



**Skonsolidowany raport kwartalny
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za III kwartał 2012 roku**

Wrocław, 14 listopada 2012 roku

SPIS TREŚCI

I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI	3
II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT.....	4
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT	4
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT.....	5
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT	6
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT	8
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	9
III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.....	16
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	16
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A.....	17
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A.....	18
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	19
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	20
IV. INFORMACJE DODATKOWE	27
PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ.....	44
PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH	44

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Vantage Development jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Na dzień 30 września 2012 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development składała się z jednostki dominującej i 11 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 3 jednostki współzależne konsolidowane metodą proporcjonalną. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Vantage Development”, „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółka” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Skład Grupy na dzień 30 września 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	33,50% PrajJa Limited 23,29% Józef Biegaj 22,49% Worldstar Investments S.a.r.l. 20,72% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	11.04.2008
2.	IPD Centrum Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
3.	IPD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	18.04.2008
4.	IPD Południe Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	11.04.2008
5.	IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	11.04.2008
6.	VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
7.	Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	97,5% IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. 2,5% Vantage Development S.A.	pełna	14.12.2007
8.	Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	19.12.2008
9.	Centauris BIS Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka współzależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A. 50% BNM-3 Sp. z o.o.	proporcjonalna	02.03.2010
10.	Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	37,13% Vantage Development S.A. 62,87% PRW Sp. z o.o.	pełna	03.03.2010
11.	VD Invest Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% IPD Południe Sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
12.	PRW Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	pełna	28.11.2011
13.	Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	23.05.2012
14.	Finanse VD Sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	80% IPD Centrum Sp. z o.o. 20% Vantage Development S.A.	pełna	21.06.2012

W okresie objętym sprawozdaniem uległa zmianie struktura akcjonariatu Vantage Development S.A., co zostało opisane w pkt. IV.11.1 niniejszego sprawozdania.

W trzecim kwartale 2012 roku nie nastąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej. Na 30 września 2012 roku w strukturze Grupy Vantage nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

AKTYWA		Nota	30.09.2012	31.12.2011
I.	Aktywa trwałe (suma 1-5)		317 326	314 383
	1. Wartości niematerialne	1	400	30
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	319	573
	3. Nieruchomości inwestycyjne	3	313 163	311 211
	4. Pozostałe aktywa		3 444	2 569
	5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	-	-
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		81 684	66 488
	1. Zapasy	4	57 316	54 232
	2. Pożyczki		-	177
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		27	-
	4. Należności krótkoterminowe		7 547	5 771
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		16 492	5 285
	6. Rozliczenia międzyokresowe		302	1 023
Aktywa razem – suma I+II			399 010	380 871

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.09.2012	31.12.2011
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		303 258	226 311
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		303 258	129 726
	1.1 Kapitał zakładowy		35 194	16 073
	1.2 Akcje własne		-	(6 860)
	1.3 Zyski zatrzymane		264 553	122 113
	1.4 Inne skumulowane całkowite dochody		(534)	(1 936)
	1.5 Wynik finansowy za rok obrotowy		4 045	336
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	96 585
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-5)		49 138	54 481
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	10 025	6 633
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6	24 112	27 684
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		7	19 596
	4. Rezerwy długoterminowe	IV.10.1.3	692	504
	5. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	5	14 302	64
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)		46 614	100 079
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	6	24 261	81 184
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		40	292
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.1.3	5 910	595
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	16 403	18 008
Pasywa razem – suma I+II+III			399 010	380 871

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		30.09.2012	31.12.2011
Wartość księgowa		303 258	129 726
Liczba akcji		56 763 844	25 924 380
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		5,34	5,00

2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.07.2012 - 30.09.2012	01.01.2012 - 30.09.2012	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2011 - 30.09.2011
I.	Przychody ze sprzedaży	1 941	9 449	18 695	21 753
	1. Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów	1 941	9 449	18 695	21 753
II.	Koszty działalności operacyjnej (suma 1-7)	(2 903)	(12 273)	(16 714)	(20 189)
	1. Amortyzacja	(43)	(118)	(31)	(90)
	2. Zużycie materiałów i energii	(159)	(521)	(190)	(927)
	3. Usługi obce	(7 864)	(13 300)	(1 382)	(10 903)
	4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	(442)	(1 416)	(722)	(2 633)
	5. Pozostałe koszty rodzajowe	(349)	(1 728)	(344)	(1 714)
	6. Zmiana stanu produktów	5 941	4 789	(14 052)	(3 935)
	7. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne jednostki	13	21	7	13
A.	Zysk (strata) ze sprzedaży (I+II)	(962)	(2 824)	1 981	1 564
B.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej	-	11 010	-	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości (A+B)	(962)	8 186	1 981	1 564
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	100	-	52
	I. Pozostałe przychody operacyjne	1	73	28	28
	II. Pozostałe koszty operacyjne	(92)	(115)	-	(6)
E.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D+I+II)	(1 053)	8 244	2 009	1 638
	I. Przychody finansowe, w tym:	266	449	164	499
	1. Odsetki	235	405	111	443
	II. Koszty finansowe, w tym:	(374)	(3 160)	(1 740)	(4 787)
	1. Odsetki	(374)	(2 781)	(1 716)	(4 627)
	- od jednostek powiązanych	-	(723)	(896)	(2 357)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	(145)	-	-
F.	Zysk (strata) brutto (E+I+II)	(1 161)	5 533	433	(2 650)
I.	Podatek dochodowy (suma 1-2)	41	(1 711)	930	725
	1. Część bieżąca	(20)	(25)	25	(14)
	2. Część odroczone	61	(1 686)	905	739
G.	Zysk (strata) netto (F+I)	(1 120)	3 822	1 363	(1 925)
Inne całkowite dochody		1 232	2 353	-	-
Całkowite dochody ogółem		112	6 175	1 363	(1 925)
Zysk/strata netto					
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego		(1 120)	4 045	1 429	(1 695)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących		-	(223)	(66)	(230)
Całkowite dochody ogółem					
- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego		112	6 398	1 429	(1 695)
- przypadające na udziałowców niekontrolujących		-	(223)	(66)	(230)
Średnia ważona liczba akcji w okresie		56 763 844	49 910 630	25 924 380	25 924 380
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego					
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,02)	0,08	0,05	(0,07)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,02)	0,08	0,05	(0,07)

3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

01.01.2012 - 30.09.2012	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							RAZEM	Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto			
Stan na 1 stycznia 2012 r.	16 073	(6 860)	30 126	6 900	85 423	(1 936)	-	129 726	96 585	226 311
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	2 353	4 045	6 398	(223)	6 175
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	4 045	4 045	(223)	3 822
- inne całkowite dochody***	-	-	-	-	-	2 353	-	2 353	-	2 353
Transakcje z właścicielami:	19 121	6 860	120 834	-	21 270	(951)	-	167 134	(96 362)	70 772
- emisja akcji i rozliczenie połączenia z ZCP Ecoimpel	19 121	6 857	46 127	-	-	-	-	72 105	-	72 105
- zmiana struktury Grupy**	-	-	97 313	-	-	(951)	-	96 362	(96 362)	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	(21 270)	-	21 270	-	-	-	-	-
- rozliczenie kosztów giełdowych	-	-	(1 334)	-	-	-	-	(1 334)	-	(1 334)
- sprzedaż akcji własnych	-	3	(2)	-	-	-	-	1	-	1
Stan na 30 września 2012 r.	35 194	-	150 960	6 900	106 693	(534)	4 045	303 258	-	303 258

*Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2012 roku w kwocie 85 423 tys. zł składa się zysk netto roku 2011 w kwocie 336 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2011 roku w kwocie 85 087 tys. zł.

