządzaniem przedsięwzięciami deweloperskimi oraz inną działalnością prowadzoną w oparciu o nieruchomości, na których nie rozpoczęto procesu inwestycyjnego.

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2016 do 30.09.2016

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA		POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ		RAZEM SEGMENTY		WYŁĄCZENIA		PO WYŁĄCZENIACH	
	01.01.2016-30.09.2016	01.07.2016-30.09.2016	01.01.2016-30.09.2016	01.07.2016-30.09.2016	01.01.2016-30.09.2016	01.07.2016-30.09.2016	01.01.2016-30.09.2016	01.07.2016-30.09.2016	01.01.2016-30.09.2016	01.07.2016-30.09.2016	01.01.2016-30.09.2016	01.07.2016-30.09.2016
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	10 768	3 542	42 056	13 503	2 391	1 220	55 215	18 265	-	-	55 215	18 265
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	464	153	-	42	12 127	3 956	12 591	4 151	(12 591)	(4 151)	-	-
Przychody ze sprzedaży	11 232	3 695	42 056	13 545	14 518	5 176	67 806	22 416	(12 591)	(4 151)	55 215	18 265
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(3 413)	(1 129)	(36 073)	(12 520)	(12 209)	(4 872)	(51 695)	(18 521)	9 661	4 251	(42 034)	(14 270)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 819	2 566	5 983	1 025	2 309	304	16 111	3 895	(2 930)	100	13 181	3 995
Koszty sprzedaży i marketingu	(1 712)	(372)	(4 266)	(1 338)	(478)	(172)	(6 456)	(1 882)	(165)	(501)	(6 621)	(2 383)
Koszty ogólnego Zarządu	(511)	(178)	(1 105)	(440)	(3 078)	(94)	(4 694)	(712)	972	(597)	(3 722)	(1 309)
Zysk (strata) ze sprzedaży	5 596	2 016	612	(753)	(1 247)	38	4 961	1 301	(2 123)	(998)	2 838	303
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	18 928	16 862	-	-	-	-	18 928	16 862	-	-	18 928	16 862
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	24 524	18 878	612	(753)	(1 247)	38	23 889	18 163	(2 123)	(998)	21 766	17 165
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych											110	44
Pozostałe przychody operacyjne											572	538
Pozostałe koszty operacyjne											(216)	(59)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej											22 232	17 688
Przychody finansowe											182	47
Koszty finansowe											(5 420)	(1 507)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności											2 960	2 452
Zysk (strata) brutto											19 954	18 680
Podatek dochodowy											(2 301)	(3 766)
Zysk (strata) netto, w tym:											17 653	14 914
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego											17 653	14 914
- przypadający na udziałowców niekontrolujących											-	-
Całkowite dochody ogółem, w tym:											17 556	15 576
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego											17 556	15 576
- przypadający na udziałowców niekontrolujących											-	-

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2015 do 30.09.2015

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA		POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ		RAZEM SEGMENTY		WYŁĄCZENIA		PO WYŁĄCZENIACH	
	01.01.2015-30.09.2015	01.07.2015-30.09.2015	01.01.2015-30.09.2015	01.07.2015-30.09.2015	01.01.2015-30.09.2015	01.07.2015-30.09.2015	01.01.2015-30.09.2015	01.07.2015-30.09.2015	01.01.2015-30.09.2015	01.07.2015-30.09.2015	01.01.2015-30.09.2015	01.07.2015-30.09.2015
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	9 131	3 133	54 213	40 942	1 743	557	65 087	44 632	-	-	65 087	44 632
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	305	100	94	36	6 262	2 604	6 661	2 740	(6 661)	(2 740)	-	-
Przychody ze sprzedaży	9 436	3 233	54 307	40 978	8 005	3 161	71 748	47 372	(6 661)	(2 740)	65 087	44 632
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(2 905)	(1 020)	(44 283)	(32 857)	(8 144)	(2 619)	(55 332)	(36 496)	6 400	2 300	(48 932)	(34 196)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 531	2 213	10 024	8 121	(139)	542	16 416	10 876	(261)	(440)	16 155	10 436
Koszty sprzedaży i marketingu	(1 435)	(573)	(2 790)	(970)	(380)	(186)	(4 605)	(1 729)	(152)	(193)	(4 757)	(1 922)
Koszty ogólnego Zarządu	(588)	(150)	(736)	(225)	(4 065)	(1 585)	(5 389)	(1 960)	306	147	(5 083)	(1 813)
Zysk (strata) ze sprzedaży	4 508	1 490	6 498	6 926	(4 584)	(1 229)	6 422	7 187	(107)	(486)	6 315	6 701
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	783	(68)	-	-	-	-	783	(68)	-	-	783	(68)
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	5 291	1 422	6 498	6 926	(4 584)	(1 229)	7 205	7 119	(107)	(486)	7 098	6 633
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych											-	-
Pozostałe przychody operacyjne											1 842	140
Pozostałe koszty operacyjne											(1 937)	(741)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej											7 003	6 032
Przychody finansowe											588	(20)
Koszty finansowe											(6 940)	(3 660)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności											(196)	(94)
Zysk (strata) brutto											455	2 258
Podatek dochodowy											287	82
Zysk (strata) netto, w tym:											742	2 340
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego											742	2 340
- przypadający na udziałowców niekontrolujących											-	-
Całkowite dochody ogółem, w tym:											2 227	2 422
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego											2 227	2 422
- przypadający na udziałowców niekontrolujących											-	-

Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 30 września 2016 roku

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	272 383	335 072	462 564	1 070 019		
Nieprzypisane aktywa całej Grupy				-		
Skonsolidowane aktywa ogółem				1 070 019	(328 290)	741 729

Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2015 roku

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	277 791	172 373	431 338	881 502		
Skonsolidowane aktywa ogółem				881 502	(249 362)	632 140

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 MSR 18 Przychody, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych w momencie przeniesienia większości czynników ryzyka i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości, 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 harmonogramu realizacji robót budowlanych.

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

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

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

Czynniki istotne dla rozwoju Spółki jak i Grupy są tożsame i dotyczą całej Grupy. Vantage Development S.A. koordynuje i nadzoruje działania całej Grupy Vantage i w ramach istotnych czynników rozwoju zwraca uwagę na:

Czynniki zewnętrzne:

- ✓ dynamika popytu i podaży mieszkań w Polsce,
- ✓ dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- ✓ kształtowanie się poziomu stóp procentowych,
- ✓ polityka Państwa w zakresie wspierania rozwoju rynku mieszkaniowego.

Czynniki wewnętrzne:

- ✓ innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne,
- ✓ bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych 4 lat. Doskonałe i zróżnicowane lokalizacje na terenie Wrocławia i Warszawy, kształtowanie i budowanie publicznej przestrzeni,
- ✓ dynamika w pozyskiwaniu nowych atrakcyjnych nieruchomości,
- ✓ bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- ✓ doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy.

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak i należący do niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w 2016 roku jest utrzymujący bardzo wysoki popyt na lokale oraz niskie stopy procentowe.

Realizowana przez Zarząd strategia zakłada z jednej strony wykorzystanie obecnego potencjału Grupy tkwiącego w należących do niej nieruchomościach, a z drugiej – pozyskiwanie nowych terenów umożliwiających rozwój w kolejnych latach. Zamiarem Zarządu na najbliższe miesiące jest uzupełnienie portfela inwestycji przez zakup atrakcyjnych gruntów w Warszawie, co pozwoli na wzmocnienie obecności Grupy na rynku warszawskim, a w połączeniu z posiadanymi już gruntami we Wrocławiu, zapewni dywersyfikację geograficzną prowadzonej działalności. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

Do celów strategicznych na rok 2016 Grupa Kapitałowa Vantage Development zalicza:

- ✓ dalszą dywersyfikację geograficzną działalności i rozpoczęcie realizacji kolejnych projektów poza Wrocławiem,
- ✓ optymalizowanie zarządzania kapitałem niepracującym,
- ✓ optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy,
- ✓ utrzymanie wysokiej dynamiki sprzedaży i komercjalizacji projektów.

7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W dniu 16 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Vantage Development S.A. podjęło uchwałę nr 5 w sprawie przeznaczenia zysku za 2015 rok oraz części niepodzielonego zysku z lat ubiegłych na wypłatę dywidendy akcjonariuszom oraz uchwałę nr 6 w sprawie wypłaty dywidendy akcjonariuszom. Dywidenda została wypłacona na rzecz akcjonariuszy Emitenta w dniu 11 lipca 2016 roku w wysokości 8.117.229,51 złotych, tj. 0,13 złotych na jedną akcję Emitenta.. Dodatkowo Zarząd Emitenta przyjął politykę dywidendy na lata 2016 – 2018, zgodnie z którą Zarząd Emitenta będzie przedkładać Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki rekomendacje wypłaty dywidendy w wysokości 5% średniej rocznej kapitalizacji giełdowej Spółki w roku ubiegłym nie wyższej jednak niż 10 mln zł. Treść polityki dywidendy opublikowana została w Raporcie bieżącym nr 22/2016 z dnia 28 kwietnia 2016 roku.

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

W dniu 8 lutego 2016 roku Spółka podjęła uchwałę o emisji 100.000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą M, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 6M powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do dnia 22 września 2019 roku, licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. Spółka dokonała przydziału ww. obligacji w dniu 25 lutego 2016 roku.

