

Skonsolidowany raport kwartalny  
**Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT**  
za III kwartał 2017 roku



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 9 listopada 2017 roku

## SPIS TREŚCI

<b>I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI.....</b>	<b>5</b>
<b>II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT .....</b>	<b>8</b>
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	8
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	10
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	11
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	12
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	13
<b>III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....</b>	<b>22</b>
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	22
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	23
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	24
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ....	25
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	26
<b>IV. INFORMACJE DODATKOWE .....</b>	<b>32</b>
<b>PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ.....</b>	<b>58</b>
<b>PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH .....</b>	<b>58</b>

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

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2017 - 30.09.2017	01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2017 - 30.09.2017	01.01.2016 - 30.09.2016
I.	Przychody ze sprzedaży	199 429	55 215	46 852	12 638
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	43 254	13 181	10 162	3 017
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	29 449	22 232	6 918	5 089
IV.	Zysk (strata) brutto	25 275	19 954	5 938	4 567
V.	Zysk (strata) netto	20 656	17 653	4 853	4 041
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	20 656	17 653	4 853	4 041
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/EUR)	0,33	0,28	0,08	0,06
		<b>Stan na 30.09.2017</b>	<b>Stan na 31.12.2016</b>	<b>Stan na 30.09.2017</b>	<b>Stan na 31.12.2016</b>
VIII.	Kapitał własny	367 533	354 677	85 292	80 171
IX.	Zobowiązania długoterminowe	330 481	334 545	76 694	75 620
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	147 234	118 349	34 168	26 752
XI.	Aktywa trwałe	369 442	382 359	85 735	86 428
XII.	Aktywa obrotowe	475 806	425 212	110 419	96 115
XIII.	Suma aktywów	845 248	807 571	196 154	182 543
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/EUR)	5,89	5,68	1,37	1,28

**Vantage Development S.A.**

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2017 - 30.09.2017	01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2017 - 30.09.2017	01.01.2016 - 30.09.2016
I.	Przychody ze sprzedaży	19 997	10 069	4 698	2 305
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 524	882	2 237	202
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	5 089	(2 712)	1 196	(621)
IV.	Zysk (strata) brutto	31 704	18 155	7 448	4 156
V.	Zysk (strata) netto	29 092	14 353	6 835	3 285
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/EUR)	0,47	0,23	0,11	0,05
		<b>Stan na 30.09.2017</b>	<b>Stan na 31.12.2016</b>	<b>Stan na 30.09.2017</b>	<b>Stan na 31.12.2016</b>
VII.	Kapitał własny	341 746	320 771	79 308	72 507
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	117 857	130 627	27 351	29 527
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 576	29 258	1 062	6 613
X.	Aktywa trwałe	439 486	455 838	101 990	103 038
XI.	Aktywa obrotowe	24 693	24 818	5 730	5 610
XII.	Suma aktywów	464 179	480 656	107 721	108 647
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/EUR)	5,47	5,14	1,27	1,16

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

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

	30.09.2017	31.12.2016
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,3091	4,4240

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

	01.01.2017 - 30.09.2017	01.01.2016 - 30.09.2016
średni kurs EUR w okresie*	4,2566	4,3688

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

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

Na dzień 30 września 2017 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development (zwana dalej: "Grupą Vantage Development", „Grupą Vantage”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”) składała się z jednostki dominującej i 30 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 2 jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: "Vantage Development", „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Jednostki Grupy Kapitałowej Vantage Development nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

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

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

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

Dotychczasowy dorobek grupy to ponad 2.800 lokali sprzedanych oraz ponad 42,9 tys. m<sup>2</sup> powierzchni komercyjnej udostępnionej dla najemców. Zgodnie z założeniami biznesowymi rozpoczęła się sprzedaż skomercjalizowanych obiektów.

Na dzień 30 września 2017 roku Grupa miała w ofercie sprzedażowej 748 lokali oraz bank ziemi, pozwalający na wybudowanie blisko 1.000 lokali, a także grunty pod projekty biurowe o powierzchni 62 tys. m<sup>2</sup>. Lokalizacje posiadanych działek umożliwiają przedstawienie na rynku bardzo atrakcyjnej oferty.

Skład Grupy na dzień 30 września 2017 roku przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot działalności	Akcjonariusze/Udziałowcy	Data objęcia kontroli
	<b>Vantage Development S.A.</b>	Wrocław	jednostka dominująca Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności jest realizacja i komercjalizacja projektów mieszkalnych, biurowych i handlowych, jak również wynajem powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych i handlowych.	100% akcji posiadają Panowie Grzegorz Dzik i Józef Biegaj, pośrednio poprzez Nutit a.s., TradeBridge Czechy a.s. i Fedha sp. z o.o.	
<b>Jednostki zależne konsolidowane metodą pełną</b>					
1.	<b>IPD Południe sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	99,98% Vantage Development S.A. 0,02% VD sp. z o.o.	11.04.2008
2.	<b>VD sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	29.10.2007
3.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - sp. k.</b>	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji biurowej Delta 44 we Wrocławiu	komandytariusz IPD Południe sp. z o.o., komplementariusz VD sp. z o.o.	17.12.2010

4.	<b>PRW sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% VD Nieruchomości sp. z o.o.	28.11.2011
5.	<b>Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	komplementariusz: VD sp. z o.o. komandytariusz VD ER z o.o.	21.06.2012
6.	<b>VD Retail sp. z o.o.</b>	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji handlowej Grona Park w Zielonej Górze	100% Vantage Development S.A	10.04.2013
7.	<b>Promenady ZITA sp. z o.o.</b>	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady ZITA we Wrocławiu	99,98% Vantage Development S.A.; 0,02% VD sp. z o.o.	05.06.2013
8.	<b>Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja etapu II i III inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz VD sp. z o.o.; komandytariusz Vantage Development S.A.	05.06.2013
9.	<b>VD ER sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	100% Vantage Development S.A.	05.06.2013
10.	<b>Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.</b>	Wrocław	Budowa i komercjalizacja inwestycji komercyjnej Promenady Epsilon we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	25.10.2013
11.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Living Point Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	01.08.2014
12.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji dla spółki FSMnW Wrocław sp. z o.o. w ramach programu mieszkanie na wynajem	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD Serwis sp. z o.o.	23.10.2014
13.	<b>VD Serwis sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	99,8% Vantage Development S.A. 0,2% VD sp. z o.o.	02.10.2014
14.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowe Żerniki we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	09.01.2015
15.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Nowy Gaj we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	03.04.2015
16.	<b>VD Nieruchomości sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	50% Vantage Development S.A., 50% VD ER sp. z o.o.	08.04.2015
17.	<b>Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja etapu IV inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	16.06.2015
18.	<b>Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja etapu V i VI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	08.09.2015
19.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dom Saski w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	16.09.2015
20.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Login City we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	06.10.2015
21.	<b>Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja etapu VII inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	17.11.2015

22.	<b>Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k</b>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu VIII i XI inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
23.	<b>Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k</b>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu IX inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
24.	<b>Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k</b>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji etapu X inwestycji deweloperskiej Promenady Wrocławskie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	02.01.2017
25.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k</b>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej przy ulicy Stabłowickiej	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	18.11.2015
26.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Vena Mokotów w Warszawie	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	27.11.2015
27.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej Dorzecze Legnickiej we Wrocławiu	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A..	30.11.2015
28.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k</b>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	21.12.2016
29.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k.</b>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku	komplementariusz: VD sp. z o.o. komandytariusz: PRW sp. z o.o.	04.04.2017
30.	<b>VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI sp. k.</b>	Wrocław	Przygotowanie do realizacji nowej inwestycji deweloperskiej w 2017 roku	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	27.01.2015
<b>Jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności</b>					
31.	<b>IPD Invest sp. z o.o.</b>	Wrocław	Wspomaganie Grupy Vantage Development w realizowaniu inwestycji	22,3% Vantage Development S.A. 22,3% BNM-3 sp. z o.o 55,4% Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	18.04.2008
32.	<b>Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.</b>	Wrocław	Realizacja inwestycji deweloperskiej etap III-V osiedla Centauris	komplementariusz IPD Invest sp. z o.o.; Komandytariusze: Vantage Development S.A. BNM-3 sp. z o.o.	10.01.2014

Na 30 września 2017 roku w strukturze Grupy Kapitałowej Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

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

### 1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	30.09.2017	31.12.2016
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-9)</b>		<b>369 442</b>	<b>382 359</b>
	1. Wartość firmy		-	-
	2. Wartości niematerialne	1	832	388
	3. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 230	1 315
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	255 903	259 771
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	79 917	90 309
	6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności		14 040	14 264
	7. Pożyczki długoterminowe		-	-
	8. Pozostałe aktywa		4 690	3 048
	9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	12 830	13 264
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-6)</b>		<b>475 806</b>	<b>425 212</b>
	1. Zapasy	5	336 564	312 372
	2. Pożyczki krótkoterminowe		-	-
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		32	29
	4. Należności krótkoterminowe, w tym:		26 296	9 911
	- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	445
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		109 663	101 236
	6. Rozliczenia międzyokresowe		3 251	1 664
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>845 248</b>	<b>807 571</b>



<b>KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>Nota</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-2)</b>		<b>367 533</b>	<b>354 677</b>
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		367 533	354 677
	1.1 Kapitał podstawowy		38 713	38 713
	1.2 Akcje własne		(1 360)	-
	1.3 Zyski zatrzymane		309 654	291 091
	1.4 Inne skumulowane całkowite dochody		(130)	(447)
	1.5 Wynik finansowy za rok obrotowy		20 656	25 320
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	-
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)</b>		<b>330 481</b>	<b>334 545</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	12 260	8 034
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6	180 591	146 579
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		35 866	38 292
	4. Rezerwy długoterminowe	IV.10.1.3	-	1 289
	5. Obligacje długoterminowe	7	99 142	123 490
	6. Przedpłaty na zakup lokali	8	-	13 796
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 622	3 065
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)</b>		<b>147 234</b>	<b>118 349</b>
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6	11 207	2 596
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		1 928	1 933
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.1.3	3 398	2 239
	4. Obligacje krótkoterminowe	7	542	24 293
	5. Przedpłaty na zakup lokali	8	70 237	42 096
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, w tym:	9	59 922	45 192
	- zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		8	57
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>845 248</b>	<b>807 571</b>

<b>WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Wartość księgowa	367 533	354 677
Liczba akcji	62 440 227	62 440 227
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,89	5,68

## 2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.07.2017 - 30.09.2017	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2016 - 30.09.2016	01.01.2016 - 30.09.2016
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>130 225</b>	<b>199 429</b>	<b>18 265</b>	<b>55 215</b>
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 122	12 275	3 497	10 456
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	124 135	183 012	13 986	42 200
	III. Pozostałe przychody	1 968	4 142	782	2 559
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>(105 465)</b>	<b>(156 175)</b>	<b>(14 270)</b>	<b>(42 034)</b>
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych	(1 399)	(4 349)	(825)	(3 308)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(102 494)	(146 986)	(12 410)	(35 327)
	III. Pozostałe koszty	(1 572)	(4 840)	(1 035)	(3 399)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>24 760</b>	<b>43 254</b>	<b>3 995</b>	<b>13 181</b>
	I. Koszty sprzedaży	(2 333)	(8 769)	(2 383)	(6 621)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 212)	(4 018)	(1 309)	(3 722)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>21 215</b>	<b>30 467</b>	<b>303</b>	<b>2 838</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	1 516	(2 392)	16 862	18 928
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>22 731</b>	<b>28 075</b>	<b>17 165</b>	<b>21 766</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	10	1 004	44	110
	II. Pozostałe przychody operacyjne	-	651	538	572
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(76)	(281)	(59)	(216)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)</b>	<b>22 665</b>	<b>29 449</b>	<b>17 688</b>	<b>22 232</b>
	I. Przychody finansowe	160	387	47	182
	II. Koszty finansowe	(1 744)	(4 937)	(1 507)	(5 420)
	III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	66	376	2 452	2 960
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+II+III)</b>	<b>21 147</b>	<b>25 275</b>	<b>18 680</b>	<b>19 954</b>
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(4 078)	(4 619)	(3 766)	(2 301)
	1. Część bieżąca	(29)	(53)	(96)	(388)
	2. Część odroczone	(4 049)	(4 566)	(3 670)	(1 913)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>17 069</b>	<b>20 656</b>	<b>14 914</b>	<b>17 653</b>
	Inne całkowite dochody	90	317	662	(97)
	<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>17 159</b>	<b>20 973</b>	<b>15 576</b>	<b>17 556</b>
	<b>Zysk (strata) netto</b>				
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	17 069	20 656	14 914	17 653
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-
	<b>Całkowite dochody ogółem</b>				
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	17 159	20 973	15 576	17 556
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-
	Średnia ważona liczba akcji w okresie	62 440 227	62 440 227	62 440 227	62 440 227
	<b>Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego</b>				
	Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,27	0,33	0,24	0,28
	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,27	0,33	0,24	0,28