** W wyniku przejęcia zakładu Ecoimpel zmianie uległa struktura kapitałów Grupy, skutkując przypisaniem akcjonariuszom Jednostki Dominującej rozpoznanych wcześniej udziałów niekontrolujących.

*** Kwoty ujęte w innych całkowitych dochodach wynikają z wyceny zawartego kontraktu terminowego zabezpieczającego przepływy pieniężne.

Grupa Kapitałowa Vantage Development
 Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 30 września 2012 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

01.01.2011 - 30.09.2011	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej									
	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM	Udziały niekontrolujące	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2011 r.	16 073	-	29 851	-	92 199	-	-	138 123	-	138 123
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	-	(1 695)	(1 695)	(230)	(1 925)
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	(1 695)	(1 695)	(230)	(1 925)
Transakcje z właścicielami:	-	(6 860)	275	6 900	(7 412)	-	-	(7 097)	2 291	(4 806)
- rozpoznanie udziałowców nie sprawujących kontroli	-	-	-	-	(237)	-	-	(237)	2 291	2 054
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	275	6 900	(7 175)	-	-	-	-	-
- inne	-	(6 860)	-	-	-	-	-	(6 860)	-	(6 860)
Stan na 30 września 2011 r.	16 073	(6 860)	30 126	6 900	84 787	-	(1 695)	129 331	2 061	131 392

*Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2011 roku w kwocie 92 199 tys. zł składa się wynik netto roku 2010 w kwocie 538 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2010 roku w kwocie 91 661 tys. zł.

4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2012 - 30.09.2012	01.01.2011 - 30.09.2011
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	4 045	(1 695)
	II. Korekty razem	(6 287)	(3 700)
	1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	(223)	(230)
	2. Amortyzacja	118	90
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 376	4 184
	4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(10 959)	(52)
	5. Zmiana stanu rezerw	7 190	(391)
	6. Zmiana stanu zapasów	(2 615)	(496)
	7. Zmiana stanu należności	(2 558)	(2 504)
	8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 009	(3 523)
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(625)	(772)
	10. Inne korekty	-	(6)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(2 242)	(5 395)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	12 053	1 125
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	373	122
	3. Z aktywów finansowych	10 792	1 003
	a) w jednostkach powiązanych	10 495	746
	- zbycie aktywów finansowych	10 400	-
	- spłata udzielonych pożyczek	95	746
	b) w pozostałych jednostkach	297	257
	- odsetki	297	257
	4. Inne wpływy inwestycyjne	888	-
	II. Wydatki	(18 179)	(447)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(100)	(447)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(17 445)	-
	3. Inne wydatki inwestycyjne	(634)	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(6 126)	678
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	41 652	10 502
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	31 752	10 502
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	9 900	-
	II. Wydatki	(22 077)	(7 134)
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	(18 982)	(4 025)
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(73)	(165)
	3. Odsetki	(3 022)	(2 944)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	19 575	3 368
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	11 207	(1 349)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	11 207	(1 349)
F.	Środki pieniężne na początek okresu	5 285	10 264
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	16 492	8 915
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	701	-

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.09.2012	31.12.2011
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	400	30
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	400	30

Ruchy w okresie od 1.01.2012 do 30.09.2012

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	174	174
b) zwiększenia	-	524	524
- nabycie	-	298	298
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	226	226
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	698	698
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	144	144
f) amortyzacja za okres	-	154	154
- zwiększenia	-	154	154
- amortyzacja okresu bieżącego	-	57	57
- dotychczasowe umorzenie wartości niematerialnych pochodzących z Ecoimpel	-	97	97
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	298	298
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	400	400

Ruchy w okresie od 1.01.2011 do 31.12.2011

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	166	166
b) zwiększenia	-	8	8
- nabycie	-	8	8
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	174	174
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	113	113
f) amortyzacja za okres	-	31	31
- zwiększenia	-	31	31
- amortyzacja okresu bieżącego	-	31	31
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	144	144
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	30	30

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2012	31.12.2011
a) środki trwałe, w tym:	140	183
- grunty	-	-
- budynki i budowle	27	27
- urządzenia techniczne i maszyny	23	8
- środki transportu	65	96
- inne środki trwałe	25	52
b) środki trwałe w budowie	179	390
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	319	573

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 30 września 2012 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Ruchy w okresie od 1.01.2012 do 30.09.2012

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	398	21	207	158	784
b) zwiększenia	-	-	23	-	-	23
- nabycie	-	-	13	-	-	13
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	-	10	-	-	10
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	398	44	207	158	807
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	272	13	111	106	502
f) amortyzacja za okres:	-	-	8	31	27	66
- zwiększenia	-	-	8	31	27	66
- amortyzacja okresu bieżącego	-	-	3	31	27	61
- dotychczasowe umorzenie środków trwałych pochodzących z Ecoimpel	-	-	5	-	-	5
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	272	21	142	133	568
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	27	23	65	25	140

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 30 września 2012 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Ruchy w okresie od 1.01.2011 do 31.12.2011

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	398	15	207	149	769
b) zwiększenia	-	-	14	-	9	23
- nabycie	-	-	8	-	9	17
- inne	-	-	6	-	-	6
c) zmniejszenia	-	-	(8)	-	-	(8)
- likwidacja	-	-	(8)	-	-	(8)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	398	21	207	158	784
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	250	12	69	86	417
f) amortyzacja za okres:	-	22	1	42	20	85
- zwiększenia	-	22	4	42	31	99
- amortyzacja okresu bieżącego	-	11	4	42	31	88
- inne	-	11	-	-	-	11
- zmniejszenia	-	-	(3)	-	(11)	(14)
- likwidacja	-	-	(3)	-	-	(3)
- inne	-	-	-	-	(11)	(11)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	272	13	111	106	502
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	27	8	96	52	183

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	30.09.2012	31.12.2011
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE		
a) stan na początek okresu	284 824	171 983
b) zwiększenia	-	137 123
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	-	427
- transfer	-	37 699
- aport	-	98 997
c) zmniejszenia	(30 556)	(24 282)
- sprzedaż*	(30 523)	(63)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej	-	(397)
- transfer	(33)	(23 822)
d) stan na koniec okresu	254 268	284 824
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	26 387	-
b) zwiększenia	32 508	26 387
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnej **	11 010	322
- transfer	-	11 229
- nakłady inwestycyjne	21 498	14 836
c) zmniejszenia	-	-
d) stan na koniec okresu	58 895	26 387
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM - stan na początek okresu	311 211	171 983
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM - stan na koniec okresu	313 163	311 211

* Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych w roku 2012 wynika głównie z transakcji sprzedaży spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. w dniu 29 lutego 2012 roku.