Emisja obligacji miała charakter emisji prywatnej. Emisja obligacji, ze względu na jej wartość, nie uzasadniała przekazania przez Spółkę raportów bieżących oraz w ocenie Spółki emisja obligacji nie była istotna dla prowadzenia dalszej działalności przez Spółkę i jej Grupę.

W dniu 20 czerwca 2016 roku Spółka podjęła uchwałę o emisji 105.000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą N, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 500 000,00 zł, oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do dnia 22 stycznia 2020 roku, licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej obligacji równej wartości nominalnej jednej obligacji. Spółka dokonała przydziału ww. obligacji w dniu 21 lipca 2016 roku.

Emisja obligacji miała charakter emisji publicznej. Emisja obligacji, ze względu na jej zakres, uzasadniała przekazania przez Spółkę raportów bieżących.

W dniu 21 lipca 2016 r. Zarząd Spółki powziął uchwałę, na mocy której postanowił o przedterminowym wykupie w dniu 22 sierpnia 2016 r. 13.260 obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 13.260.000,00 zł. Przedterminowy wykup nastąpi zgodnie z warunkami emisji Obligacji poprzez zapłatę na rzecz każdego uprawnionego do Obligacji kwoty równej iloczynowi liczby Obligacji posiadanych przez danego obligatariusza oraz 101% wartości nominalnej Obligacji wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

Z wyjątkiem opisanych powyżej, w III kwartale 2016 roku nie miały miejsca inne zdarzenia w zakresie emisji, wykupu oraz spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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 związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Nowy Gaj, polegającego na budowie dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zlokalizowanego we Wrocławiu, w dniu 22 marca 2016 r. spółka VD sp. z o.o. Mieszkania XII sp. k zawarła transakcję zabezpieczającą przed wzrostem stopy procentowej na kredycie inwestycyjnym udzielonym przez Alior Bank SA – opcja CAP. Mechanizm działania instrumentu polega na tym, że jeżeli w trakcie wyżej

wymienionego okresu dany WIBOR wzrośnie powyżej poziomu zabezpieczenia, to Bank pokryje koszt tego wzrostu i przeleje na rachunek Klienta kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy WIBOR, a poziomem zabezpieczenia, liczoną od nominalu transakcji w danym okresie odsetkowym, do wysokości należnej premii. Transakcja ma za zadanie ograniczyć przed ewentualnym wzrostem stopy procentowej, umożliwiając jednocześnie partycypowanie w spadkach stopy danego WIBOR.

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 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2016
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.1.1)	365	12	-	377
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	14 671	-	(235)	14 436
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	4 438	1 717	-	6 155
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.1.3)	2 706	2 552	(2 650)	2 608

10.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2016
Wartości niematerialne	-	-	-	-
Wartości środków trwałych	112	-	-	112
Zapasy	-	-	-	-
Należności krótkoterminowe	253	12	-	265
Razem:	365	12	-	377

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 2015 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 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2016
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	768	-	(480)	288
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	1 870	-	(578)	1 292
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	358	-	(118)	240
- odpisów aktualizujących należności	464	-	(415)	49
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	2 528	4 727	-	7 255
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	24	22	-	46
- strat podatkowych	14 195	1 645	-	15 840
- wyceny leasingu finansowego i kredytów	148	393	-	541
- utworzonych rezerw	495	237	-	732
- pozostałych tytułów	565	-	(292)	273
Razem	21 415	7 024	(1 883)	26 556
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 744)			(12 120)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 671			14 436

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 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2016
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	4 133	3 253	-	7 386
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	2 030	-	(876)	1 154
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	2 966	5 997	-	8 963
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	1 983	-	(1 778)	205
- pozostałych tytułów	70	497	-	567
Razem	11 182	9 747	(2 654)	18 275
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 744)			(12 120)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 438			6 155

Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowy zmniejszyły wynik finansowy Grupy za 2016 roku o kwotę 1 913 tys. zł. Kwota niemająca wpływu na wynik finansowy wynosi 39 tys. zł i wynika z wyceny instrumentów finansowych prezentowanych w innych całkowitych dochodach.

10.1.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2016
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	945	685	(133)	1 497
rezerwy na urlopy	157	1 199	(1 250)	106
rezerwy na premie	1 604	668	(1 267)	1 005
Razem, w tym:	2 706	2 552	(2 650)	2 608
Rezerwy długoterminowe	938	620	(133)	1 425
Rezerwy krótkoterminowe	1 768	1 932	(2 517)	1 183

10.2. Vantage Development S.A.

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

	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2016
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.2.1)	2 973	103	(2 426)	650
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	6 479	386	(854)	6 011
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	1 110	4 397	(1 110)	4 397
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.2.3)	1 768	1 620	(2 298)	1 090

10.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2016
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	2 776	-	(2 329)	447
Wartości środków trwałych	100	-	-	100
Należności krótkoterminowe	97	103	(97)	103
Razem:	2 973	103	(2 426)	650

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 30 września 2016 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 6.011 tys. zł. i 4.397 tys. zł. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2015 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 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2016
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne pozostałych rezerw	337	212	(337)	212
odsetek od pożyczek	7	89	(7)	89
odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych)	-	19	-	19
odpisów na należności	102	-	(102)	-
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	20	-	20
strat podatkowych	24	46	(24)	46
Razem	6 009	-	(384)	5 625
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 479	386	(854)	6 011
	(1 110)			(4 397)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 369			1 614

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2016
odsetek od pożyczek i obligacji	1 110	4 397	(1 110)	4 397
Razem	1 110	4 397	(1 110)	4 397
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-			-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 110			4 397

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczone zmniejszyły wynik finansowy netto o 3.755 tys. zł.