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

01.01.2017 - 30.09.2017	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>38 713</b>	-	<b>183 066</b>	<b>18 629</b>	<b>114 716</b>	<b>(447)</b>	-	<b>354 677</b>	-	<b>354 677</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	317	20 656	<b>20 973</b>	-	<b>20 973</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	20 656	<b>20 656</b>	-	<b>20 656</b>
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	317	-	<b>317</b>	-	<b>317</b>
<b>Transakcje z właścicielami</b>	-	<b>(1 360)</b>	<b>7 836</b>	<b>7 781</b>	<b>(22 374)</b>	-	-	<b>(8 117)</b>	-	<b>(8 117)</b>
- przeniesienie na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	7 836	14 538	(22 374)	-	-	-	-	-
- nabycie akcji własnych	-	(1 360)	-	(6 757)	-	-	-	<b>(8 117)</b>	-	<b>(8 117)</b>
<b>Stan na 30 września 2017 r.</b>	<b>38 713</b>	<b>(1 360)</b>	<b>190 902</b>	<b>26 410</b>	<b>92 342</b>	<b>(130)</b>	<b>20 656</b>	<b>367 533</b>	-	<b>367 533</b>

\* Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2017 roku w kwocie 114 716 tys. zł składa się zysk netto roku 2016 w kwocie 25 320 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2016 roku w kwocie 89 396 tys. zł.

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

\* 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.

**4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2017 - 30.09.2017	01.01.2016 - 30.09.2016
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>20 656</b>	<b>17 653</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>3 432</b>	<b>(54 069)</b>
	1. Amortyzacja	439	404
	2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	319	1 617
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 751	3 520
	4. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności	(376)	(2 960)
	5. (Zysk) Strata z tytułu wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wpływu rachunkowości zabezpieczeń	2 392	(18 928)
	6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(986)	(28)
	7. Zmiana stanu rezerw	4 002	1 580
	8. Zmiana stanu zapasów	(16 484)	(85 406)
	9. Zmiana stanu należności	(16 378)	(19 840)
	10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	29 836	66 832
	11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 802)	(730)
	12. Inne korekty	(281)	(130)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>24 088</b>	<b>(36 416)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>13 314</b>	<b>15 776</b>
	1. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	12 433	935
	2. Z aktywów finansowych	881	2 661
	a) w jednostkach powiązanych	600	1 535
	- spłata udzielonych pożyczek	-	35
	- inne wpływy z aktywów finansowych	600	1 500
	b) w pozostałych jednostkach	281	1 126
	- dywidendy i udziały w zyskach	1	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	1 000
	- odsetki	280	126
	3. Inne wpływy inwestycyjne	-	12 180
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(4 424)</b>	<b>(32 264)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 325)	(163)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(3 099)	(32 081)
	3. Na aktywa finansowe	-	(20)
	a) w jednostkach powiązanych	-	(20)
	- udzielone pożyczki	-	(20)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>8 890</b>	<b>(16 488)</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>76 943</b>	<b>79 234</b>
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	76 943	58 734
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	20 500
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(101 494)</b>	<b>(40 420)</b>
	1. Nabycie akcji własnych	(8 117)	-
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(8 117)
	3. Spłaty kredytów i pożyczek	(32 584)	(7 995)
	4. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(48 500)	(13 260)
	5. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 394)	(1 374)
	6. Odsetki	(10 899)	(9 674)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>(24 551)</b>	<b>38 814</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>8 427</b>	<b>(14 090)</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>8 427</b>	<b>(14 090)</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>101 236</b>	<b>59 008</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>109 663</b>	<b>44 918</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	55 992	20 694

## 5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.09.2017	31.12.2016
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	670	161
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	162	227
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>832</b>	<b>388</b>

### Ruchy w okresie od 1.01.2017 do 30.09.2017

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
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	-	<b>824</b>	<b>824</b>
b) zwiększenia	-	574	574
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	-	574	574
c) zmniejszenia	-	(9)	(9)
- zbycie	-	(9)	(9)
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	<b>1 389</b>	<b>1 389</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	-	<b>663</b>	<b>663</b>
f) amortyzacja za okres	-	56	56
- zwiększenia	-	58	58
- amortyzacja okresu bieżącego	-	58	58
- zmniejszenia	-	(2)	(2)
- zbycie	-	(2)	(2)
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	-	<b>719</b>	<b>719</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	-	-
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-	-
<b>j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	<b>670</b>	<b>670</b>

### NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2017	31.12.2016
a) środki trwałe, w tym:	1 230	1 141
- grunty	-	-
- budynki i budowle	554	643
- urządzenia techniczne i maszyny	5	17
- środki transportu	45	70
- inne środki trwałe	626	411
b) środki trwałe w budowie	-	174
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>1 230</b>	<b>1 315</b>

**Ruchy w okresie od 1.01.2017 do 30.09.2017**

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	-	<b>1 343</b>	<b>75</b>	<b>168</b>	<b>810</b>	<b>2 396</b>
b) zwiększenia	-	50	-	-	423	473
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	50	-	-	423	473
c) zmniejszenia	-	-	(4)	-	(19)	(23)
- zbycie	-	-	-	-	(2)	(2)
- likwidacja	-	-	(4)	-	(17)	(21)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>1 393</b>	<b>71</b>	<b>168</b>	<b>1 214</b>	<b>2 846</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	-	<b>601</b>	<b>58</b>	<b>98</b>	<b>386</b>	<b>1 143</b>
f) amortyzacja za okres:	-	139	8	25	189	361
- zwiększenia	-	139	11	25	206	381
- amortyzacja okresu bieżącego	-	139	11	25	206	381
- zmniejszenia	-	-	(3)	-	(17)	(20)
- likwidacja	-	-	(3)	-	(17)	(20)
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	-	<b>740</b>	<b>66</b>	<b>123</b>	<b>575</b>	<b>1 504</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	<b>(99)</b>	-	-	<b>(13)</b>	<b>(112)</b>
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	<b>(99)</b>	-	-	<b>(13)</b>	<b>(112)</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>554</b>	<b>5</b>	<b>45</b>	<b>626</b>	<b>1 230</b>

**NOTA 3**

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.09.2017	31.12.2016
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>259 771</b>	<b>212 407</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>2 570</b>	<b>81 354</b>
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	313	25 248
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	-	52 654
- nakłady inwestycyjne	2 257	1 064
- transfer z zapasów	-	2 388
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(6 516)</b>	<b>(33 990)</b>
- sprzedaż	(23)	(32 803)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(6 493)	(1 187)
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>255 825</b>	<b>259 771</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>27 209</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>78</b>	<b>25 445</b>
- nakłady inwestycyjne	78	25 445
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>(52 654)</b>
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(52 654)
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>78</b>	<b>-</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>259 771</b>	<b>239 616</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>255 903</b>	<b>259 771</b>

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	30.09.2017	31.12.2016
"Promenady Epsilon"	54 172	55 771
"Delta 44"	26 082	25 769
"Promenady Zita"	160 675	162 541
"Grona Park"	12 499	13 302
pozostałe	2 397	2 388
<b>RAZEM</b>	<b>255 825</b>	<b>259 771</b>

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2017)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Alfa Office"	-	73	-	73
"Promenady Omega"	-	5	-	5
<b>RAZEM</b>	<b>-</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>78</b>

**NOTA 4**

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.09.2017	31.12.2016
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE</b>		
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>90 309</b>	<b>135 130</b>
<b>b) zwiększenia</b>	-	<b>2 123</b>
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	1 905
- nakłady inwestycyjne	-	218
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(10 392)</b>	<b>(46 944)</b>
- sprzedaż	(10 392)	(2 456)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(989)
- transfer do zapasów	-	(43 499)
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>79 917</b>	<b>90 309</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu</b>	<b>90 309</b>	<b>135 130</b>
<b>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu</b>	<b>79 917</b>	<b>90 309</b>

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.09.2017	31.12.2016
"Promenady Wrocławskie"	64 700	64 700
"Gamma Office"	-	9 860
"Słoneczne Sady"	9 418	9 950
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	5 475	5 475
Pozostałe	324	324
<b>RAZEM</b>	<b>79 917</b>	<b>90 309</b>

**NOTA 5**

ZAPASY	30.09.2017	31.12.2016
- półprodukty i produkcja w toku	295 991	304 083
- produkty gotowe	40 573	8 289
<b>Zapasy, razem</b>	<b>336 564</b>	<b>312 372</b>

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 30.09.2017 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2017)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	953	2 835	58	3 846
„Promenady Wrocławskie Etap V”	10 459	32 965	-	43 424
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	13 267	7 776	233	21 276
„Promenady Wrocławskie Etap VIII”	13 232	499	-	13 731
„Promenady Wrocławskie Etap IX”	7 468	267	-	7 735
„Promenady Wrocławskie Etap X”	14 635	453	-	15 088
„Promenady Wrocławskie Etap XI”	160	44	-	204
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	2 243	7 875	540	10 658
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	11 077	17 189	2 516	30 782
"Wrocław - Nowe Żerniki"	71	752	57	880
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	4 598	19 475	1 163	25 236
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	7 860	18 305	1 609	27 774
"Warszawa - Dom Saski"	5 343	12 835	841	19 019
"Warszawa - Vena Mokotów"	23 287	16 301	2 847	42 435
"Wrocław - Login City"	10 807	16 818	1 425	29 050
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	11 212	6 017	2 477	19 706
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	4 990	440	106	5 536
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 306	259	62	7 627
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	11 961	402	97	12 460
Pozostałe projekty	-	97	-	97
<b>RAZEM</b>	<b>160 929</b>	<b>161 604</b>	<b>14 031</b>	<b>336 564</b>

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.12.2016 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2016)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	12 401	37 838	541	50 780
„Promenady Wrocławskie Etap V”	10 459	10 049	-	20 508
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	13 267	742	45	14 054
„Promenady Wrocławskie Etap VII”	8 026	8 897	-	16 923
„Promenady Wrocławskie Etap VIII”	13 232	-	-	13 232
„Promenady Wrocławskie Etap IX”	7 461	-	-	7 461
„Promenady Wrocławskie Etap X”	14 635	-	-	14 635
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	10 450	21 608	1 441	33 499
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	11 077	320	1 772	13 169
"Wrocław - Nowe Żerniki"	1 150	6 545	460	8 155
"Wrocław - Nowy Gaj Etap I"	6 688	15 316	1 450	23 454
"Wrocław - Nowy Gaj Etap II"	7 860	2 823	557	11 240
"Warszawa - Dom Saski"	5 343	1 596	416	7 355
"Warszawa - Vena Mokotów"	23 287	2 268	1 464	27 019
"Wrocław - Login City"	11 843	357	644	12 844
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA"	11 294	158	951	12 403
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IB"	5 027	-	-	5 027
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap II"	7 360	-	-	7 360
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap III"	12 049	-	-	12 049
Pozostałe projekty	160	1 045	-	1 205
<b>RAZEM</b>	<b>193 069</b>	<b>109 562</b>	<b>9 741</b>	<b>312 372</b>

**NOTA 6**

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 30.09.2017 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 30.09.2017 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	17 861	646	673	701	730	760	14 351
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	102 237	90 633	3 081	3 596	3 688	3 782	3 879	72 607
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	12 800	5 729	331	339	347	4 712	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k.	Bank Pekao S.A.	kredyt budowlany	74 020	9 128	-	9 128	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k.	Bank Pekao S.A.	kredyt VAT	10 000	-	-	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	62 100	28 920	-	28 920	-	-	-	-
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	na finansowanie bieżącej działalności	9 850	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	30 000	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 750	-	1 750	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 750	-	1 750	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 141	-	1 141	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	2 500	2 773	-	2 773	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 000	1 092	-	1 092	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 200	1 301	-	1 301	-	-	-	-