** Wycena do wartości godziwej biurowca „Promenady Epsilon”

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2012)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Promenady Epsilon” *	-	-	-	51 300
"Delta 44"	4 174	3 421	-	7 595
RAZEM	4 174	3 421	-	58 895

* Wartość biurowca „Promenady Epsilon” została przedstawiona zgodnie z wyceną całości nieruchomości do wartości godziwej bez rozbitcia na grunt, nakłady inwestycyjne i odsetki.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	30.09.2012	31.12.2011
"Promenady Wrocławskie"	200 906	200 939
Nieruchomość Serock koło Warszawy	3 767	4 040
"Gamma Office"	10 071	10 071
"Słoneczne Sady"	13 807	13 807
"Delta Office II"	5 740	5 740
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	6 156	6 156
"Alfa Office"	13 821	13 821
Budynek biurowy ul. Ślężna 118	-	30 250
RAZEM	254 268	284 824

NOTA 4

ZAPASY	30.09.2012	31.12.2011
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	13 365	5 631
c) produkty gotowe	9 621	13 305
d) towary	34 330	35 296
RAZEM	57 316	54 232

W pozycji towary spółki z Grupy Vantage Development prezentują głównie grunty pod działalność deweloperską, a w pozycji produkcja w toku poniesione nakłady inwestycyjne oraz aktywowane odsetki.

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 30.09.2012 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 30.09.2012)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Centauris Etap I”	1 322	4 441	274	6 037
„Centauris II-IV”	18 499	985	4 447	23 931
„Słoneczne Sady”	1 153	3 894	824	5 871
„Promenady Wrocławskie”	13 356	7 698	-	21 054
Pozostałe projekty	674	(251)	-	423
RAZEM	35 004	16 767	5 545	57 316

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.12.2011 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2011)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Centauris Etap I”	2 316	8 030	480	10 826
„Centauris II-IV”	18 499	546	3 335	22 380
„Słoneczne Sady”	1 153	3 902	824	5 879
„Promenady Wrocławskie”	13 324	1 251	-	14 575
Pozostałe projekty	-	572	-	572
RAZEM	35 292	14 301	4 639	54 232

NOTA 5

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30.09.2012	31.12.2011
Zobowiązania z tytułu obligacji	10 020	-
Zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	882	-
Przedpłaty z tytułu zakupu lokali mieszkaniowych	1 964	54
Przedpłaty z tytułu zakupu lokali usługowych	1 435	10
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	14 302	64

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 30.09.2012 roku w tys. zł (z odsetkami)	2012	2013	2014	2015
18.05.2012 roku	Obligacje na okaziciela	10 020	120	-	-	9 900
RAZEM		10 020	120	-	-	9 900

NOTA 6

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe					Harmonogram spłaty kapitału	
Kredytobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu w tys. zł	Zadłużenie na 30.09.2012 roku w tys. zł (bez odsetek)	4Q'2012	po 2012
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	29 400	23 601	-	29 400
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	obrotowy VAT	3 500	460	-	3 500
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	realizacyjny (na zakup gruntu)	16 006	12 961	2 994	9 967
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	realizacyjny	26 684	963	-	26 684
Vantage Development S.A.	BZ WBK S.A.	realizacyjny (na uwolnienie kapitału)	17 300	17 300	-	17 300
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	inwestycyjny	15 400	-	-	15 400
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	obrotowy VAT	2 000	-	-	2 000
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	realizacyjny	17 409	-	-	17 409
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	obrotowy VAT	4 000	-	-	4 000
Centauris BIS Sp. z o.o.	BNM-3 Sp. z o.o.	obrotowy	100	100	-	100
Zadłużenie nie wżone udziałem Vantage Development S.A.				55 385	2 994	125 760
Zadłużenie wżone udziałem Vantage Development S.A.				48 373	1 497	107 384

NOTA 7

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	30.09.2012	31.12.2011
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 683	8 059
Zobowiązania publiczno - prawne	4 706	3 310
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	104	149
Zobowiązania z tytułu kontraktu terminowego	659	3 565
Przedpłaty z tytułu zakupu lokali mieszkaniowych	-	2 680
Zobowiązania pozostałe	251	245
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	16 403	18 008

III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

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

AKTYWA		Nota	30.09.2012	31.12.2011
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		324 981	146 193
	1. Wartości niematerialne	1	400	30
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	217	482
	3. Nieruchomości inwestycyjne		29 832	29 832
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	215 308	115 437
	5. Pożyczki	4	77 585	-
	6. Pozostałe aktywa trwałe	5	1 639	412
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	-	-
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		12 873	8 006
	1. Zapasy	6	674	1 372
	2. Pożyczki	7	-	4 085
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		27	-
	4. Należności krótkoterminowe		2 177	836
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		9 829	746
	6. Rozliczenia międzyokresowe		166	967
Aktywa razem – suma I+II			337 854	154 199

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	30.09.2012	31.12.2011
I.	Kapitał własny (suma 1-6)		301 224	130 391
	1. Kapitał zakładowy		35 194	16 073
	2. Akcje własne		-	(6 860)
	3. Kapitał zapasowy		173 820	30 126
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		84 152	88 256
	6. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		1 158	(4 104)
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-4)		17 787	22 310
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	6 878	4 137
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe		-	17 300
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		7	38
	4. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	8	10 902	835
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)		18 843	1 498
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	9	17 300	-
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		40	40
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.2.3	130	576
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1 373	882
Pasywa razem – suma I+II+III			337 854	154 199

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		30.09.2012	31.12.2011
Wartość księgowa		301 224	130 391
Liczba akcji		56 763 844	25 924 380
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		5,31	5,03