10.2.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2016
rezerwa na urlopy	157	953	(1 032)	78
rezerwa na premie	1 602	667	(1 264)	1 005
rezerwa na koszty usług	2	-	(2)	-
rezerwa na podatki	7	-	-	7
Razem:	1 768	1 620	(2 298)	1 090

11. SKUTEK ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I AKCJONARIUSZY W CIĄGU BIEŻĄCEGO OKRESU ŁĄCZNIE Z POŁĄCZENIEM JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIEM LUB SPRZEDAŻĄ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, RESTRUKTURYZACJĄ I ZANIECHANIEM DZIAŁALNOŚCI

11.1 Zakończenie czynności likwidacyjnych spółki Centauris BIS sp. z o.o.

W dniu 31 grudnia 2015 roku likwidatorzy zakończyli działania likwidacyjne spółki Centauris BIS sp. z o.o. Spółka została wykreślona z rejestru w dniu 17 lutego 2016 roku.

11.2 Obniżenie kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o.

W dniu 15 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji obniżenia kapitału zakładowego spółki PRW sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, z kwoty 188.805.000,00 zł do kwoty 5.000,00 zł, poprzez dobrowolne umorzenie 377.600 udziałów, o łącznej wartości nominalnej 188.800.000,00 zł, należących do spółki VD III sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, za wynagrodzeniem, pochodzącym z umarzanych udziałów.

11.3 Przekształcenie spółki Promenady Epsilon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 3 grudnia 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki komandytowo - akcyjnej w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 1 lutego 2016 roku.

11.4 Likwidacja spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 1 lutego 2016 roku wspólnicy spółki Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. podjęli uchwałę o rozwiązaniu spółki i otwarciu likwidacji. Likwidatorzy zakończyli postępowanie likwidacyjne w dniu 26 lutego 2016 roku. Spółka została wykreślona z rejestru w dniu 22 kwietnia 2016 roku.

11.5 Przekształcenie spółki VD IV sp. z o.o. w spółkę VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 29 lutego 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki zorganizowanej w formie organizacyjno-prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Przekształcona spółka została wpisana do rejestru w dniu 10 marca 2016 roku.

11.6 Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Retail II sp. z o.o.

W dniu 5 kwietnia 2016 roku, Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS, dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki VD Retail II sp. z o.o. z kwoty 500.000 złotych do kwoty 1.000.000 złotych. Wszystkie nowoutworzone udziały objął Emitent.

11.7 Obniżenie kapitału zakładowego spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o.

W dniu 20 kwietnia 2016 roku, Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS, dokonał wpisu obniżenia kapitału zakładowego spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o. z kwoty 7.144.500 złotych do kwoty 610.900 złotych.

11.8 Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD ER sp. z o.o.

W dniu 21 kwietnia 2016 roku, Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS, dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki VD ER sp. z o.o. z kwoty 1.161.500 złotych do kwoty 1.193.500 złotych. Wszystkie nowoutworzone udziały objął Emitent.

11.9 Sprzedaż udziałów spółki VD Retail II

W dniu 28 kwietnia 2016 roku, w wykonaniu Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży Emitent zawarł z podmiotem spoza Grupy Emitenta Umowę Sprzedaży 100% udziałów posiadanych przez Emitenta w spółce VD RETAIL II sp. z o.o.,

11.10 Likwidacja spółki VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 24 maja 2016 roku z rejestru została wykreślona spółka VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

11.11 Zmiana firmy spółki VD II

Od dnia 23 maja 2016 roku spółka VD II sp. z o.o. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą VD SERWIS sp. z o.o.

11.12 Zmiana komandytariusza w spółce Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 24 czerwca 2016 roku w miejsce dotychczasowego komandytariusza, tj. Vantage Development S.A., w spółce Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., wstąpiła spółka VD SERWIS sp. z o.o.

11.13 Przekształcenie spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o. w spółkę Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W dniu 6 lipca 2016 roku do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisana została spółka: PROMENADY EPSILON VD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ - sp.k.. Spółka Promenady Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. powstała z przekształcenia spółki Promenady Epsilon VD sp. z o.o., na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Promenady Epsilon VD sp. z o.o. z dnia 31 maja 2016 r.