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 do 30 września 2017 roku

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

Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	2 200	2 335	-	2 335	-	-	-	-
Vantage Development S.A.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 400	1 456	-	1 456	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k.	Alior Bank S.A.	nieodnawialny na finansowanie bieżącej	16 800	7 432	-	7 432	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	1 500	72	-	72	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV Sp. k.	BOŚ S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	33 100	6 988	6 988	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV Sp. k.	BOŚ S.A.	odnawialny	2 000	161	161	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	nieodnawialny	48 428	11 246	-	-	11 246	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.	Bank Zachodni WBK S.A.	kredyt VAT	4 000	-	-	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII Sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt budowlany	123 277	30	-	-	30	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII Sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt VAT	11 462	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:</b>				<b>191 798</b>	<b>11 207</b>	<b>63 758</b>	<b>16 012</b>	<b>9 224</b>	<b>4 639</b>	<b>86 958</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>				<b>180 591</b>						
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>				<b>11 207</b>						

\* pozycja przeliczona według średniego kursu NBP na dzień bilansowy

**NOTA 7**

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.09.2017 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
23.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii L	14 840	20	14 820	-	-
25.02.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii M	9 948	69	9 879	-	-
21.07.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii N	10 433	120	-	10 313	-
29.11.2016 r. 08.12.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	64 463	333	-	64 130	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b>		<b>99 684</b>	<b>542</b>	<b>24 699</b>	<b>74 443</b>	<b>-</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>		<b>99 142</b>				
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>542</b>				

**NOTA 8**

PRZEDPŁATY NA ZAKUP LOKALI	30.09.2017	Krótkoterminowe	Długoterminowe
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	374	374	-
„Promenady Wrocławskie Etap V”	26 677	26 677	-
„Promenady Wrocławskie Etap VI”	4 581	4 581	-
”Warszawa - Living Point Mokotów - etap I”	4 570	4 570	-
”Warszawa - Living Point Mokotów - etap II”	5 205	5 205	-
”Wrocław - Nowe Żerniki”	96	96	-
”Wrocław - Nowy Gaj Etap I”	6 519	6 519	-
”Wrocław - Nowy Gaj Etap II”	4 016	4 016	-
”Warszawa - Dom Saski”	4 898	4 898	-
”Warszawa - Vena Mokotów”	5 336	5 336	-
”Wrocław - Login City”	4 382	4 382	-
”Wrocław - Słoneczne Sady”	6	6	-
”Wrocław - Dorzecze Legnickiej - etap IA”	3 577	3 577	-
<b>Przedpłaty na zakup lokali RAZEM, w tym</b>	<b>70 237</b>	<b>70 237</b>	<b>-</b>
<b>Długoterminowe</b>	<b>-</b>		
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>70 237</b>		

**NOTA 9**

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	30.09.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	45 656	35 608
Zobowiązania publiczno - prawne, w tym:	4 225	1 335
- z tytułu bieżącego podatku dochodowego	8	57
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	248	230
Kaucje zatrzymane	9 470	7 652
Zobowiązania pozostałe	323	367
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>59 922</b>	<b>45 192</b>

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PODZIALE NA PROJEKTY	30.09.2017
„Promenady Wrocławskie Etap I-IV”	1 955
„Promenady Wrocławskie Etap V-XI”	14 187
"Warszawa - Living Point Mokotów"	3 917
"Wrocław - Nowe Żerniki"	31
"Wrocław - Nowy Gaj"	6 388
"Warszawa - Dom Saski"	2 903
"Warszawa - Vena Mokotów"	6 078
"Wrocław - Login City"	4 525
"Wrocław - Dorzecze Legnickiej"	3 148
"ZITA"	429
pozostałe	2 095
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem</b>	<b>45 656</b>

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

AKTYWA		Nota	30.09.2017	31.12.2016
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe (suma 1-7)</b>		<b>439 486</b>	<b>455 838</b>
	1. Wartości niematerialne	1	791	321
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	744	957
	3. Należności długoterminowe		193	193
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	113 319	91 781
	5. Pożyczki długoterminowe	4	324 439	361 717
	6. Pozostałe aktywa trwałe		-	4
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	-	865
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe (suma 1-5)</b>		<b>24 693</b>	<b>24 818</b>
	1. Zapasy	5	10	-
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		32	29
	3. Należności krótkoterminowe	6	11 186	2 709
	4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		13 284	21 936
	5. Rozliczenia międzyokresowe		181	144
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>			<b>464 179</b>	<b>480 656</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.09.2017	31.12.2016
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny (suma 1-6)</b>		<b>341 746</b>	<b>320 771</b>
	1. Kapitał podstawowy		38 713	38 713
	2. Akcje własne		(1 360)	-
	3. Kapitał zapasowy		181 156	191 156
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe		10 143	6 900
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		84 002	73 850
	6. Zysk/strata netto za rok obrotowy		29 092	10 152
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4)</b>		<b>117 857</b>	<b>130 627</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	1 747	-
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7	8 956	7 100
	3. Obligacje długoterminowe	8	107 141	123 490
	4. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		13	37
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)</b>		<b>4 576</b>	<b>29 258</b>
	1. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		32	31
	2. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.2.3	1 234	2 089
	3. Obligacje krótkoterminowe	8	549	24 293
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9	2 761	2 845
<b>Pasywa razem – suma I+II+III</b>			<b>464 179</b>	<b>480 656</b>

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		30.09.2017	31.12.2016
Wartość księgowa		341 746	320 771
Liczba akcji		62 440 227	62 440 227
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		5,47	5,14

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

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.07.2017 - 30.09.2017	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2016 - 30.09.2016	01.01.2016 - 30.09.2016
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>9 098</b>	<b>19 997</b>	<b>2 936</b>	<b>10 069</b>
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(3 318)</b>	<b>(10 473)</b>	<b>(2 429)</b>	<b>(9 187)</b>
<b>C.</b>	<b>Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>5 780</b>	<b>9 524</b>	<b>507</b>	<b>882</b>
	I. Koszty sprzedaży	(306)	(904)	(152)	(432)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(898)	(3 521)	(1 616)	(3 099)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>4 576</b>	<b>5 099</b>	<b>(1 261)</b>	<b>(2 649)</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-	-	-
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>4 576</b>	<b>5 099</b>	<b>(1 261)</b>	<b>(2 649)</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	2	60	11	13
	III. Pozostałe koszty operacyjne	91	(70)	5	(76)
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II+III)</b>	<b>4 669</b>	<b>5 089</b>	<b>(1 245)</b>	<b>(2 712)</b>
	I. Przychody finansowe	11 963	34 366	8 276	33 734
	1. Dywidendy i udziały w zyskach	4 560	13 579	1 402	8 017
	2. Odsetki	6 981	20 360	6 041	18 654
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	422	422	-	-
	4. Inne	-	5	833	7 063
	II. Koszty finansowe	(2 362)	(7 751)	(2 495)	(12 867)
	1. Odsetki	(2 184)	(7 353)	(2 206)	(7 191)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	25	(1 316)
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	(2)	(2)	1	(2)
	4. Inne	(176)	(396)	(315)	(4 358)
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+II)</b>	<b>14 270</b>	<b>31 704</b>	<b>4 536</b>	<b>18 155</b>
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(1 108)	(2 612)	(734)	(3 802)
	1. Część bieżąca	-	-	(47)	(47)
	2. Część odroczone	(1 108)	(2 612)	(687)	(3 755)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>13 162</b>	<b>29 092</b>	<b>3 802</b>	<b>14 353</b>
	Inne całkowite dochody	-	-	-	-
	<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>13 162</b>	<b>29 092</b>	<b>3 802</b>	<b>14 353</b>
	Średnia ważona liczba akcji w okresie	62 440 227	62 440 227	62 440 227	62 440 227
	<b>Zysk (strata) netto</b>				
	Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,21	0,47	0,06	0,23
	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,21	0,47	0,06	0,23

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

01.01.2017 - 30.09.2017	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
<b>Stan na 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>38 713</b>	-	<b>191 156</b>	<b>6 900</b>	<b>84 002</b>	-	<b>320 771</b>
<b>Całkowite dochody ogółem, w tym:</b>	-	-	-	-	-	<b>29 092</b>	<b>29 092</b>
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	29 092	29 092
<b>Transakcje z właścicielami</b>	-	<b>(1 360)</b>	<b>(10 000)</b>	<b>3 243</b>	-	-	<b>(8 117)</b>
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	(10 000)	10 000	-	-	-
- nabycie akcji własnych	-	(1 360)	-	(6 757)	-	-	<b>(8 117)</b>
<b>Stan na 30 września 2017 r.</b>	<b>38 713</b>	<b>(1 360)</b>	<b>181 156</b>	<b>10 143</b>	<b>84 002</b>	<b>29 092</b>	<b>341 746</b>

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

**Grupa Kapitałowa Vantage Development**

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 do 30 września 2017 roku  
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)



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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2017 - 30.09.2017	01.01.2016 - 30.09.2016
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
	<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>29 092</b>	<b>14 353</b>
	<b>II. Korekty razem</b>	<b>(28 818)</b>	<b>(15 878)</b>
	1. Amortyzacja	281	306
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(28 722)	(19 445)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(425)	(1 828)
	4. Zmiana stanu rezerw	892	(678)
	5. Zmiana stanu zapasów	(10)	78
	6. Zmiana stanu należności	(8 477)	2 851
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	6 812	(872)
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	831	3 710
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>274</b>	<b>(1 525)</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>97 002</b>	<b>225 438</b>
	1. Z aktywów finansowych, w tym:	97 002	217 286
	a) w jednostkach powiązanych	97 001	215 777
	- zbycie aktywów finansowych	1 303	16 146
	- dywidendy i udziały w zyskach	9 018	8 013
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	72 200	187 660
	- odsetki	14 480	3 958
	b) w pozostałych jednostkach	1	1 509
	- zbycie aktywów finansowych	-	1 500
	- dywidendy i udziały w zyskach	1	4
	- odsetki	-	5
	2. Inne wpływy inwestycyjne	-	8 152
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(52 106)</b>	<b>(180 331)</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(537)	(105)
	2. Na aktywa finansowe	(51 569)	(180 180)
	a) w jednostkach powiązanych	(51 569)	(178 680)
	- nabycie aktywów finansowych	(22 419)	(76 180)
	- udzielone pożyczki	(29 150)	(102 500)
	b) w pozostałych jednostkach	-	(1 500)
	- nabycie aktywów finansowych	-	(1 500)
	3. Inne wydatki inwestycyjne	-	(46)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>44 896</b>	<b>45 107</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<b>I. Wpływy</b>	<b>9 400</b>	<b>25 200</b>
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	1 400	4 700
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	8 000	20 500
	<b>II. Wydatki</b>	<b>(63 222)</b>	<b>(80 928)</b>
	1. Nabycie akcji własnych	(8 117)	-
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(8 117)
	3. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(48 500)	(65 260)
	4. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(23)	(22)
	5. Odsetki	(6 582)	(7 529)
	<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>(53 822)</b>	<b>(55 728)</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>(8 652)</b>	<b>(12 146)</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(8 652)</b>	<b>(12 146)</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>21 936</b>	<b>16 361</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>13 284</b>	<b>4 215</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	45

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.09.2017	31.12.2016
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	629	94
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	162	227
<b>Pozostałe wartości niematerialne razem</b>	<b>791</b>	<b>321</b>

**Ruchy w okresie od 1.01.2017 do 30.09.2017**

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
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	-	<b>696</b>	<b>696</b>
<b>b) zwiększenia</b>	-	<b>598</b>	<b>598</b>
- nabycie i rozliczenie wartości niematerialnych w toku wytwarzania	-	598	598
<b>c) zmniejszenia</b>	-	-	-
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	<b>1 294</b>	<b>1 294</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	-	<b>602</b>	<b>602</b>
<b>f) amortyzacja za okres</b>	-	<b>63</b>	<b>63</b>
- zwiększenia	-	63	63
- amortyzacja okresu bieżącego	-	63	63
- zmniejszenia	-	-	-
<b>g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu</b>	-	<b>665</b>	<b>665</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	-	-
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-	-
<b>j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu</b>	-	<b>94</b>	<b>94</b>
<b>k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	-	<b>629</b>	<b>629</b>