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

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.07.2012 - 30.09.2012	01.01.2012 - 30.09.2012	01.07.2011 - 30.09.2011	01.01.2011 - 30.09.2011
I.	Przychody ze sprzedaży:	1 488	4 362	729	2 501
	1. Przychody ze sprzedaży usług, produktów, materiałów i towarów	1 488	4 362	729	2 501
II.	Koszty działalności operacyjnej (suma 1-8):	(1 398)	(4 834)	(1 095)	(3 352)
	1. Amortyzacja	(36)	(96)	(23)	(64)
	2. Zużycie materiałów i energii	(31)	(104)	(34)	(115)
	3. Usługi obce	(867)	(3 259)	(682)	(1 953)
	4. Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracowników	(423)	(1 371)	(710)	(2 587)
	5. Pozostałe koszty rodzajowe	(124)	(477)	(174)	(541)
	6. Zmiana stanu produktów	70	452	522	1 895
	7. Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.	13	21	6	13
	8. Koszt sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
A.	Zysk (strata) ze sprzedaży (I+II)	90	(472)	(366)	(851)
B.	Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości i wartości niematerialnych inwestycyjnych do wartości godziwej	-	-	-	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości i wartości niematerialnych inwestycyjnych (A+B)	90	(472)	(366)	(851)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
I.	Pozostałe przychody operacyjne (suma 1-3):	72	72	35	9 801
	1. Dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	9 766
	2. Zysk ze zbycia aktywów trwałych	-	-	-	-
	3. Pozostałe	72	72	35	35
II.	Pozostałe koszty operacyjne (suma 1-2):	(167)	(95)	(2)	(2)
	1. Odpisy aktualizujące aktywa	-	-	-	-
	2. Pozostałe	(167)	(95)	(2)	(2)
E.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D+I+II)	(5)	(495)	(333)	8 948
I.	Przychody finansowe (suma 1-3):	1 863	3 628	73	203
	1. Odsetki	1 855	3 557	73	203
	2. Zysk ze zbycia inwestycji	-	53	-	-
	3. Inne przychody finansowe	8	18	-	-
II.	Koszty finansowe (suma 1-3):	(641)	(1 499)	(338)	(1 096)
	1. Aktualizacja wartości inwestycji	-	(6)	-	-
	2. Odsetki	(625)	(1 466)	(338)	(991)
	3. Inne koszty finansowe	(16)	(27)	-	(105)
F.	Zysk (strata) brutto (E+I+II)	1 217	1 634	(598)	8 055
I.	Podatek dochodowy (suma 1-2):	(142)	(476)	734	1 429
	1. Część bieżąca	-	-	-	-
	2. Część odroczone	(142)	(476)	734	1 429
G.	Zysk (strata) netto (F+I)	1 075	1 158	136	9 484
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		1 075	1 158	136	9 484
Średnia ważona liczba akcji w okresie		56 763 844	49 910 630	25 924 380	25 924 380
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,02	0,02	0,01	0,37
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,02	0,02	0,01	0,37

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

01.01.2012 - 30.09.2012	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2012 r.	16 073	(6 860)	30 126	6 900	84 152	-	130 391
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	1 158	1 158
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	1 158	1 158
Transakcje z właścicielami:	19 121	6 860	143 694	-	-	-	169 675
- emisja akcji i rozliczenie połączenia z ZCP Ecoimpel	19 121	6 857	145 030	-	-	-	171 008
- sprzedaż akcji własnych	-	3	(2)	-	-	-	1
- rozliczenie kosztów giełdowych	-	-	(1 334)	-	-	-	(1 334)
Stan na 30 września 2012 r.	35 194	-	173 820	6 900	84 152	1 158	301 224

01.01.2011 - 30.09.2011	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2011 r.	16 073	-	29 851	-	95 431	-	141 355
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	9 484	9 484
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	9 484	9 484
Transakcje z właścicielami:	-	(6 860)	275	6 900	(7 175)	-	(6 860)
- przeniesienie na/z kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	275	6 900	(7 175)	-	-
- inne*	-	(6 860)	-	-	-	-	(6 860)
Stan na 30 września 2011 r.	16 073	(6 860)	30 126	6 900	88 256	9 484	143 979

* Nabycie akcji własnych Vantage Development S.A.

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2012 - 30.09.2012	01.01.2011 - 30.09.2011
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	1 158	9 484
	II. Korekty razem	(4 399)	(9 652)
	1. Amortyzacja	96	64
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(1 920)	(8 918)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(47)	-
	4. Zmiana stanu rezerw	30	(1 394)
	5. Zmiana stanu zapasów	698	(1 075)
	6. Zmiana stanu należności	(2 642)	1 499
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(236)	793
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(378)	(621)
	9. Inne korekty	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(3 241)	(168)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	5 051	2 900
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	4 163	2 900
	a) w jednostkach powiązanych	4 163	2 900
	- zbycie aktywów finansowych	103	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	2 900
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	4 060	-
	- odsetki	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	4. Inne wpływy inwestycyjne	888	-
	II. Wydatki	(1 288)	(1 754)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(68)	(183)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Na aktywa finansowe	(1 220)	(1 550)
	a) w jednostkach powiązanych	(1 220)	(1 550)
	- nabycie aktywów finansowych	(1 020)	(1 250)
	- udzielone pożyczki	(200)	(300)
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	4. Inne wydatki inwestycyjne	-	(21)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	3 763	1 146
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	9 900	-
	1. Emisja dłużnych papierów wartościowych	9 900	-
	II. Wydatki	(1 339)	(1 719)
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	-	(700)
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(30)	(28)
	3. Odsetki	(1 309)	(991)
	4. Inne wydatki finansowe	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	8 561	(1 719)
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	9 083	(741)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	9 083	(741)
F.	Środki pieniężne na początek okresu	746	2 683
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	9 829	1 942
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	701	-

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.09.2012	31.12.2011
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	400	30
Pozostałe wartości niematerialne razem	400	30

Ruchy w okresie od 1.01.2012 do 30.09.2012

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	140	140
b) zwiększenia	-	524	524
- nabycie	-	-	-
- transfery	-	298	298
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	226	226
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	664	664
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	110	110
f) amortyzacja za okres	-	154	154
- zwiększenia	-	154	154
- amortyzacja okresu bieżącego	-	57	57
- dotychczasowe umorzenie wartości niematerialnych pochodzących z Ecoimpel	-	97	97
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	264	264
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	30	30
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	400	400

Ruchy w okresie od 1.01.2011 do 31.12.2011

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	133	133
b) zwiększenia	-	7	7
- nabycie	-	-	-
- transfery	-	7	7
- związane z nabyciem spółek	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	140	140
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	82	82
f) amortyzacja za okres	-	28	28
- zwiększenia	-	28	28
- amortyzacja okresu bieżącego	-	28	28
- inne	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	110	110
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	51	51
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	30	30

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2012	31.12.2011
a) środki trwałe, w tym:	83	117
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	6	2
- środki transportu	65	96
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	12	19
b) środki trwałe w budowie	134	365
Rzeczowe aktywa trwałe razem	217	482

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2012 do 30 września 2012 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Ruchy w okresie od 1.01.2012 do 30.09.2012