11.14 Zmiana firmy spółki VD III sp. z o.o. na VD Nieruchomości sp. z o.o.

W dniu 23 września 2016 roku uległa zmiana firmy spółki VD sp. z o.o. na VD Nieruchomości sp. z o.o.

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

12.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

12.1.1. Zobowiązania i należności warunkowe

W III kwartale 2016 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W III kwartale 2016 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

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

12.1.2. Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy

Na dzień 30 września 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	30.09.2016	31.12.2015
Hipoteka	715 901	569 790
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	897	1 898
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	716 798	571 688

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 30 września 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Na dzień 30 września 2016 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w PLN NA DZIEŃ 30.09.2016 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksła	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014r pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mLeasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	52 678	-	-	-	-	774
Umowa zabezpieczająca nr 09/100/14/L/ND z dnia 23.10.2014r. zawarta pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank SA	-	In blanco	-	-	-	-
Umowa kredytu nr 15/0011 z dnia 22.04.2015 pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k. a mBank Hipoteczny S.A.	20 000	In blanco	-	36 000	-	-

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w PLN NA DZIEŃ 30.09.2016 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa ramowa nr N1/10559/15 z dnia 18.06.2015 pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k. a mBank S.A.	2 000	In blanco	-	2 000	-	-
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank Hipotecznym S.A.	102 306	-	-	204 611	-	-
Umowa ramowa nr 9082/13 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013r., pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBankiem S.A.	7 500	In blanco	-	7 500	-	-
Umowa kredytowa nr U0002965085477 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 23.09.2015r., pomiędzy Promenady IV VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bankiem S.A.	57 500	-	-	93 750	-	-
Umowa kredytowa nr U0002965085793 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 23.09.2015r., pomiędzy Promenady IV VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bankiem S.A.	5 000	-	-		-	-
Umowa Kredytu Inwestycyjnego nr U0002901351938 z dnia 24.06.2015r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	12 800	-	-	22 125	-	123
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	1 950	-	-		-	-
Umowa Kredytowa z dnia 23.10.2015r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. a Bank Polska Kasa. Opieki S.A.	84 020	-	-	168 040	-	-
Umowa Kredytowa nr 06 1020 5226 0000 6796 0159 7848 z dnia 31.05.2016r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp.k. a PKO BP SA	9 850	In blanco	-	14 775	-	-
Umowa kredytowa nr U0003067800999 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 21.03.2016r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp.k. a Alior Bankiem SA	62 100	-	-	101 400	-	-
Umowa kredytowa nr U0003067801087 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 21.03.2016r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp.k. a Alior Bankiem SA	5 500	-	-		-	-
Umowa kredytowa nr U0003061463683 limitu wierzytelności z dnia 29.04.2016r., pomiędzy Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Alior Bankiem SA.	20 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii F emitowanych przez Vantage Development S.A.	23 500	-	-	28 200	-	-

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w PLN NA DZIEŃ 30.09.2016 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa objęcia obligacji serii G emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii H emitowanych przez Vantage Development S.A.	24 530	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii I emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	15 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii K emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii L emitowanych przez Vantage Development S.A.	15 000	-	-	22 500	-	-
Umowa objęcia obligacji serii M emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii N emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 500	-	-	-	-	-
RAZEM	556 734	-	-	715 901	-	897

12.2. Vantage Development S.A.

12.2.1. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 września 2016 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

Lp.	Data zawarcia	Rodzaj zobowiązania	Kwota
1	20.11.2013	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się m.in. do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatność podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
2	09.10.2015	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Poręczyciel I i Poręczyciel II a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzyciel	Vantage Development S.A. zobowiązał się solidarnie do: a) Poręczenia zobowiązania wynikającego z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży co do zwrotu Wierzycielowi zaliczek na poczet łącznej Ceny Brutto zdefiniowanej w w/w umowie. b) Poręczenia zobowiązania wynikającego z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej
3	07.06.2016	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development SA, jako sponsorem oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp.k. jako kredytobiorcą.	Vantage Development zobowiązał się m.in. do: - w okresie zabezpieczenia do wspierania Kredytobiorcy w realizacji Umowy kredytu i Projektu - wspierania Kredytobiorcy w realizacji Umowy Kredytu w związku z Przypadkiem Naruszenia w zakresie, w jakim ta realizacja jest uzależniona od woli Sponsora - w przypadku przekroczenia Kosztów Budowy, Sponsor lub inna spółka z Grupy Kapitałowej zawrze z Kredytobiorcą odpowiednie umowy pożyczki i udzieli pożyczek w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z Przekroczeniem Kosztów Budowy, ujętych w Budżecie Projektu.