**NOTA 2**

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2017	31.12.2016
a) środki trwałe, w tym:	744	957
- grunty	-	-
- budynki i budowle	516	643
- urządzenia techniczne i maszyny	5	17
- środki transportu	45	70
- inne środki trwałe	178	227
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>744</b>	<b>957</b>

**Ruchy w okresie od 1.01.2017 do 30.09.2017**

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
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	-	<b>1 248</b>	<b>56</b>	<b>168</b>	<b>362</b>	<b>1 834</b>
<b>b) zwiększenia</b>	-	-	-	-	<b>10</b>	<b>10</b>
- nabycie	-	-	-	-	10	10
<b>c) zmniejszenia</b>	-	-	<b>(4)</b>	-	-	<b>(4)</b>
- likwidacja	-	-	(4)	-	-	(4)
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>1 248</b>	<b>52</b>	<b>168</b>	<b>372</b>	<b>1 840</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	-	<b>505</b>	<b>39</b>	<b>98</b>	<b>135</b>	<b>777</b>
<b>f) amortyzacja za okres:</b>	-	<b>127</b>	<b>8</b>	<b>25</b>	<b>59</b>	<b>219</b>
- zwiększenia	-	<b>127</b>	<b>11</b>	<b>25</b>	<b>59</b>	<b>222</b>
- amortyzacja	-	127	11	25	59	222
- zmniejszenia	-	-	<b>(3)</b>	-	-	<b>(3)</b>
- likwidacja	-	-	(3)	-	-	(3)
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	-	<b>632</b>	<b>47</b>	<b>123</b>	<b>194</b>	<b>996</b>
<b>h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	<b>100</b>	-	-	-	<b>100</b>
<b>i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	<b>100</b>	-	-	-	<b>100</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na początek okresu</b>	-	<b>643</b>	<b>17</b>	<b>70</b>	<b>227</b>	<b>957</b>
<b>k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>516</b>	<b>5</b>	<b>45</b>	<b>178</b>	<b>744</b>

**NOTA 3**

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	30.09.2017	31.12.2016
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>106 279</b>	<b>75 852</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>22 419</b>	<b>87 738</b>
- objęcie udziałów	22 419	72 025
- dopłaty do kapitałów spółek zależnych	-	15 700
- objęcie udziałów w wyniku likwidacji spółek zależnych	-	13
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(1 303)</b>	<b>(57 311)</b>
- sprzedaż udziałów	(1 303)	(20 953)
- pozostałe zmniejszenia w tym w związku z likwidacją spółki	-	(36 358)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>127 395</b>	<b>106 279</b>
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	<b>14 498</b>	<b>2 777</b>
- zwiększenia	-	14 051
- zmniejszenia	(422)	(2 330)
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>14 076</b>	<b>14 498</b>
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	<b>91 781</b>	<b>73 075</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>113 319</b>	<b>91 781</b>

Na dzień 30 września 2017 roku Spółka wykazywała udziały w następujących jednostkach:

<b>UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH</b>	<b>Wartość brutto</b>	<b>Odpisy aktualizujące</b>	<b>Wartość bilansowa</b>	<b>Udział w kapitale (bezpośredni) %</b>
<b>Jednostki zależne</b>	<b>109 669</b>	<b>11 036</b>	<b>98 633</b>	
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00
Epsilon VD Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	500	-	500	nd.
VD ER Sp. z o.o.	66 767	-	66 767	100,00
Promenady Zita Sp. z o.o.	500	-	500	99,98
IPD Południe Sp. z o.o.	23 602	-	23 602	99,98
VD Retail Sp. z o.o.	11 425	11 036	389	100,00
VD Serwis Sp. z o.o. (dawniej VD II Sp. z o.o.)	495	-	495	99,90
VD Nieruchomości Sp. z o.o. (dawniej: VD III Sp. z o.o.)	250	-	250	50,00
VD Mieszkania IX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	100	-	100	nd.
VD Mieszkania XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
VD Mieszkania XIV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
VD Mieszkania XIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII sp. k.	480	-	480	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	500	-	500	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k.	500	-	500	nd.
Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
<b>Jednostki współzależne</b>	<b>17 726</b>	<b>3 040</b>	<b>14 686</b>	
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	17 701	3 015	14 686	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	25	-	50,00
<b>Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem</b>	<b>127 395</b>	<b>14 076</b>	<b>113 319</b>	

**NOTA 4**

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	30.09.2017	31.12.2016
<b>a) wartość brutto na początek okresu</b>	<b>361 717</b>	<b>378 842</b>
<b>b) zwiększenia</b>	<b>49 403</b>	<b>174 797</b>
- udzielenie pożyczek	29 150	118 000
- naliczone odsetki od pożyczek	20 253	24 772
- podział majątku likwidowanej spółki - kapitał udzielonych pożyczek	-	29 860
- podział majątku likwidowanej spółki - naliczone odsetki	-	2 165
<b>c) zmniejszenia</b>	<b>(86 681)</b>	<b>(191 922)</b>
- spłata pożyczek	(72 200)	(187 960)
- spłata odsetek	(14 481)	(3 962)
<b>d) wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>324 439</b>	<b>361 717</b>
<b>e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu</b>	-	-
<b>f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-
<b>g) wartość netto na początek okresu</b>	<b>361 717</b>	<b>378 842</b>
<b>i) wartość netto na koniec okresu</b>	<b>324 439</b>	<b>361 717</b>

**Stan na 30.09.2017**

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	28.12.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	190 000	24 843	-	214 843
	25.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	20 000	2 057	-	22 057
	22.08.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	20 000	1 229	-	21 229
	31.07.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	5 900	34	-	5 934
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	12.01.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	5 900	1 877	-	7 777
	08.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	4 000	421	-	4 421
	12.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	11 000	451	-	11 451
	07.06.2017	31.12.2020	WIBOR 3M + marża	2 250	49	-	2 299
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.	01.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	2 000	612	-	2 612
	12.12.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	4 300	167	-	4 467
	03.11.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	-	20	-	20
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k.	04.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	24 000	2 822	-	26 822
	10.05.2017	31.12.2020	Wibor 3M + marża	500	7	-	507
<b>Razem</b>				<b>289 850</b>	<b>34 589</b>	-	<b>324 439</b>

**NOTA 5**

ZAPASY	30.09.2017	31.12.2016
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	10	-
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
<b>Zapasy razem</b>	<b>10</b>	<b>-</b>

**NOTA 6**

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.09.2017	31.12.2016
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	10 998	2 656
- od jednostek powiązanych	10 584	2 412
- od pozostałych jednostek	414	244
b) należności publiczno-prawne, w tym:	265	122
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	33	32
- od jednostek powiązanych	-	-
- od pozostałych jednostek	33	32
<b>Należności krótkoterminowe brutto razem</b>	<b>11 296</b>	<b>2 810</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	110	101
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	-	-
<b>Należności krótkoterminowe netto razem</b>	<b>11 186</b>	<b>2 709</b>

**NOTA 7**

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	30.09.2017	31.12.2016
a) wartość brutto na początek okresu	7 100	-
b) zwiększenia	1 856	7 100
- otrzymanie pożyczek	1 400	6 900
- naliczone odsetki od pożyczek	456	200
c) zmniejszenia	-	-
d) wartość brutto na koniec okresu	8 956	7 100
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	7 100	-
i) wartość netto na koniec okresu	8 956	7 100

**Stan na 30.09.2017**

Pożyczkodawca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	28.04.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	2 500	273	-	2 773
	11.07.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 000	92	-	1 092
	22.08.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 200	101	-	1 301
	07.12.2016	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	2 200	136	-	2 336
	24.01.2017	31.12.2018	WIBOR 3M + marża	1 400	54	-	1 454
<b>Razem</b>				<b>8 300</b>	<b>656</b>	<b>-</b>	<b>8 956</b>

**NOTA 8**

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.09.2017 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
23.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii L	14 840	20	14 820	-	-
25.02.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii M	9 948	69	9 879	-	-
21.07.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii N	10 433	120	-	10 313	-
29.11.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii O	64 463	333	-	64 130	-
08.12.2016 r.						
26.09.2017 r.	Obligacje na okaziciela serii P	8 006	7	-	7 999	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym</b>		<b>107 690</b>	<b>549</b>	<b>24 699</b>	<b>82 442</b>	<b>-</b>
<b>zobowiązania długoterminowe</b>		<b>107 141</b>				
<b>zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>549</b>				

**NOTA 9**

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	30.09.2017	31.12.2016
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 272	1 868
- wobec jednostek powiązanych	349	419
- wobec pozostałych jednostek	923	1 449
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	1 287	234
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	192	175
d) pozostałe zobowiązania	10	568
- z tytułu zakupu udziałów	-	500
- pozostałe	10	68
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>2 761</b>	<b>2 845</b>

## IV. INFORMACJE DODATKOWE

### 1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 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 2016 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 trzy kwartały 2017 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 2016 roku były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2016.

##### 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 2017 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 2017 roku do dnia 30 września 2017 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 roku do 30 września 2016 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 2016 roku.

**2. KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT UZYSKANYCH W TRZECH KWARTAŁACH 2017 ROKU**

PRZYCHODY	01.07.2017 - 30.09.2017	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2016 - 30.09.2016	01.01.2016 - 30.09.2016
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	4 122	12 275	3 497	10 456
Przychody ze sprzedaży lokali	124 135	183 012	13 986	42 200
Pozostałe przychody	1 968	4 142	782	2 559
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>130 225</b>	<b>199 429</b>	<b>18 265</b>	<b>55 215</b>

KOSZTY	01.07.2017 - 30.09.2017	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2016 - 30.09.2016	01.01.2016 - 30.09.2016
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 399)	(4 349)	(825)	(3 308)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(102 494)	(146 986)	(12 410)	(35 327)
Pozostałe koszty	(1 572)	(4 840)	(1 035)	(3 399)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(105 465)</b>	<b>(156 175)</b>	<b>(14 270)</b>	<b>(42 034)</b>
Koszty sprzedaży	(2 333)	(8 769)	(2 383)	(6 621)
Koszty ogólnego zarządu	(1 212)	(4 018)	(1 309)	(3 722)
Koszty finansowe	(1 745)	(4 938)	(1 507)	(5 420)

**Przychody**

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Vantage Development od 1 stycznia do 30 września 2017 roku wyniosły 199,4 mln zł i były wyższe od osiągniętych w analogicznym okresie roku ubiegłego o ponad 144 mln zł. Największy wpływ na wartość przychodów miały przychody ze sprzedaży lokali, gdzie odnotowano 334% wzrostu w stosunku do trzech kwartałów 2016 roku. Przychody te są wynikiem przekazania lokali, których było 605 od początku roku, a w okresie trzeciego kwartału 2017 roku Grupa wydała w sumie 389 lokali (wydania obejmowały przede wszystkim lokale w projektach: Promenady etap VII, Living Point Mokotów etap I, Nowe Żerniki i Nowy Gaj etap I).