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	342	13	206	46	607
b) zwiększenia	-	-	10	-	-	10
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	-	10	-	-	10
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	342	23	206	46	617
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	11	110	27	390
f) amortyzacja za okres:	-	-	6	31	7	44
- zwiększenia	-	-	6	31	7	44
- amortyzacja	-	-	1	31	7	39
- dotychczasowe umorzenie środków trwałych pochodzących z Ecoimpel	-	-	5	-	-	5
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	242	17	141	34	434
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	-	2	96	19	117
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	6	65	12	83

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2012 do 30 września 2012 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Ruchy w okresie od 1.01.2011 do 31.12.2011

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	342	14	206	46	608
b) zwiększenia	-	-	8	-	-	8
- transfery	-	-	8	-	-	8
c) zmniejszenia	-	-	(9)	-	-	(9)
- zbycie	-	-	(7)	-	-	(7)
- likwidacja	-	-	(2)	-	-	(2)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	342	13	206	46	607
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	11	68	18	339
f) amortyzacja za okres:	-	-	-	42	9	51
- zwiększenia	-	-	3	42	9	54
- amortyzacja	-	-	3	42	9	54
- zmniejszenia	-	-	(3)	-	-	(3)
- sprzedaż	-	-	(2)	-	-	(2)
- likwidacja	-	-	(1)	-	-	(1)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	242	11	110	27	390
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	-	3	138	28	169
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	2	96	19	117

NOTA 3

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	30.09.2012	31.12.2011
a) wartość brutto na początek okresu	173 214	171 061
b) zwiększenia	99 921	2 153
- objęcie udziałów	99 921	2 153
c) zmniejszenia	(50)	-
- zbycie udziałów	(50)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	273 085	173 214
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	57 777	44 868
- zwiększenia	-	19 289
- zmniejszenia	-	(6 380)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	57 777	57 777
g) wartość netto na początek okresu	115 437	126 193
i) wartość netto na koniec okresu	215 308	115 437

Na dzień 30 września 2012 roku Spółka wykazywała udziały w następujących jednostkach:

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓŁZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %	Udział w głosach (bezpośredni) %
Jednostki zależne	253 882	57 309	196 573		
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	600	267	100,00	100,00
VD Sp. z o.o.	50	-	50	100,00	100,00
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	38 610	33 287	5 323	100,00	100,00
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	25	12	13	2,50	2,50
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	2 657	-	2 657	37,13	37,13
Promenady Wrocławskie VD Sp. z o.o. S.K.A.	210 653	23 410	187 243	100,00	100,00
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	1 000	-	1 000	100,00	100,00
Finanse VD Sp. z o.o.	20	-	20	20,00	20,00
Jednostki współzależne	19 203	468	18 735		
Centauris IPD Invest Sp. z o.o.S.K.A.	17 676	-	17 676	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Centauris BIS Sp. z o.o.	1 502	468	1 034	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	273 085	57 777	215 308		

NOTA 4

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	30.09.2012	31.12.2011
a) wartość brutto na początek okresu	-	263
b) zwiększenia	77 585	628
- udzielenie pożyczek	-	590
- zmiana klasyfikacji pożyczek	69 227	-
- naliczone odsetki od pożyczek	1 871	38
- związane z połączeniem z Ecoimpel	6 487	-
c) zmniejszenia	-	(891)
- spłata pożyczek	-	(250)
- spłata odsetek	-	(18)
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	(623)
d) wartość brutto na koniec okresu	77 585	-
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	-	263
i) wartość netto na koniec okresu	77 585	-

Na 30 września 2012 roku Spółka posiadała następujące należności z tytułu pożyczek długoterminowych udzielonych spółkom powiązanym:

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.04.2011 r.	01.04.2016 r.	WIBOR 3M + marża	6 000	699	-	6 699
PRW Sp. z o.o.	22.10.2010 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	100	15	-	115
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26.06.2008 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	2 100	1 004	-	3 104
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	19.01.2011 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	500	47	-	547
Centauris BIS Sp. z o.o.	20.04.2011 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	100	21	-	121
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.12.2002 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	4 000	878	-	4 878
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	15.12.2005 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	4 500	876	-	5 376
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.10.2006 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	174	-	174
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	29.12.2006 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	26 420	5 146	-	31 566
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	14.02.2003 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	2 000	301	-	2 301
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.12.2010 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	4 704	659	-	5 363
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	8 250	3 351	-	11 601
IPD Południe Sp. z o.o.	12.04.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 1M + marża	-	1 243	-	1 243
IPD Południe Sp. z o.o.	10.07.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 1M + marża	-	105	-	105
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	2 700	1 692	-	4 392
Razem				61 374	16 211	-	77 585

NOTA 5

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2012	31.12.2011
Należności z tytułu zakupionych weksli inwestycyjnych	1 009	-
Kaucje długoterminowe	421	412
Koszty rozliczane w czasie - część długoterminowa	209	-
Pozostałe aktywa trwałe, razem	1 639	412

NOTA 6

ZAPASY	30.09.2012	31.12.2011
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	674	1 372
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
Zapasy razem	674	1 372

W pozycji produkcja w toku Spółka prezentuje gromadzone koszty zarządzania projektami refakturowane okresowo na spółki celowe.

W 2012 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

NOTA 7

ZMIANY UDZIELONYCH POŻYCZEK KRÓTKOTERMINOWYCH	30.09.2012	31.12.2011
a) wartość brutto na początek okresu	4 085	3 270
b) zwiększenia	69 203	815
- udzielenie pożyczek	200	-
- naliczone odsetki od pożyczek	1 525	192
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	623
- związane z połączeniem z Ecoimpel	67 478	-
c) zmniejszenia	(73 288)	-
- spłata pożyczek	(4 060)	-
- spłata odsetek	(1)	-
- zmiana klasyfikacji pożyczek	(69 227)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	-	4 085
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	2 600
- zwiększenia	-	-
- zmniejszenia	-	(2 600)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	4 085	670
i) wartość netto na koniec okresu	-	4 085

NOTA 8

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30.09.2012	31.12.2011
Zobowiązania z tytułu obligacji	10 020	-
Zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	882	835
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	10 902	835

NOTA 9

Całość zobowiązania wynika z umowy kredytu inwestycyjnego na uwolnienie kapitału z gruntu zawartej z BZ WBK S.A. w dniu 4 października 2007 roku. Zgodnie z aneksem nr 6 z dnia 17 marca 2011 roku termin spłaty kredytu ustalono na 31 maja 2013 roku.

IV. INFORMACJE DODATKOWE

1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA ZA III KWARTAŁ 2012 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 2011 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 zabezpieczane.

Format sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe za III kwartał 2012 roku zostało sporządzone w wersji skróconej i 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 2011 roku były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2011.

Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 14 listopada 2012 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 2012 roku do dnia 30 września 2012 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2011 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 2011 roku do 30 września 2011 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 2011 roku, z wyjątkiem zmiany prezentacji opisanej w pkt III.1.3.1 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Vantage Development za I półrocze 2012 roku (przeniesienie gruntów inwestycyjnych z pozycji Wartości niematerialne do pozycji Nieruchomości inwestycyjne) oraz zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2012 roku.

- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

1.4. Wybrane dane finansowe

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na EUR zastosowano następujące kursy:

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

	30.09.2012	31.12.2011
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,1138	4,4168

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

	01.01.2012- 30.09.2012	01.01.2011- 30.09.2011
średni kurs EUR w okresie*	4,1948	4,0413

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

1.4.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2012 - 30.09.2012	01.01.2011 - 30.09.2011	01.01.2012 - 30.09.2012	01.01.2011 - 30.09.2011
I.	Przychody ze sprzedaży	9 449	21 753	2 253	5 383
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(2 824)	1 564	(673)	387
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	8 244	1 638	1 965	405
IV.	Zysk (strata) brutto	5 533	(2 650)	1 319	(656)
V.	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 822	(1 925)	911	(476)
VI.	Zysk (strata) netto za rok obrotowy	3 822	(1 925)	911	(476)
		Stan na 30.09.2012	Stan na 31.12.2011	Stan na 30.09.2012	Stan na 31.12.2011
VII.	Kapitał własny	303 258	226 311	73 717	51 239
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	49 138	54 481	11 945	12 335
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	46 614	100 079	11 331	22 658
X.	Aktywa trwałe	317 326	314 383	77 137	71 179
XI.	Aktywa obrotowe	81 684	66 488	19 856	15 053
XII.	Suma aktywów	399 010	380 871	96 993	86 232

1.4.2. Vantage Development S.A.

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2012- 30.09.2012	01.01.2011- 30.09.2011	01.01.2012- 30.09.2012	01.01.2011- 30.09.2011
I.	Przychody ze sprzedaży	4 362	2 501	1 040	619
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(472)	(851)	(113)	(211)
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(495)	8 948	(118)	2 214
IV.	Zysk (strata) brutto	1 634	8 055	390	1 993
V.	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 158	9 484	276	2 347
VI.	Zysk (strata) netto za rok obrotowy	1 158	9 484	276	2 347
		Stan na 30.09.2012	Stan na 31.12.2011	Stan na 30.09.2012	Stan na 31.12.2011
VII.	Kapitał własny	301 224	130 391	73 223	29 522
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	17 787	22 310	4 324	5 051
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	18 843	1 498	4 580	339
X.	Aktywa trwałe	324 981	146 193	78 998	33 099
XI.	Aktywa obrotowe	12 873	8 006	3 129	1 813
XII.	Suma aktywów	337 854	154 199	82 127	34 912

2. KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT UZYSKANYCH W III KWARTALE 2012 ROKU

Przychody

Po trzech kwartałach 2012 roku przychody Grupy ze sprzedaży usług, produktów, towarów i materiałów wyniosły 9 449 tys. zł. Największa część przychodów po trzech kwartałach 2012 roku osiągnięta została na sprzedaży lokali mieszkaniowych zrealizowanych w projekcie „Centauris” w wysokości 5 799 tys. zł. Pozostała część to głównie przychody z wynajmu.

W omawianym okresie Grupa sprzedała 63 mieszkania (44 mieszkania Centauris, 19 mieszkań Promenady Wrocławskie) i 4 lokale usługowe (3 lokale usługowe Centauris, 1 lokal usługowy Promenady Wrocławskie); razem 67 lokali (umowy deweloperskie). W wynikach rozpoznano przychody ze sprzedaży 21 lokali.

Koszty

Koszty działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej po trzech kwartałach 2012 roku wyniosły 12 273 tys. zł. Rozpoznane koszty wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych wyniosły 4 632 tys. zł. wraz z kosztami gruntu. Pozostała część kosztów operacyjnych związana jest głównie z kosztami marketingu i sprzedaży dotyczących realizowanych i przygotowywanych projektów deweloperskich, kosztami utrzymania nieruchomości oraz kosztami utrzymania struktury Grupy.

Wyniki

W związku z prowadzoną działalnością Grupa po trzech kwartałach 2012 wygenerowała zysk brutto w wysokości 5 533 tys. zł. Najistotniejsze elementy, które wpłynęły na osiągnięty wynik to: zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości „Epsilon” w wysokości 11 010 tys. zł oraz koszty finansowe w wysokości 3 138 tys. zł, których głównym elementem są koszty pozyskania finansowania przez Grupę Kapitałową w postaci wyemitowanych obligacji oraz kredytu zaciągniętego w spółce Vantage.

Struktura aktywów i pasywów

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej według stanu na 30 września 2012 roku wynosiła 399 010 tys. zł i uległa zwiększeniu w odniesieniu do stanu na 31 grudnia 2011 roku o 18 139 tys. zł. Aktywa trwałe uległy nieznacznemu zwiększeniu o 2 943 tys. zł. Zmniejszenie aktywów trwałych mające miejsce w I kwartale 2012 związane ze sprzedażą spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. jest kompensowane wyceną nieruchomości Epsilon z drugiego kwartału. W omawianym okresie dziewięć miesięcy 2012 roku aktywa obrotowe również uległy zwiększeniu w stosunku do stanu na 31 grudnia 2011 roku o 15 196 tys. zł. Stan aktywów obrotowych na 30 września 2012 wynosi 81 684 tys. zł. Największy wpływ na wzrost aktywów obrotowych ma wzrost stanu środków pieniężnych w stosunku do stanu na koniec 2011 roku.

W strukturze pasywów zwiększeniu uległy kapitały własne o kwotę 76 947 tys. zł głównie na skutek przejścia przez Vantage Development S.A. wyodrębnionej z działalności Impel S.A. części deweloperskiej w postaci zakładu Ecoimpel. Natomiast zmniejszeniu uległy zarówno zobowiązania krótko jak i długoterminowe łącznie o kwotę 58 808 tys. zł, co było również związane z transakcją podziału Impel S.A., która doprowadziła do przejścia przez Vantage Development pożyczek udzielonych spółkom Grupy. Drugim istotnym elementem wpływającym na zmniejszenie zobowiązań była transakcja sprzedaży spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A., co pociągnęło za sobą wyeliminowanie zobowiązań długoterminowych z tytułu leasingu finansowego.

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

Istotnym wydarzeniem dla Grupy Kapitałowej w 2012 roku było przejście przez Vantage Development S.A. zorganizowanej części przedsiębiorstwa Impel S.A. w postaci zakładu Ecoimpel, sprzedaż spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. oraz pierwsze notowanie akcji spółki na GPW w dniu 26 marca 2012 roku.