4	21.07.2016	Umowa Wsparcia pomiędzy Mieszkania IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jako kredytobiorcą a Vantage Development SA jako sponsorem oraz Bank Polska Kasa Opieki SA jako bankiem.	Vantage Development 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 lub inny podmiot z grupy kapitałowej przekaze Kredytobiorcy środki pieniężne niezbędne do: - pokrycia przekroczenia kosztów w danym czasie, jednakże maksymalnie w zakresie nie większym niż 5% kosztów projektu - pokrycia kosztów finansowych i operacyjnych projektu
5	13.07.2016	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development SA jako poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako wierzycielem, Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jako dłużnikiem	Vantage Development SA niniejszym poręcza za: - Zobowiązanie wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży co do zwrotu Wierzycielowi zaliczek na poczet Łącznej Ceny Brutto do górnej kwoty 43 609 412 PLN - zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN

12.2.2. Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Spółki

Na dzień 30 września 2016 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone na jej majątku:

Lp.	Data zawarcia	Umowy zastawów	Kwota
1	13.04.2016	Umowa zastawu rejestrowego na prawach współników w spółce Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 17 000 000 EUR
2	20.11.2013	Umowa zastawu rejestrowego na udziałach w spółce Promenady Zita Sp. z o.o.	Najwyższa suma zabezpieczenia 47 451 606 EUR
3	24.06.2015	Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w VD Retail Sp. z o.o.	Najwyższa suma zabezpieczenia 29 500 000 PLN
4	15.04.2016	Umowa zastawów cywilnych i rejestrowych na prawach komandytariusza w Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 125 000 000 PLN
5	21.07.2016	Umowa zastawu rejestrowego na prawach komandytariusza w VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp.k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 126 030 000 PLN
6	13.07.2016	Umowa zastawu rejestrowego Vantage Development SA jako Zastawca I VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Zastawca II a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako Zastawnik oraz Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą we Wrocławiu jako Dłużnik	Najwyższa suma zabezpieczenia 30 000 000 PLN

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

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

14. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 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 30 września 2016 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 30 września 2016 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanyymi:

01.01.2016 - 30.09.2016	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	3 264
Sprzedaż usług	-	4 528
Zakup nieruchomości	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	24
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	4
Pozostała sprzedaż	-	-
Przychody finansowe – odsetki	-	16
Koszty finansowe – odsetki	-	329

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

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

14.2. Vantage Development S.A.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 roku Spółka dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanyymi:

01.01.2016-30.09.2016	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	-	-	24
Zakup usług	1 787	-	809
Sprzedaż usług	10 512	-	8
Przychody finansowe - odsetki	18 615	-	-
Przychody finansowe - dywidendy	8 013	-	-
Otrzymany majątek zlikwidowanej spółki zależnej	40 212	-	-
Sprzedaż inwestycji - przychód finansowy	12	-	-
Otrzymane poręczenia - koszty finansowe	124	-	-
Wystąpienie komandytariusza ze spółki - przychód finansowy	1 469	-	-
Koszty finansowe - odsetki	817	-	-

* 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 III kwartału 2016 roku zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki spółka dominująca Vantage Development S.A. oraz spółki Grupy Vantage Development nie były stroną sporów przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

16. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W OKRESIE III KWARTAŁU 2016 ROKU, A TAKŻE INNE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPĘ VANTAGE DEVELOPMENT

W dniu 15 lipca 2016 r. spółka zależna od Emitenta - Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła porozumienie ze spółką Aldesa Construcciones S.A. z siedzibą w Madrycie działającą przez oddział pod nazwą Aldesa Construcciones S.A. Oddział w Polsce ("Aldesa", "Wykonawca") w sprawie rozwiązania umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo dla inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie dotyczącej etapu V, pod warunkiem zapłaty przez Wykonawcę kwoty 500 tys. zł tytułem zryczałtowanego odszkodowania za niewykonanie umowy przez Wykonawcę. Jednocześnie, w dniu 15 lipca 2016 r. Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. powierzyła realizację V etapu inwestycji spółce Erbud S.A. - na podstawie umowy nowy wykonawca został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu. Nakaz rozpoczęcia robót został wydany wraz z zawarciem umowy. Wartość umowy wynosi 31,5 mln zł netto. Istotne warunki umowy nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów. W tym samym dniu spółka zależna Emitenta (PRW sp. z o.o.) zawarła z Aldesa porozumienie w przedmiocie przyznania Wykonawcy prawa odstąpienia od umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo etapu VI, za zapłatą na rzecz PRW sp. z o.o. odstępnego w kwocie 500 tys. złotych. Prawo odstąpienia Aldesa może wykonać do dnia 31 marca 2017 r. Aldesa nadal realizuje etap IV inwestycji. Spółka informowała o przedmiotowym zdarzeniu w raporcie bieżącym 32/2016.