Podpisane do końca trzeciego kwartału 2017 roku umowy przedwstępne oraz przekazane lokale, których wartość została rozpoznana w przychodach prezentuje poniższa tabela:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	Liczba lokali sprzedanych umową przedwstępną	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży	Liczba lokali przekazanych	Liczba lokali pozostałych do przekazania
Centauris etap IV-V	136	1	-	7	-
Promenady Wrocławskie etap I	256	-	1	-	-
Promenady Wrocławskie etap II	224	1	-	1	-
Promenady Wrocławskie etap III	210	2	-	2	-
Promenady Wrocławskie etap IV	331	41	10	219	1
Promenady Wrocławskie etap V	195	83	9	-	186
Promenady Wrocławskie etap VI	285	115	170	-	115
Promenady Wrocławskie etap VII	138	-	-	138	-
Nowe Żerniki	60	27	1	56	3

Nowy Gaj etap I	131	39	31	41	59
Nowy Gaj etap II	163	50	113	-	50
Living Point Mokotów etap I	173	62	13	141	19
Living Point Mokotów etap II	169	61	59	-	110
Dom Saski	57	19	26	-	31
Vena Mokotów	186	62	124	-	62
LogIn City	159	71	88	-	71
Dorzecze Legnickiej etap IA	198	95	103		95
<b>RAZEM</b>	<b>3 071</b>	<b>729</b>	<b>748</b>	<b>605</b>	<b>802</b>

Równoległe z finalizowaniem zawartych wcześniej umów, zawierane były nowe, dające potencjał do wzrostu wyników w kolejnych okresach. W okresie trzeciego kwartału 2017 roku Grupa sprzedała 257 lokali. W analogicznym okresie ubiegłego roku Grupa sprzedała na podstawie umów przedwstępnych 172 lokale. Liczba sprzedanych umowami przedwstępnymi lokali w trzecim kwartale 2017 roku jest wyższa o 49% w stosunku do analogicznego trzeciego kwartału roku 2016 i podtrzymuje kilkuletni trend wzrostu skali działalności Grupy Vantage Development.

Na dzień 30 września 2017 wśród 802 sprzedanych lokali, duży udział stanowiły lokale w projektach, których zakończenie planowane jest do końca 2017 roku, co pozwala optymistycznie patrzeć na potencjał do przekazywania lokali w całym roku, a co z tym związane, na przychody ze sprzedaży w bieżącym roku. Szczegółowe zestawienie sprzedanych, ale nieprzekazanych lokali według stanu na dzień 30 września 2017 roku, przedstawia tabela poniżej.

Lokale sprzedane - nieprzekazane stan na 30.09.2017	Liczba	Wartość mln zł	Przewidywany termin zakończenia
Promenady Wrocławskie etap IV	1	0,34	gotowy
Nowe Żerniki	3	0,78	gotowy
Nowy Gaj etap I	59	19,03	gotowy
Living Point Mokotów etap I	19	7,77	gotowy
<b>RAZEM GOTOWE</b>	<b>82</b>	<b>27,92</b>	
Promenady Wrocławskie etap V	186	53,23	4Q'17
Promenady Wrocławskie etap VI	115	31,73	4Q'18
Nowy Gaj etap II	50	14,62	2Q'18
Living Point Mokotów etap II	110	35,83	2Q'18
Dom Saski	31	13,76	4Q'17
Vena Mokotów	62	27,30	3Q'18
LogIn City	71	26,32	3Q'18
Dorzecze Legnickiej etap IA	95	34,31	4Q'18
<b>RAZEM REALIZOWANE</b>	<b>720</b>	<b>237,10</b>	
<b>RAZEM WSZYSTKIE</b>	<b>802</b>	<b>265,02</b>	

Drugi z podstawowych segmentów działalności Grupy, segment wynajmu nieruchomości komercyjnych, również odnotował w analizowanym okresie wzrost sprzedaży, na poziomie 17%. Wynika to głównie ze zwiększenia oferowanej do wynajęcia powierzchni, jak również ze wzrostu przychodów z wynajmu posiadanych wcześniej powierzchni w budynkach biurowych Promenady Epsilon, Promenady Zita oraz Delta 44. W okresie trzech kwartałów 2017 roku Grupa istotnie zwiększyła poziom wynajęcia posiadanych budynków, co w kolejnych okresach przełoży się na wzrost przychodów tego segmentu. Jednocześnie prowadzone są rozmowy, które w najbliższym czasie powinny doprowadzić do zawarcia nowych umów najmu.

Narastająco w trzech kwartałach 2017 roku struktura przychodów kształtowała się następująco:

- Udział przychodów ze sprzedaży lokali w skonsolidowanej sprzedaży wynosi 91,77%;
- Udział przychodów z nieruchomości inwestycyjnych pracujących wynosi 6,16%;
- Pozostałe 2,07% stanowią przychody z wynajmu pozostałych nieruchomości, w tym również wynajmowanych lokali usługowych zlokalizowanych w zrealizowanych projektach mieszkaniowych.

### **Koszty**

Koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu za trzy kwartały 2017 roku są wyższe od wielkości odnotowanych na koniec trzeciego kwartału 2016 roku, co związane jest z rozwojem struktur Grupy dopasowujących się do zwiększonego zakresu realizowanych zadań. Pomimo nominalnego wzrostu tej kategorii kosztów możemy zaobserwować poprawę efektywności, co potwierdza osiągnięcie wyższego poziomu rentowności na zysku na sprzedaży, który wniósł 15,28% wobec 5,14% w analogicznym okresie roku ubiegłego. Koszty sprzedaży, koszty ogólnego zarządu oraz koszty finansowe, na które składają się głównie koszty finansowania projektów komercyjnych oraz koszty obligacji emitowanych przez Grupę, poniesione przez Grupę w trzecim kwartale 2017 roku i 2016 roku kształtują się na podobnym poziomie.

### **Rentowność projektów**

W trzecim kwartale 2017 roku Grupa zrealizowała rentowność sprzedaży w poszczególnych projektach na poziomie przedstawionym w poniższej tabeli.

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	zł	%	zł	zł	%
Promenady Wrocławskie etap II	(31)	0%	-	(31)	-
Promenady Wrocławskie etap III	469	0%	(433)	36	7,66%
Promenady Wrocławskie etap IV	3 878	3%	(2 736)	1 142	29,46%
Promenady Wrocławskie etap VII	38 303	31%	(35 732)	2 571	6,71%
Nowe Żerniki	15 073	12%	(13 164)	1 909	12,67%
Nowy Gaj etap I	13 721	11%	(11 428)	2 293	16,71%
Living Point Mokotów etap I	52 722	43%	(39 001)	13 721	26,03%
<b>wyniki razem</b>	<b>124 135</b>	<b>100%</b>	<b>(102 494)</b>	<b>21 641</b>	<b>17,43%</b>

Zestawienie rentowności narastająco tych projektów zawarto w poniższej tabeli.

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	zł	%	zł	zł	%
Promenady Wrocławskie etap II	63 367	19%	(50 297)	13 070	20,62%
Promenady Wrocławskie etap III	64 376	19%	(49 304)	15 072	23,41%
Promenady Wrocławskie etap IV	87 356	26%	(68 499)	18 857	21,59%
Promenady Wrocławskie etap VII	38 303	11%	(35 732)	2 571	6,71%
Nowe Żerniki	15 073	4%	(13 164)	1 909	12,67%
Nowy Gaj etap I	13 721	5%	(11 428)	2 293	16,71%
Living Point Mokotów etap I	52 722	16%	(39 001)	13 721	26,03%
<b>wyniki razem</b>	<b>334 918</b>	<b>100%</b>	<b>(267 425)</b>	<b>67 493</b>	<b>20,15%</b>

Rentowność działalności związanej ze sprzedażą lokali w trzecim kwartale roku 2017 ukształtowała się na poziomie 17,43% (11% w trzecim kwartale 2016 roku). Najwyższą rentowność uzyskano na projekcie Promenady Wrocławskie etap IV oraz Living Point Mokotów etap I, który stanowił największą część przekazywań w omawianym okresie. Najniższą marżę uzyskano na projekcie zrealizowanym dla Funduszu Mieszkań na Wynajem - Promenady Wrocławskie etap VII (6,71%).

Marża narastająco w projektach uzyskuje wartość ponad 20%, przy czym porównując zdarzenia okresowe i narastająco zauważalne jest, że pozostające na koniec inwestycji lokale generują coraz mniejszą marżę.

### **Wyniki**

Skonsolidowany zysk ze sprzedaży po trzech kwartałach 2017 roku osiągnął poziom 30,47 mln zł wobec 2,84 mln zł w analogicznym okresie 2016 roku. Tak wysoki zysk ze sprzedaży po pokryciu niekorzystnego wpływu na wynik przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej (-2,39 mln zł, głównie w związku ze spadkiem kursu EUR/PLN w stosunku do 31 grudnia 2016 roku) oraz kosztów finansowych pozwolił na osiągnięcie zysku brutto i netto w wysokości odpowiednio 25,28 mln zł i 20,66 mln zł. W okresie trzech kwartałów 2016 roku zysk brutto i netto wyniosły odpowiednio 19,95 mln zł i 17,65 mln zł, na które znacząco wpłynęło przeszacowanie wynoszące aż 18,93 mln zł.

Wyniki osiągnięte w 2017 roku potwierdzają duży potencjał Grupy w zakresie generowania zysków z działalności operacyjnej.

### **Wskaźniki rentowności**

Poniżej przedstawiono wskaźniki rentowności za okres od 1 stycznia 2017 do 30 września 2017 oraz okres porównywalny 2016 roku.

WSKAŹNIK	WZÓR	3Q 2017	3Q 2016
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży	21,69%	23,87%
Marża zysku z działalności operacyjnej I (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży	14,77%	40,26%
Marża zysku z działalności operacyjnej II (w %)*	Zysk z działalności operacyjnej z wyłączeniem wpływu przeszacowania / Przychody ze sprzedaży	15,74%	12,50%
Marża zysku netto I (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	10,36%	31,97%
Marża zysku netto II (w %)*	Zysk netto z wyłączeniem wpływu przeszacowania / Przychody ze sprzedaży	11,33%	4,20%

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

Za trzy kwartały 2017 roku rentowność na sprzedaży jest na podobnym poziomie co w okresie porównywalnym roku ubiegłego i wynosi 21,69%. Osiągnięty poziom wskaźnika wynika ze wskazanej wcześniej struktury przekazywanych lokali i rentowności realizowanej na poszczególnych przedsięwzięciach, a także w mniejszym stopniu jest efektem zrealizowanych wyników na działalności komercyjnej i pozostałej.

Rentowność działalności operacyjnej i rentowność zysku netto osiągnęły zadowalające wartości, odpowiednio 14,77% i 10,36%, mimo, że są znacząco niższe niż w porównywalnym okresie roku ubiegłego, za co w największym stopniu odpowiadał pozytywny wpływ na wynik przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej wynoszący aż 18,93 mln zł przy niemal czterokrotnie niższych przychodach ze sprzedaży.

W celu poprawy przejrzystości prezentacji wypracowanych marż wyliczono również wartość marży zysku z działalności operacyjnej i marży zysku netto po skorygowaniu tych zysków o wpływ przeszacowania (tj. o wartość przeszacowania oraz podatek dochodowy z tego tytułu). Skorygowane marże zysku z działalności operacyjnej i zysku netto wyniosły odpowiednio 15,74% i 11,33% wobec wartości w ubiegłym roku 12,50% i 4,20% i obie wykazują wzrost wypracowywanych marż.

### Struktura aktywów i pasywów

Na dzień 30 września 2017 roku Grupa zanotowała niemal 5-procentowy wzrost sumy bilansowej (o 37,7 mln zł) w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2016 roku, na co wpływ miało zwiększenie aktywów obrotowych o 12% (o 50,6 mln zł) przy jednoczesnym zmniejszeniu aktywów trwałych o 3% (o 12,9 mln zł).

Na spadek wartości aktywów trwałych wpływ miało m.in. przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej (spadek o 3,9 mln zł) na skutek umocnienia złotego.

Spadła również wartość nieruchomości inwestycyjnych niepracujących (o 10,4 mln zł), głównie w wyniku sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej Gamma Office.

Wśród pozycji aktywów obrotowych największy wpływ na ich wzrost miała pozycja zapasów (o 24,2 mln zł), w której obok przyrostu wartości realizowanych projektów, znaczącą część stanowią grunty, na których będą realizowane przyszłe przedsięwzięcia mieszkaniowe. Ponadto zwiększeniu uległy należności krótkoterminowe (o 16,4 mln zł) oraz stan środków pieniężnych (o 8,4 mln zł).

Zobowiązania długoterminowe Grupy Vantage na koniec trzeciego kwartału 2017 roku zmalały o 1% (o 4,1 mln zł), a krótkoterminowe wzrosły o 24% (o 28,9 mln zł).

Wśród źródeł finansowania największy spadek wartości dotyczył obligacji (o 48,1 mln zł), dzięki wykupowi obligacji serii F, G, I i K o wartości nominalnej 48,5 mln zł, wzrosły natomiast wartości pożyczek i kredytów bankowych (o 42,6 mln zł) w związku z uruchomionymi kredytami na realizowane projekty deweloperskie.