Przeniesienie na rzecz Vantage zakładu Ecoimpel skutkowało znaczącym zwiększeniem kapitałów własnych o kwotę 68 091 tys. zł. oraz zmniejszeniem zobowiązań krótko i długoterminowych. Według stanu na 31 grudnia 2011 roku ogółem pożyczki wobec Impel S.A. wynosiły 73 263 tys. zł.

Transakcja sprzedaży spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A., która na podstawie umowy leasingu finansowego była użytkownikiem budynku biurowego przy ul. Ślężnej 118, spowodowała zmniejszenie wartości aktywów Grupy w zakresie nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych inwestycyjnych o łączną kwotę 30 250 tys. zł. Sprzedaż spółki spowodowała zwiększenie dostępnych środków pieniężnych łącznie w kwocie 10 400 tys. zł.

Zysk z przeszacowania nieruchomości w kwocie 11 010 tys. zł wynika z wyceny budynku biurowego Promenady Epsilon.

Przeprowadzone zmiany kapitałowe oraz transakcja sprzedaży spółki House VD Sp. z o.o. S.K.A. wpłynęły korzystnie na strukturę finansowania majątku Grupy Kapitałowej. Obniżeniu uległ poziom finansowania zewnętrznego, natomiast zwiększeniu uległy kapitały własne.

Wyższy poziom dostępności środków pieniężnych pozwoli na zwiększenie wkładów własnych w przewidzianych do uruchomienia nowych projektach deweloperskich.

Zmiany w akcjonariacie, kapitałowe oraz wejście na GPW zwiększają przejrzystość, wiarygodność Grupy oraz w perspektywie uruchamiania kolejnych projektów pozwolą na pozyskanie dodatkowych kapitałów.

Poza opisanymi powyżej transakcjami w 2012 roku nie wystąpiły inne niezwykle wydarzenia, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na aktywa, pasywa, kapitał, wynik finansowy netto lub przepływy środków pieniężnych Grupy Vantage Development.

4. SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW

Grupa nie analizuje działalności w podziale na segmenty branżowe.

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 ryzyk 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.

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

- przeszacowania posiadanych gruntów ewidencjonowanych jako nieruchomości inwestycyjne – przeszacowania dokonywane na podstawie rynkowych wycen nieruchomości nie rzadziej niż raz w roku,
- przeszacowania posiadanych budynków komercyjnych ewidencjonowanych jako nieruchomości inwestycyjne – 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

Do najważniejszych czynników, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową Grupy należy zaliczyć:

- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym,
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich,
- dostępność kredytów hipotecznych dla osób fizycznych,
- poziom cen mieszkań,
- terminową, zgodną z harmonogramem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania,
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- uzyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych,
- czynniki makroekonomiczne.

W 2012 roku i w latach kolejnych priorytetem dla Spółki oraz Grupy Kapitałowej jest maksymalizacja potencjału Grupy, a w szczególności:

- zwiększenie sprzedaży mieszkań poprzez uruchamianie nowych projektów dostosowanych do aktualnych oczekiwań klientów,
- rozwijanie wysoko marżowych projektów komercyjnych,
- maksymalizacja wykorzystania posiadanego banku ziemi.

Strategia Spółki i Grupy Kapitałowej Vantage Development zakłada dalszy dynamiczny rozwój działalności deweloperskiej. Spółka, poprzez spółki celowe, aktualnie realizuje oraz zamierza rozpocząć realizację nowych projektów deweloperskich, zarówno mieszkaniowych jak i komercyjnych, wykorzystując w pierwszej kolejności posiadane już grunty. Dzięki uruchamianiu kolejnych projektów deweloperskich planowane jest ciągłe zwiększanie oferty, pozwalające na istotny wzrost przychodów i zysków z działalności operacyjnej.

Celem Grupy Kapitałowej Vantage Development jest realizacja nowych projektów deweloperskich głównie w oparciu o posiadany bank ziemi, położony w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach. Dzięki temu, zwiększeniu przychodów z działalności operacyjnej w latach następnych będą towarzyszyły wysokie dodatnie przepływy operacyjne z działalności podstawowej,

co pozwoli na obsługę obecnego zadłużenia przy jednoczesnym zachowaniu potencjału inwestycyjnego umożliwiającego odbudowę banku ziemi.

Prowadzone są również działania operacyjne jak i finansowe, które pozwoliłyby Grupie na dywersyfikację geograficzną poprzez pozyskanie lub uruchomienie nowych projektów deweloperskich w innych miastach Polski.

7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W prezentowanym okresie roku nie zostały wypłacone i zadeklarowane wypłaty dywidendy. W tym zakresie Zarząd postępuje zgodnie z polityką dywidendy przyjętą uchwałą nr 61/08/2011 z dnia 23 sierpnia 2011 roku, na mocy której Zarząd, uznając za priorytet budowę wartości Vantage Development w oparciu o jego stabilną sytuację finansową i mając na względzie zwiększone potrzeby kapitałowe związane z planowanymi znacznymi nakładami inwestycyjnymi, postanowił, że w latach 2011–2013 będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Vantage Development przekazywanie zysku netto na kapitały własne oraz rozwój realizowanych inwestycji.

Polityka dywidendy zakłada, że w kolejnych latach obrotowych Zarząd Vantage Development będzie dążył do zapewnienia Akcjonariuszom udziału w osiąganym zysku. Wartość dywidendy będzie uzależniona od wysokości osiągniętego zysku, koniunktury rynku, wartości bieżących inwestycji, sytuacji finansowej Spółki, możliwości dysponowania kapitałami rezerwowymi i zapasowymi, jak również realizacji elementarnych celów Vantage Development, którymi są m.in. stały rozwój, szeroka ekspansja na rynek oraz systematyczne zwiększanie wartości akcji Vantage Development.

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

Z wyjątkiem transakcji sprzedaży akcji własnych opisanej szerzej w punkcie IV.11.1 poniżej, w III kwartale 2012 roku Spółka nie dokonywała emisji, wykupu oraz spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

9. ZMIANY OKOLICZNOŚCI BIZNESOWYCH LUB EKONOMICZNYCH MAJĄCE WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, ZALEŻNIE OD TEGO, CZY SĄ ONE UJMOWANE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

W dniu 2 sierpnia 2011 roku Grupa zawarła transakcję terminową na zakup EUR z terminem wykonania 30 listopada 2012 roku. Zgodnie z wyceną instrumentu przedstawioną przez bank na 30 września 2012 roku, Grupa poniosła stratę na kontrakcie w wysokości 659 tys. zł. Zgodnie z wcześniejszą wyceną na 30 czerwca 2012 roku strata z tytułu zawartego kontraktu wynosiła 2.180 tys. zł. Ze względu na to, że transakcja traktowana jest jako transakcja zabezpieczająca, wycena instrumentu zaprezentowana została jako pozostałe zobowiązania i po uwzględnieniu wpływu podatku odroczonego została wykazana w innych całkowitych dochodach pomniejszając skumulowane całkowite dochody.