W dniu 12 sierpnia 2016 r. został spełniony kolejny warunek zawieszający przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej przez spółkę zależną Emitenta Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (Sprzedający) ze spółką FSMnW Wrocław sp. z o.o. (Kupujący), o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 6/2016 z dnia 4 marca 2016 r. - Sąd Rejonowy wpisał na rzecz Kupującego na nieruchomości objętej umową hipotekę umowną do kwoty 43,6 mln zł, a w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wpisano prawa i roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, na rzecz Kupującego. Spełnienie się kolejnego warunku zawieszającego umowy przedwstępnej sprzedaży nastąpiło zgodnie z założeniami Stron i przybliży Strony do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Zakładowej oraz prawa własności wybudowanego na nieruchomości budynku wraz z wykończeniem i wyposażeniem lokali. Spółka informowała o przedmiotowym zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 40/2016.

W dniu 24 sierpnia 2016 r. spółka zależna od Emitenta - IPD Południe Sp. z o.o. (Sprzedający) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Emitenta (Kupujący) przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję komercyjną, położonej we Wrocławiu przy ulicy Fabrycznej 6 – 8, za cenę 10,8 mln zł netto. Przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości zawarta zostanie w terminie do dnia 31 grudnia 2016 roku, z opcją wydłużenia tego terminu o 3 miesiące w określonych w umowie przedwstępnej okolicznościach. Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży uzależnione jest od spełnienia się warunków zawieszających polegających na uzyskaniu przez Sprzedającego zamiennego pozwolenia na budowę oraz wyrażeniu przez Sprzedającego zgody na przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę na Kupującego. Warunki zawieszające zastrzeżone są na korzyść Kupującego, w związku z czym ma on prawo żądać zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości również w sytuacji nieziszczenia się warunków. Spółka informowała o przedmiotowym zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 41/2016.

W dniu 7 września 2016 r. spółka zależna od Emitenta - VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest - Sp.k. przyjęła list ofertowy dotyczący sprzedaży skomercjalizowanego obiektu biurowego położonego we Wrocławiu o nazwie Delta 44. List ofertowy zawiera ramowe warunki, na których fundusz inwestycyjny nie powiązany z Emitentem ("Fundusz") jest gotów do nabycia obiektu biurowego Delta 44 bezpośrednio albo poprzez spółki od niego zależne. Cena sprzedaży ustalona została na kwotę 28 mln złotych netto, przy czym może ulec korekcie po przeprowadzeniu szczegółowej analizy inwestycji przez Fundusz. Warunki określone w liście ofertowym pozwalają uznać, że może dojść pomiędzy stronami do zawarcia

przedwstępnej umowy sprzedaży. Spółka przyznała Funduszowi wyłączność do czasu zakończenia procesu due diligence ww. nieruchomości. Sprzedaż skomercjalizowanego budynku pozwoli Emitentowi na uwolnienie środków finansowych, które mogą zostać przeznaczone na dalszy rozwój Emitenta. Spółka informowała o przedmiotowym zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 42/2016.

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

W okresie III kwartału 2016 roku nie odnotowano czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone 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 ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Zarząd Vantage Development S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych Vantage Development S.A. oraz prognoz skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Vantage Development S.A. na 2016 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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki - akcjonariuszami posiadającymi pośrednio lub bezpośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ Spółki na dzień 26 sierpnia 2016 roku tj. na dzień przekazania raportu okresowego za półrocze 2016 r. oraz na dzień przekazania niniejszego raportu byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik*, pośrednio:	31 448 131	50,37%	31 448 131	50,37%
- w tym poprzez Nutit A.S.	30 693 415	49,16%	30 693 415	49,16%
Józef Biegaj, pośrednio poprzez: Trade Bridge Czechy A.S.**	12 963 692	20,76%	12 963 692	20,76%
Nationale-Nederlanden OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%
Fundusze zarządzane przez Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.***	3 618 049	5,79%	3 618 049	5,79%

*Pan Grzegorz Dzik jest osobą dominującą wobec Nutit A.S., tj. Pan Dzik jest jej większościowym akcjonariuszem oraz pełni w niej funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie Pan Grzegorz Dzik jest osobą pośrednio kontrolującą spółkę ARM Finanse sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta. Tym samym Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 31.448.131 akcji Emitenta, które stanowią 50,37% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 31.448.131 głosów na WZ Spółki i 50,37% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

** Pan Józef Biegaj jest osobą dominującą wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz pełni w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu.

*** stan na dzień 31 maja 2016 roku zgodnie z otrzymanym z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. wykazem akcjonariuszy uprawnionych do udziału w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Vantage Development S.A. w dniu 16 czerwca 2016 r.