Wzrosły również przedpłaty na zakup lokali (o 14,3 mln zł), które w bilansie prezentowane są jako zobowiązania do momentu przekazania lokalu klientowi oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług (wzrost o 14,7 mln zł), na które składają się głównie zobowiązania wobec generalnych wykonawców na poszczególnych budowach, wynikające z uzgodnionych terminów płatności za roboty budowlane oraz kwot zatrzymanych na poczet należytego wykonania kontraktów.

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

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

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

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

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

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

Podział na segmenty operacyjne w okresie porównawczym dla rachunku zysków i strat, tj. za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r. prezentowany był w innym układzie, zatem w niniejszym raporcie zaprezentowano dane przekształcone dla tego okresu, dla zapewnienia porównywalności danych.

Podział bilansu na segmenty operacyjne w bieżącym okresie sporządzono w oparciu o zweryfikowane podejście do poszczególnych pozycji odzwierciedlających sytuację majątkową oraz poziom kapitałów i zobowiązań segmentów, zatem dla zapewnienia porównywalności danych w niniejszym raporcie zaprezentowano dane przekształcone dla okresu porównywalnego dla bilansu, tj. na dzień 31 grudnia 2016 roku.

**Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2017 do 30.09.2017**

01.01.2017 - 30.09.2017		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>186 653</b>	<b>12 776</b>	<b>199 429</b>
I.	Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	12 275	12 275
II.	Przychody ze sprzedaży lokali	183 012	-	183 012
III.	Pozostałe przychody	3 641	501	4 142
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>(150 980)</b>	<b>(5 195)</b>	<b>(156 175)</b>
I.	Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(4 349)	(4 349)
II.	Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(146 986)	-	(146 986)
III.	Pozostałe koszty	(3 994)	(846)	(4 840)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>35 673</b>	<b>7 581</b>	<b>43 254</b>
I.	Koszty sprzedaży	(6 337)	(2 432)	(8 769)
II.	Koszty ogólnego zarządu	(3 141)	(877)	(4 018)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)</b>	<b>26 195</b>	<b>4 272</b>	<b>30 467</b>
I.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	(2 392)	(2 392)
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>26 195</b>	<b>1 880</b>	<b>28 075</b>
I.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	1 004	1 004
II.	Saldo działalności operacyjnej	370	-	370
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II)</b>	<b>26 565</b>	<b>2 884</b>	<b>29 449</b>
I.	Saldo działalności finansowej	(824)	(3 726)	(4 550)
II.	Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	376	-	376
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+I+II)</b>	<b>26 117</b>	<b>(842)</b>	<b>25 275</b>
I.	Podatek dochodowy	(4 771)	152	(4 619)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>21 346</b>	<b>(690)</b>	<b>20 656</b>

**Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2016 do 30.09.2016**

01.01.2016 - 30.09.2016		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>43 854</b>	<b>11 361</b>	<b>55 215</b>
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	10 456	10 456
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	42 200	-	42 200
	III. Pozostałe przychody	1 654	905	2 559
<b>B.</b>	<b>Koszt własny sprzedaży (suma I-III)</b>	<b>(38 003)</b>	<b>(4 031)</b>	<b>(42 034)</b>
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(3 308)	(3 308)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(35 327)	-	(35 327)
	III. Pozostałe koszty	(2 676)	(723)	(3 399)
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)</b>	<b>5 851</b>	<b>7 330</b>	<b>13 181</b>
	I. Koszty sprzedaży	(4 242)	(2 379)	(6 621)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(2 771)	(951)	(3 722)
<b>D.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C+II)</b>	<b>(1 162)</b>	<b>4 000</b>	<b>2 838</b>
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	18 928	18 928
<b>E.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)</b>	<b>(1 162)</b>	<b>22 928</b>	<b>21 766</b>
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	110	-	110
	II. Saldo działalności operacyjnej	288	68	356
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+II)</b>	<b>(764)</b>	<b>22 996</b>	<b>22 232</b>
	I. Saldo działalności finansowej	(1 422)	(3 816)	(5 238)
	II. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	2 960	-	2 960
<b>G.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+II)</b>	<b>774</b>	<b>19 180</b>	<b>19 954</b>
	I. Podatek dochodowy	1 343	(3 644)	(2 301)
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) netto (G+I)</b>	<b>2 117</b>	<b>15 536</b>	<b>17 653</b>

**Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 30 września 2017 roku**

AKTYWA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>39 350</b>	<b>330 092</b>	<b>369 442</b>
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	255 903	255 903
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	9 742	70 175	79 917
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 040	-	14 040
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 457	(627)	12 830
	5. Pozostałe aktywa trwałe	2 111	4 641	6 752
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>468 275</b>	<b>7 531</b>	<b>475 806</b>
	1. Zapasy	336 564	-	336 564
	2. Należności i pożyczki	24 394	1 902	26 296
	3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	105 266	4 397	109 663
	4. Pozostałe aktywa obrotowe	2 051	1 232	3 283
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>		<b>507 625</b>	<b>337 623</b>	<b>845 248</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny, w tym:</b>	<b>190 884</b>	<b>176 649</b>	<b>367 533</b>
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	21 346	(690)	20 656
	2. Pozostałe kapitały	169 538	177 339	346 877
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>316 741</b>	<b>160 974</b>	<b>477 715</b>
	1. Obligacje	99 684	-	99 684
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	77 574	114 224	191 798
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	37 794	37 794
	5. Przedpłaty na zakup lokali	70 237	-	70 237
	6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 097	5 163	12 260
	7. Pozostałe zobowiązania	62 149	3 793	65 942
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>507 625</b>	<b>337 623</b>	<b>845 248</b>

**Aktywa i zobowiązania Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 grudnia 2016 roku**

AKTYWA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>40 075</b>	<b>342 284</b>	<b>382 359</b>
	1. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	-	259 771	259 771
	2. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	10 274	80 035	90 309
	3. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 264	-	14 264
	4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 801	(537)	13 264
	5. Pozostałe aktywa trwałe	1 736	3 015	4 751
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>408 152</b>	<b>17 060</b>	<b>425 212</b>
	1. Zapasy	312 372	-	312 372
	2. Należności i pożyczki	7 177	2 734	9 911
	3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	88 167	13 069	101 236
	4. Pozostałe aktywa obrotowe	436	1 257	1 693
<b>Aktywa razem – suma I+II</b>		<b>448 227</b>	<b>359 344</b>	<b>807 571</b>

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	RAZEM
<b>I.</b>	<b>Kapitał własny, w tym:</b>	<b>161 286</b>	<b>193 391</b>	<b>354 677</b>
	1. Wynik finansowy za rok obrotowy	7 165	18 155	25 320
	2. Pozostałe kapitały	154 121	175 236	329 357
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długo- i krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>286 941</b>	<b>165 953</b>	<b>452 894</b>
	1. Obligacje	147 783	-	147 783
	2. Pożyczki i kredyty bankowe	36 476	112 699	149 175
	3. Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	40 225	40 225
	5. Przedpłaty na zakup lokali	55 892	-	55 892
	6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 210	5 824	8 034
	7. Pozostałe zobowiązania	44 580	7 205	51 785
<b>Pasywa razem – suma I+II</b>		<b>448 227</b>	<b>359 344</b>	<b>807 571</b>



## 5. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Grupa prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie mieszkań oraz powierzchni biurowych, która charakteryzuje się długim okresem realizacji projektów inwestycyjnych. Z drugiej strony, zgodnie z 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 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,
- ✓ dostępność nieruchomości gruntowych pod realizację projektów inwestycyjnych,
- ✓ dynamika popytu i podaży powierzchni biurowych w Polsce,
- ✓ kształtowanie się poziomu stóp procentowych,
- ✓ sytuacja na rynku pracy i dostępność pracowników,
- ✓ 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 3 lat. Doskonałe i zróżnicowane lokalizacje na terenie Wrocławia, 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 2017 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. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

Do celów strategicznych na rok 2017 Grupa Kapitałowa Vantage Development zalicza:

- ✓ 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 maja 2017 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie rekomendacji wypłaty dywidendy w wysokości 8.117.229,51 złotych, tj. 0,13 zł za akcję. Rada Nadzorcza w dniu 19 maja 2017 roku pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu w sprawie wypłaty dywidendy akcjonariuszom Emitenta.

Rekomendacja została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które nie przychyliło się do rekomendacji Zarządu i w dniu 29 czerwca 2017 roku podjęło uchwałę nr 6 o przeznaczeniu całego zysku za rok 2016 na kapitał zapasowy w celu późniejszej wypłaty.

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

W dniu 4 sierpnia 2017 roku na rachunku maklerskim Vantage Development S.A. zapisano 2.193.722 akcje, nabyte od spółki Fedha sp. z o.o. na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 3 sierpnia 2017 roku za łączną cenę 8.116.771,40 złotych. Akcje zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 12 lipca 2017 roku. Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 3 z dnia 15 września 2017 roku akcje zostały umorzone za wynagrodzeniem. W związku z powyższym w dniu 16 października 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę kapitału zakładowego Spółki. Kapitał został obniżony z kwoty 38.712.940,74 zł do kwoty 37.352.833,10 zł

## 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 Dorzecze Legnickie polegającego na budowie trzech wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zlokalizowanych we Wrocławiu, w dniu 27 czerwca 2017 r. spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII 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, liczone od nominału 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 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2017
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.1.1)	370	23	(23)	370
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	13 264	-	(434)	12 830
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	8 034	4 226	-	12 260
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.1.3)	3 528	4 539	(4 669)	3 398

**10.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów**

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2017
Wartości niematerialne	-	-	-	-
Wartości środków trwałych	<b>112</b>	-	-	<b>112</b>
Zapasy	-	-	-	-
Należności krótkoterminowe	<b>258</b>	23	(23)	<b>258</b>
<b>Razem:</b>	<b>370</b>	<b>23</b>	<b>(23)</b>	<b>370</b>

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

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

W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2016 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 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2017
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	<b>64</b>	286	-	<b>350</b>
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	<b>2 003</b>	-	(104)	<b>1 899</b>
- rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	<b>408</b>	-	(145)	<b>263</b>
- odpisów aktualizujących należności	<b>50</b>	-	(2)	<b>48</b>
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	<b>7 384</b>	1 227	-	<b>8 611</b>
- różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	<b>15</b>	71	-	<b>86</b>
- strat podatkowych	<b>16 234</b>	-	(128)	<b>16 106</b>
- wyceny leasingu finansowego i kredytów	<b>1 047</b>	-	(629)	<b>418</b>
- utworzonych rezerw	<b>403</b>	659	-	<b>1 062</b>
- pozostałych tytułów	<b>173</b>	-	(152)	<b>21</b>
<b>Razem</b>	<b>27 781</b>	<b>2 243</b>	<b>(1 160)</b>	<b>28 864</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>(14 517)</b>			<b>(16 034)</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>13 264</b>			<b>12 830</b>

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

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2017
- wycen nieruchomości do wartości godziwej	8 235	-	(1 032)	7 203
- różnicy między podatkową, a bilansową wartością nieruchomości inwestycyjnych, zapasów	1 630	1 937	-	3 567
- odsetek od pożyczek, kredytów i obligacji	10 527	2 900	-	13 427
- przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	1 137	1 359	-	2 496
- pozostałych tytułów	1 022	579	-	1 601
<b>Razem</b>	<b>22 551</b>	<b>6 775</b>	<b>(1 032)</b>	<b>28 294</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 517)			(16 034)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>8 034</b>			<b>12 260</b>

Zmiany aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy zmniejszyły wynik finansowy Grupy za trzy kwartały 2017 roku o kwotę 4.566 tys. zł. Kwota niemająca wpływu na wynik finansowy wynosi 94 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 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2017
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	1 315	2 346	(1 687)	1 974
rezerwy na urlopy	140	1 295	(1 324)	111
rezerwy na premie	2 073	740	(1 658)	1 155
rezerwy na podatki	-	10	-	10
rezerwy na koszty usług	-	148	-	148
<b>Razem, w tym:</b>	<b>3 528</b>	<b>4 539</b>	<b>(4 669)</b>	<b>3 398</b>
Rezerwy długoterminowe	1 289	-	(1 289)	-
Rezerwy krótkoterminowe	2 239	4 539	(3 380)	3 398

### 10.2. Vantage Development S.A.

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

	Stan na 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2017
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.2.1)	14 699	9	(422)	14 286
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	6 571	325	(1 632)	5 264
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	5 706	1 540	(235)	7 011
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.2.3)	2 089	363	(1 218)	1 234

**10.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów**

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2017
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	14 498	-	(422)	14 076
Wartości środków trwałych	100	-	-	100
Należności krótkoterminowe	101	9	-	110
<b>Razem:</b>	<b>14 699</b>	<b>9</b>	<b>(422)</b>	<b>14 286</b>

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

Vantage Development S.A. kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczone. Stan tych składników na 30 września 2017 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 5.264 tys. zł i 7.011 tys. zł. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2016 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 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2017
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne pozostałych rezerw	407	68	(222)	253
odsetek od pożyczek	5	78	-	83
odsetek od pożyczek	-	87	-	87
odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych)	38	-	-	38
odpisów na należności	19	21	(19)	21
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	15	71	-	86
strat podatkowych	6 087	-	(1 391)	4 696
<b>Razem</b>	<b>6 571</b>	<b>325</b>	<b>(1 632)</b>	<b>5 264</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 706)	-	-	(5 264)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>865</b>	-	-	<b>-</b>

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2017
rezerwa na przychody	-	285	-	285
odsetek od pożyczek i obligacji	5 706	1 255	(235)	6 726
<b>Razem</b>	<b>5 706</b>	<b>1 540</b>	<b>(235)</b>	<b>7 011</b>
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 706)	-	-	(5 264)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>-</b>	-	-	<b>1 747</b>

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczone zmniejszyły wynik finansowy netto o 2.612 tys. zł.

**10.2.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania**

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2017
rezerwa na urlopy	99	8	(35)	72
rezerwa na premie	1 983	355	(1 183)	1 155
rezerwa na koszty usług	-	-	-	-
rezerwa na podatki	7	-	-	7
<b>Razem:</b>	<b>2 089</b>	<b>363</b>	<b>(1 218)</b>	<b>1 234</b>

**11. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO OKRESU**
**11.1. Zawiązanie spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 2 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki Promenady VIII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

**11.2. Zawiązanie spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 2 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki Promenady IX VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

**11.3. Zawiązanie spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 2 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki Promenady X VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

**11.4. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o.**

W dniu 13 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę kapitału zakładowego spółki VD Retail sp. z o.o. Kapitał został podwyższony do kwoty 1,5 mln złotych. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki VD Retail sp. z o.o. objęła spółka Vantage Development S.A. Aktualnie spółka Vantage Development S.A. posiada w spółce VD Retail sp. z o.o. 30.000 udziałów. Spółka została dokapitalizowana w związku z kontynuacją działalności operacyjnej.

**11.5. Zawiązanie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX spółka komandytowa.**

W dniu 4 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX spółka komandytowa. Spółka została powołana do realizacji nowych projektów deweloperskich.

**11.6. Połączenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o.**

W dniu 6 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował połączenie spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. ze spółką VD Serwis sp. z o.o., przy czym spółką przejmującą była spółka VD Serwis sp. z o.o. Oznacza to, że spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k. została wykreślona z rejestru.

**11.7. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o.**

W dniu 21 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego spółki VD Serwis sp. z o.o. Kapitał podwyższony został do kwoty 500 tys. złotych.

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

W dniu 17 lipca Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru wymiany komandytariusza w spółce VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. ze spółki IPD Południe sp. z o.o. na spółkę VD Serwis sp. z o.o.

**11.9. Połączenie spółki IPD Invest sp. z o.o. ze spółką Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**

W dniu 26 lipca 2017 roku, Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o połączeniu spółek IPD Invest sp. z o.o. i Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółki Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. do spółki IPD Invest sp. z o.o. Tym samym z rejestru zostaje wykreślona spółka Centauris.

**11.10. Zmiana struktury wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. oraz wysokości kapitału zakładowego.**

W związku z połączeniem w dniu 26 lipca 2017 roku spółek IPD Invest sp. z o.o. i Centauris IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., zmianie uległa struktura wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. Nowym wspólnikiem spółki IPD Invest sp. z o.o. stała się spółka Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Wysokość kapitału zakładowego spółki IPD Invest sp. z o.o. wynosi obecnie 112 tys. złotych. Po połączeniu struktura wspólników wyglądała następująco: BNM-3 sp. z o.o. posiadał 50 udziałów, Vantage Development S.A. posiadał 50 udziałów, Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. posiadał 124 udziały.

W dniu 31 października 2017 roku Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła z BNM-3 sp. z o.o. oraz Vantage Development S.A. umowę sprzedaży 124 udziałów w spółce IPD Invest sp. z o.o., przy czym kupujący nabyli po 62 udziały każdy. W wyniku realizacji tej umowy struktura wspólników spółki IPD Invest sp. z o.o. jest następująca: BNM-3 sp. z o.o. posiada 112 udziałów oraz Vantage Development S.A. posiada 112 udziałów.

**11.11. Zmiana struktury wspólników spółki Promenady Zita sp. z o.o.**

W dniu 31 lipca 2017 roku zmianie uległa struktura wspólników spółki Promenady Zita sp. z o.o. W związku ze zbyciem przez spółkę VD sp. z o.o. jednego udziału w spółce Promenady Zita sp. z o.o. drugiemu wspólnikowi, Vantage Development S.A., 100% udziałów w spółce posiada Vantage Development S.A.

**11.12. Zmiana nazwy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.**

W dniu 29 sierpnia 2017 roku nastąpiła zmiana firmy spółki VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII spółka komandytowa. Spółka działa aktualnie pod firmą VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XXI spółka komandytowa.

**11.13. Obniżenie kapitału zakładowego Vantage Development S.A.**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 16 października Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego z kwoty 38.712.940,74 zł do kwoty 37.352.833,10 zł poprzez dobrowolne umorzenie 2.193.722 akcji serii F o wartości nominalnej 0,62 zł każda.

**11.14. Połączenie spółki VD Serwis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 8 listopada 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru połączenia spółek VD Serwis sp. z o.o. i VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k., przy czym spółką przejmującą była spółka VD Serwis sp. z o.o. Oznacza to, że spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. zostanie wykreślona z rejestru. Jednocześnie kapitał zakładowy spółki VD Serwis sp. z o.o. został podwyższony o jeden udział o wartości 50 złotych, tj. z kwoty 500.000 złotych do kwoty 500.050 złotych. Aktualnie spółka VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posiada 3 udziały w kapitale zakładowym spółki VD Serwis sp. z o.o., a spółka Vantage Development S.A. posiada 9.998 udziałów w tym kapitale zakładowym.



**11.15. Podwyższenie kapitału spółki VD Retail sp. z o.o.**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego w dniu 9 listopada 2017 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z 1.500.000 złotych do kwoty 2.000.000 złotych w trybie zmiany aktu założycielskiego spółki w związku z emisją 10.000 nowych udziałów.

**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 2017 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W III kwartale 2017 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

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

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

Na dzień 30 września 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	30.09.2017	31.12.2016
Hipoteka	917 389	829 208
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	896	920
<b>Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>918 285</b>	<b>830 128</b>

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 30 września 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Na dzień 30 września 2017 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 zł NA DZIEŃ 30.09.2017 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014 r. pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mLeasing spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	52 643	-	-	-	-	773



Umowa zabezpieczająca nr 09/100/14/L/ND z dnia 23.10.2014 r. zawarta pomiędzy Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a mBank S.A.	-	In blanco	-	-	-	-
Umowa kredytu nr 15/0011 z dnia 22.04.2015 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest sp. k. a mBank Hipoteczny S.A.	20 000	In blanco	-	36 000	-	-
Umowa ramowa nr N1/10559/15 z dnia 18.06.2015 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Invest sp. k. a mBank S.A.	2 000	In blanco	-	2 000	-	-
Umowa Kredytu Inwestycyjnego nr U0002901351938 z dnia 24.06.2015 r. pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	12 800	-	-	-	-	123
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015 r., pomiędzy VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Alior Bank S.A.	1 200	-	-	-	-	-
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013 r., pomiędzy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a mBank Hipoteczny S.A.	102 237	-	-	204 474	-	-
Umowa Kredytowa z dnia 23.10.2015 r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. a Bank Polska Kasa Opieki S.A.	84 020	-	-	168 040	-	-
Umowa kredytowa nr U0003067800999 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 21.03.2016 r., pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. a Alior Bank S.A.	62 100	-	-	-	-	-
Umowa kredytowa nr U0003067801087 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 21.03.2016 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k. a Alior Bank S.A.	5 500	-	-	-	-	-
Umowa kredytu nieodnawialnego nr S/92/11/2016/1030/K/KON z dnia 20.02.2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A.	33 100	In blanco	-	49 650	-	-
Umowa kredytu odnawialnego nr S/93/11/2016/1030/K/KOO z dnia 20.02.2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A.	2 000	In blanco	-	3 000	-	-
Umowa kredytowa nr U0003155002369 z dnia 23.11.2016 r. o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. a Alior Bank S.A.	16 800	-	-	-	-	-
Umowa kredytowa nr U0003155002459 z dnia 23.11.2016 r. o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k. a Alior Bank S.A.	1 500	-	-	-	-	-
				22 125		
				101 400		
				27 450		

Umowa kredytu nr K01088/16 z dnia 09.12.2016 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k. a Bank Zachodni WBK S.A.	52 428	-	-	78 642	-	-
Umowa kredytowa nr U0003061463683 limitu wierzytelności z dnia 29.04.2016 r. pomiędzy Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Alior Bank S.A.	30 000	-	-	-	-	-
Umowa kredytu z dnia 26 czerwca 2017 r. pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością XVII sp. k. a Alior Bank S.A.	134 739	-	-	202 109	-	-
Umowa 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	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii O emitowanych przez Vantage Development S.A.	65 000	-	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>713 567</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>917 389</b>	<b>-</b>	<b>896</b>

## 12.2. Vantage Development S.A.

### 12.2.1. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 września 2017 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 30.09.2017r.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	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 S.A. zobowiązał się m.in. do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
2	09.10.2015	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako Poręczycielem, FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzycielem i VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k. jako Dłużnikiem	Vantage Development SA niniejszym poręcza za zobowiązanie przyszłe Dłużnika wynikające z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej w szczególności na wypadek upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji Dłużnika do górnej kwoty 1 000 000 PLN
3	21.07.2016	Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k. jako Kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako Sponsorem oraz Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. jako Bankiem.	Vantage Development S.A. zobowiązał się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że na żądanie Kredytobiorcy lub Banku, jednakże nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od otrzymania takiego żądania przez Sponsora, Sponsor lub inny podmiot z grupy kapitałowej przekaże 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

4	13.07.2016	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. 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 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
5	20.03.2017	Umowa Wsparcia pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV sp. k. jako Kredytobiorcą, Vantage Development S.A. jako udzielającym wsparcia oraz Bankiem Ochrony Środowiska S.A. jako Bankiem.	Vantage Development S.A. zobowiązuje się wobec Banku oraz Kredytobiorcy, że udzieli wsparcia Kredytobiorcy w realizacji Umów Kredytowych w przypadku zaistnienia i trwania naruszenia następujących warunków Umów Kredytowych: a) w sytuacji przekroczenia kosztów Inwestycji w odniesieniu do harmonogramu rzeczowo - finansowego zaakceptowanego przez Bank, b) w przypadku braku terminowej spłaty kredytów zaciągniętych w BOŚ S.A., c) w sytuacji zagrożenia terminowego zakończenia Inwestycji, d) w zakresie obsługi podatku dochodowego w trakcie realizacji Inwestycji, e) w przypadku braku realizacji założeń projekcji finansowej skutkującej ryzykiem braku terminowej spłaty kredytów zaciągniętych w BOŚ S.A. i udzieli pożyczek wraz ze zgodą ich podporządkowania spłacie finansowania udzielonego przez BOŚ S.A., w celu pokrycia przez Kredytobiorcę wszelkich kosztów wynikłych w związku z przypadkami wymienionymi powyżej.
6	28.02.2017	Umowa Wsparcia pomiędzy Vantage Development S.A. jako Sponsorem oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI sp. k., jako Kredytobiorcą oraz Bankiem Zachodnim WBK Spółka Akcyjna jako Bankiem	Vantage Development S.A. niniejszym nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązuje się wobec Banku do zapewnienia Kredytobiorcy na zasadach i w trybie wskazanych w niniejszej Umowie środków pieniężnych celem pokrycia ewentualnych Przekroczonych Kosztów Projektu, do maksymalnej kwoty równej 15% Budżetu Projektu, tj. na dzień zawarcia niniejszej Umowy do kwoty 10.475.774 zł.
7	11.04.2017	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. jako Poręczycielem, Alior Bank S.A. jako Wierzycielem, Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jako Dłużnikiem	Vantage Development S.A. udzielił solidarnego poręczenia do kwoty 3.000.000 zł za zobowiązania z tytułu udzielonej Umową określającą warunki udzielenia gwarancji Nr U003192776659 z dnia 11 kwietnia 2017 r.