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

Poniższa tabela prezentuje stan posiadania akcji VANTAGE DEVELOPMENT S.A. przez osoby zarządzające:

Zarząd	Liczba akcji na dzień 26 sierpnia 2016r. (dzień publikacji raportu za I półrocze 2016r.)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Edward Laufer	0	-	-	0
Dariusz Pawlukowicz	60 000	-	-	60 000

Poniższa tabela prezentuje stan posiadania akcji VANTAGE DEVELOPMENT S.A. przez osoby nadzorujące

Rada nadzorcza	Liczba akcji na dzień 26 sierpnia 2016r. (dzień publikacji raportu za I półrocze 2016r.)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Grzegorz Dzik*	31.448.131	-	-	31.448.131
Józef Biegaj**	12 963 692	-	-	12 963 692
Bogdan Dzik	0	-	-	0
Marek Pasztetnik	0	-	-	0
Marek Kowalski	0	-	-	0
Jakub Dzik	8 000	-	-	8 000

* pośrednio poprzez Nutit A.S. oraz ARM Finanse Sp. z o.o. Pan Grzegorz Dzik jest większościowym akcjonariuszem Nutit A.S. oraz pełni w tej spółce funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie Pan Grzegorz Dzik jest osobą pośrednio kontrolującą spółkę ARM Finanse sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Vantage Development S.A. Tym samym Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 31.448.131 akcji Emitenta, które stanowią 50,37% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 31.448.131 głosów na WZ Spółki i 50,37% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

** pośrednio poprzez Trade Bridge Czechy A.S. Pan Józef Biegaj jest większościowym akcjonariuszem Trade Bridge Czechy A.S. oraz pełni w spółce funkcję Członka Zarządu. Tym samym Pan Józef Biegaj posiada pośrednio 12.963.692 akcje Vantage Development S.A., które stanowią 20,76% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 12.963.692 głosów na WZ Spółki i 20,76% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

Osoby zarządzające i nadzorujące Vantage Development S.A. nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

21. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU III KWARTAŁU 2016 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 30 września 2016 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 30 września 2016 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

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

22. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ NIEUJĘTE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA III KWARTAŁ 2016 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE

Po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2016 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na niniejsze sprawozdanie finansowe, natomiast odnotowano następujące inne zdarzenia:

- w dniu 20 października 2016 roku jednostka zależna od Emitenta spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. z siedzibą we Wrocławiu realizująca inwestycję deweloperską mieszkaniową Dom Saski w Warszawie przy alei Stanów Zjednoczonych, zawarła z firmą ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo o wartości 12,6 mln złotych netto. Umowa została zawarta na czas wykonania przez ERBUD S.A. wszelkich zobowiązań z niej wynikających, nie później niż w terminie 61 tygodni od dnia wydania nakazu rozpoczęcia robót, który to nakaz został wydany w chwili zawarcia umowy. Na podstawie umowy ERBUD S.A., jako wykonawca, został zobowiązany do całkowitego i kompletnego wykonania budynku mieszkalnego w inwestycji Dom Saski w Warszawie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na nieruchomości.
- w dniu 24 października 2016 r. został przekazany przez spółkę zależną – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. („Inwestor”) – nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę KARMAR S.A., robót budowlanych dla II etapu budynku B (faza II) inwestycji Living Point Mokotów w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej 9. Tym samym nie ziszczył się ostatni warunek rozwiązujący przewidziany w umowie o zaprojektowanie, roboty budowlane i generalne wykonawstwo inwestycji, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 14/2015 z dnia 13 lutego 2015 roku.

- w dniu 31 października 2016 r. został przekazany przez spółkę zależną – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. – nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę Erbud S.A., robót budowlanych dla II etapu inwestycji Nowy Gaj we Wrocławiu przy ul. Żegiestowskiej. Tym samym nie ziszczył się ostatni warunek rozwiązujący przewidziany w umowie o roboty budowlane i generalne wykonawstwo, z dnia 16 marca 2016 roku, o której to umowie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 7/2016 z dnia 17 marca 2016 roku. O wydaniu nakazu rozpoczęcia robót dla I etapu inwestycji Emitent informował w raporcie bieżącym nr 8/2016 z dnia 23 marca 2016 roku.
- w dniu 8 listopada 2016 r. został spełniony kolejny warunek zawieszający przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej przez spółkę zależną Emitenta VD spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp.k. (Sprzedający) ze spółką FSMnW Wrocław sp. z o.o. (Kupujący), o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 26/2015 z dnia 13 maja 2015 r. – budynek został zrealizowany zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa i wykonany zgodnie ze standardem Kupującego, a wszelkie niezbędne decyzje administracyjne, zostały uzyskane w terminach określonych w umowie. Informacje o spełnieniu poprzednich warunków Emitent przekazywał w raportach bieżących nr 53/2015, 54/2015 i 58/2015. Spełnienie się kolejnego warunku zawieszającego umowy przedwstępnej sprzedaży nastąpiło zgodnie z założeniami Stron i przybliży Strony do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
09-11-2016	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
09-11-2016	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
09-11-2016	Anna Piątek	Główny Księgowy	