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

Na dzień 30 września 2017 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone na jej majątku:

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A. na dzień 30.09.2017r.			
Lp.	Data zawarcia	Umowy zastawów	Kwota
1	13.04.2016	Umowa zastawu rejestrowego na prawach wspólników 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 kredytobiorcy Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Najwyższa suma zabezpieczenia 47.451.606 EUR
3	15.04.2016	Umowa zastawów cywilnych i rejestrowych na prawach komandytariusza w Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Najwyższa suma zabezpieczenia 126.577.909,08 zł
4	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 zł
5	22.06.2017	Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w spółce VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Najwyższa suma zabezpieczenia 28.000.000 zł

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

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 2017 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 2017 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 2017 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanyymi:

01.01.2017 - 30.09.2017	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	3 075
Sprzedaż usług	-	4 870
Zakup nieruchomości	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	4
Pozostała sprzedaż	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	99	-
Pożyczki udzielone	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-
Przychody finansowe - odsetki	-	-
Koszty finansowe - odsetki	-	696

\* 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.

Po dniu bilansowym, w dniu 31 października 2017 roku, jednostka zależna od Emitenta - VD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, zawarła z osobą fizyczną wchodzącą w skład kluczowego kierownictwa Grupy przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego, zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Gwiaździstej 62, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 233,4 m<sup>2</sup>, w której spółka VD Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązuje się do zakupu tego lokalu za cenę 2,5 mln złotych. Umowa przyrzeczona sprzedaży lokalu mieszkalnego zostanie zawarta do 31 grudnia 2018 roku.

**14.2. Vantage Development S.A.**

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2017 roku Spółka dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanyymi:

01.01.2017 - 30.09.2017	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	1 505	-	776
Sprzedaż usług	19 924	-	-
Przychody finansowe - odsetki	14 603	-	-
Otrzymane poręczenia - koszty finansowe	36	-	-
Pozostałe zakupy	38	-	-
Pozostała sprzedaż	34	-	-
Koszty finansowe - odsetki	309	-	-

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

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

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

W okresie trzech kwartałów 2017 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 TRZECIEGO KWARTAŁU 2017 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 6 lipca 2017 roku spółka zależna od Emitenta, VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVII z siedzibą we Wrocławiu, wydała nakaz rozpoczęcia przez generalnego wykonawcę, firmę ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, robót budowlanych dla pierwszego etapu nowej inwestycji Dorzecze Legnickiej. Cała inwestycja obejmować będzie 640 mieszkań. Spółka informowała o przedmiotowym zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 41/2017.

W dniu 18 lipca 2017 roku jednostka zależna od Emitenta VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIX sp. k. z siedzibą we Wrocławiu rozwiązała na mocy porozumienia stron przedwstępną warunkową umowę nabycia nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej przy ulicy Kopalnianej w Warszawie. Nieruchomość miała zostać przeznaczona pod realizację inwestycji deweloperskiej. Strony oświadczyły, że z tytułu rozwiązania umowy są względem siebie całkowicie rozliczone oraz że nie będą wnosić wobec siebie w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu. Spółka informowała o przedmiotowym zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 44/2017.

W dniu 18 lipca 2017 roku jednostka zależna od Emitenta VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła z osobami fizycznymi przedwstępną warunkową umowę nabycia prawa użytkownika wieczystego oraz udziałów w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości zlokalizowanych przy ulicy Stabłowickiej we Wrocławiu, składających się z zabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 2,3 ha za łączną cenę 8,75 mln zł netto. Nieruchomości zostaną przeznaczone na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwolą na budowę około 300 lokali mieszkalnych. Spółka informowała o przedmiotowym zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 45/2017.

W dniu 4 sierpnia 2017 roku w wykonaniu umowy nabycia akcji Spółki, zawartej przez Emitenta ze spółką Fedha sp. z o.o., na rachunku inwestycyjnym Emitenta zostało zapisanych 2.193.722 akcje Spółki. Akcje własne zostały nabyte na podstawie upoważnienia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 12 lipca 2017 roku w celu ich umorzenia. Nabycie obejmowało 2.193.722 akcje o wartości nominalnej 0,62 zł każda po cenie 3,70 zł za jedną akcję, co daje łączną kwotę

8.116.771,40 zł. Nabyte akcje reprezentują 3,5% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz w ogólnej liczbie głosów Emitenta. Emitent nie posiadał wcześniej innych akcji własnych.

W dniu 15 września 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o umorzeniu akcji nabytych przez Spółkę i obniżeniu w związku z tym kapitału zakładowego Spółki do kwoty 37.352.833,10 zł. Obniżenie kapitału zakładowego Spółki zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 października 2017 roku.

W dniu 9 sierpnia 2017 roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta na ten dzień obligacji serii I. Emisja obligacji serii I obejmowała 100.000 zdematerializowanych obligacji o wartości nominalnej 100 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 10,0 mln złotych. Wykup nastąpił poprzez zapłatę na rzecz każdego z obligatariuszy kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych obligacji oraz wartości nominalnej obligacji, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej i zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLVTGDL00077.

W dniu 10 września 2017 roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich istniejących na ten dzień obligacji serii K, tj. 10.000 obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 10,0 mln zł. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami oraz premią z tytułu przedterminowego wykupu w wysokości 0,75% wartości nominalnej wykupywanych Obligacji. Emisja obligacji serii K obejmowała 10.000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela. Obligacje były zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN: PLVTGDL00085 i były notowane w alternatywnym systemie obrotu.

W dniu 28 września 2017 roku spółka zależna od Emitenta, Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, zawarła ze spółką FSMnW Wrocław sp. z o.o. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu o łącznej pow. 4.810 m<sup>2</sup> wraz z prawem własności budynku mieszkalnego wielorodzinnego o pow. użytkowej 6.337 m<sup>2</sup>, położonego przy ulicy Zakładowej we Wrocławiu oraz urządzeń i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, za cenę 38,3 mln złotych netto. W budynku znajduje się 128 wykończonych i wyposażonych lokali mieszkalnych oraz 10 lokali użytkowych. Spółka informowała o przedmiotowym zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 56/2017.

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

W okresie trzech kwartałów 2017 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 ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH**

Zarząd Vantage Development S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych Vantage Development S.A. oraz prognoz skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Vantage Development S.A. na 2017 rok.

**19. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA SPRAWOZDANIA ORAZ WSKAZANIE ZMIAN W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI**

Akcjonariusz	Ilość akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
<b>Grzegorz Dzik i Józef Biegaj (pośrednio*), na podstawie Porozumienia zawartego 1 lutego 2017 roku pomiędzy:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>Fedha sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marsa 56, 04-242 Warszawa, kontrolowana przez Nutit A.S. (wskazaną w punkcie 4 poniżej), a za jej pośrednictwem przez Grzegorza Dzika;</li> <li>Grzegorzem Dzikim zamieszkałym w Tyńcu Małym, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;</li> <li>Józefem Biegajem zamieszkałym we Wrocławiu, adres służbowy: Ślężna 118, 53-111 Wrocław;</li> <li>Nutit A.S. z siedzibą w Pradze, Visnova 331/4 Krc, 140 00 Praha 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Grzegorza Dzika i jest jednocześnie podmiotem dominującym wobec Fedha sp. z o.o.;</li> <li>TradeBridge Czechy A.S. z siedzibą w Pradze, adres: ViSnova 331/4, Krc, 140 00 Praga 4, Republika Czeska, kontrolowana przez Józefa Biegaję;</li> </ol>	60 246 505	100%	60 246 505	100%

\* pośrednio poprzez Nutit A.S., Fedha sp. z o.o. oraz poprzez Trade Bridge Czechy A.S.

Akcjonariusz	Liczba akcji na dzień 5 września 2017 r. (dzień publikacji raportu za I półrocze 2017 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Grzegorz Dzik*	47 282 813	-	-	47 282 813
Józef Biegaj**	12 963 692	-	-	12 963 692

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

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

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

Zarząd	Liczba akcji na dzień 5 września 2017 r. (dzień publikacji raportu za I półrocze 2017 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Edward Laufer	-	-	-	-
Dariusz Pawlukowicz	-	-	-	-

Rada nadzorcza	Liczba akcji na dzień 5 września 2017 r. (dzień publikacji raportu za I półrocze 2017 roku)	Nabycie akcji	Zbycie akcji	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania
Grzegorz Dzik*	47 282 813	-	-	47 282 813
Józef Biegaj**	12 963 692	-	-	12 963 692
Bogdan Dzik	-	-	-	-
Marek Pasztetnik	-	-	-	-
Marek Kowalski	-	-	-	-
Jakub Dzik	-	-	-	-

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

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

**21. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU TRZECH KWARTAŁÓW 2017 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA**
**Zarząd**

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 30 września 2017 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 2017 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 TRZY KWARTAŁY 2017 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE

Po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2017 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na niniejsze sprawozdanie finansowe, natomiast odnotowano następujące inne zdarzenia:

W dniu 16 października 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę kapitału zakładowego Spółki. Kapitał został obniżony z kwoty 38.712.940,74 zł do kwoty 37.352.833,10 zł poprzez dobrowolne umorzenie 2.193.722 akcji serii F o wartości nominalnej 0,62 zł każda. Jednocześnie zarejestrowana została także zmiana Statutu Spółki w części dotyczącej kapitału zakładowego, która otrzymała brzmienie: „*Kapitał zakładowy Spółki wynosi 37.352.833,10 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset trzydzieści trzy złote 10/100) i dzieli się na 60.246.505 (słownie: sześćdziesiąt milionów dwieście czterdzieści sześć tysięcy pięćset pięć akcji na okaziciela o wartości nominalnej 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) każda.*”

W dniu 6 listopada 2017 roku jednostka zależna od Emitenta – VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XX sp. k. z siedzibą we Wrocławiu zawarła z osobami fizycznymi przedwstępną warunkową umowę przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości, zlokalizowanej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu, o łącznej powierzchni 0,7758 ha za łączną cenę 7,05 mln złotych. Przyrzeczona umowa przeniesienia własności Nieruchomości zostanie zawarta z zastrzeżeniem spełnienia się warunku zawieszającego, polegającego na uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Warunek zawieszający został zastrzeżony na korzyść Kupującego. Umowa przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości zostanie zawarta nie wcześniej niż 2 stycznia 2019 roku i nie później niż 31 stycznia 2019 roku. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej i pozwoli na budowę około 150 lokali mieszkalnych.

W dniu 9 listopada 2017 roku Zarząd Emitenta powziął uchwałę, wyrażającą zgodę na dokonanie przedterminowego wykupu 15.000 obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł („Obligacje”) w dniu 22 grudnia 2017 roku. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpi zgodnie z warunkami emisji poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby posiadanych Obligacji oraz ich wartości nominalnej, wraz z należnymi, a niewypłaconymi odsetkami oraz premią z tytułu przedterminowego wykupu w wysokości 0,50% wartości nominalnej wykupywanych Obligacji. Emisja obligacji serii L obejmowała 15.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela. Obligacje są zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. i są notowane w alternatywnym systemie obrotu.

**PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ**

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
09-11-2017	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
09-11-2017	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

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

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
09-11-2017	Beata Karaś	Główny Księgowy	