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 31.12.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2012
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.1.1)	350	6	-	356
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2.)	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2.)	6 633	3 392	-	10 025
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.1.3.)	1 099	6 852	(1 349)	6 602

10.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2012
Wartości środków trwałych	99	-	-	99
Należności krótkoterminowe	251	-	-	251
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	6	-	6
Razem:	350	6	-	356

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 2011 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 31.12.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2012
wycen nieruchomości do wartości godziwej	1 488	-	(798)	690
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	100	-	(83)	17
odsetek od pożyczek	2 055	-	(803)	1 252
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	18	-	(2)	16
strat podatkowych	1 676	77	-	1 753
wyceny kontraktu terminowego do wartości godziwej	678	-	(553)	125
utworzonych rezerw	48	-	(39)	9
pozostałych tytułów	27	121	-	148
strat spółek osobowych	-	129	-	129
odsetek od wyemitowanych obligacji	-	23	-	23
Razem	6 090	350	(2 278)	4 162
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 090)			(4 162)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-			-

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

Zmiana stanu rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2012
wycen nieruchomości do wartości godziwej	10 330	822	-	11 152
różnicy między podatkową, a bilansową wartością zapasów*	1 841	-	(96)	1 745
odsetek od pożyczek	361	929	-	1 290
przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	191	-	(191)	-
Razem	12 723	1 751	(287)	14 187
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 090)			(4 162)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 633			10 025

* Wartość rezerw wynika głównie z przeszacowania zapasów do wartości godziwej na dzień objęcia kontroli w spółkach IRE VD Sp. z o.o. i Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.

Zmiany aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy zmniejszyły wynik finansowy netto Grupy za 2012 roku o kwotę 1 686 tys. zł. Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi 1 706 tys. zł, na którą składa się kwota (1 112) tys. zł wynikająca ze sprzedaży spółki zależnej House VD Sp. z o.o. S.K.A., kwota 2 265 tys. zł wynikająca z przejęcia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Ecoimpel oraz kwota 553 tys. zł wynikająca z wyceny kontraktu terminowego do wartości godziwej.

10.1.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2012
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	504	188	-	692
rezerwy na urlopy	73	904	(896)	81
rezerwy na premie	453	-	(453)	-
rezerwa na koszty usług	69	5 760	-	5 829
Razem, w tym:	1 099	6 852	(1 349)	6 602
Rezerwy długoterminowe	504	188	-	692
Rezerwy krótkoterminowe	595	6 664	(1 349)	5 910

10.2. Vantage Development S.A.

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

	Stan na 31.12.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2012
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.2.1.)	57 992	-	-	57 992
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2.)	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2.)	4 137	2 741	-	6 878
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.2.3.)	576	1 509	(1 955)	130

10.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2012
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	57 777	-	-	57 777
Wartości środków trwałych	100	-	-	100
Należności krótkoterminowe	115	-	-	115
Razem:	57 992	-	-	57 992

10.2.2. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Vantage Development S.A. dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczony. Stan tych składników na 30 września 2012 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 1 877 tys. zł. i 8 755 tys. zł. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2011 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Grupa Kapitałowa Vantage Development
 Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2012 do 30 września 2012 roku
 (Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2012
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne	107	-	(89)	18
pozostałych rezerw	9	-	-	9
odsetek od pożyczek	7	31	-	38
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	17	-	(1)	16
strat podatkowych	1 582	214	-	1 796
Razem	1 722	245	(90)	1 877
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 722)			(1 877)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-			-

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

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2012
wycen nieruchomości do wartości godziwej	5 675	-	-	5 675
odsetek od pożyczek	170	2 910	-	3 080
rezerwy na przychody	14	-	(14)	-
Razem	5 859	2 910	(14)	8 755
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 722)			(1 877)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 137			6 878

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczony zmniejszyły wynik finansowy netto o 476 tys. zł.

Kwota nie mająca wpływu na wynik finansowy wynosi 2 265 tys. zł i wynika z przejęcia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Ecoimpel.

10.2.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2011	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.09.2012
rezerwy na urlopy	73	904	(896)	81
rezerwy na premie	453	-	(453)	-
rezerwy na koszty usług	50	605	(606)	49
Razem:	576	1 509	(1 955)	130

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

11.1. Zmiany w strukturze i składzie akcjonariatu w trzecim kwartale 2012 roku oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia przekazania sprawozdania

W dniu 25 lipca 2012 roku na mocy umowy wniesienia udziałów i akcji zawartej pomiędzy panem Grzegorzem Dziakiem a PrajJa Holding z siedzibą w Larnace (Republika Cypryjska) na rachunku PrajJa Holding zapisanych zostało 19.015.975 akcji Spółki, które uprawniały do 19 015 975 głosów na WZA Spółki i stanowiły 33,50% w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki oraz 33,50% w jej kapitale zakładowym. Równocześnie w wyniku wskazanej umowy pan Grzegorz Dzik wniósł do PrajJa Holding wszystkie posiadane udziały w Worldstar Investments S.a.r.l., która posiada 12.764.684 akcje Spółki stanowiące 22,49% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, uprawniające do 12 764 684 głosów i stanowiące 22,49% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki. Na skutek przeniesienia własności udziałów Worldstar Investments S.a.r.l, PrajJa Holding stała się podmiotem dominującym wobec Worldstar Investments S.a.r.l. Pan Grzegorz Dzik po dniu wniesienia akcji Emitenta do PrajJa Holding nie posiadał bezpośrednio akcji Spółki. Natomiast Pan Grzegorz Dzik jest podmiotem dominującym wobec PrajJa Holding. Pan Edward Laufer – Prezes Zarządu Spółki jako wspólnik PrajJa Holding stał się pośrednim posiadaczem akcji Spółki, ponadto Pan Edward Laufer i Pan Grzegorz Dzik sprawują w PrajJa Holding funkcję kierowniczą i posiadają stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój PrajJa Holding i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

W dniu 27 lipca 2012 roku na mocy umowy wniesienia udziałów i akcji zawartej pomiędzy PrajJa Limited a PrajJa Holding z siedzibą w Larnace (Republika Cypryjska) na rachunku PrajJa Limited zapisanych zostało 19.015.975 akcji Spółki, które uprawniają do 19 015 975 głosów na WZA Spółki i stanowią 33,50% w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki oraz 33,50% w jej kapitale zakładowym. Jednocześnie w wyniku wskazanej umowy zostały wniesione do PrajJa Limited posiadane przez PrajJa Holding udziały w Worldstar Investments S.a.r.l., która posiada 12 764 684 akcje Emitenta stanowiące 22,49% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, uprawniające do 12 764 684 głosów i stanowiące 22,49% w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta. Na skutek przeniesienia własności udziałów Worldstar Investments S.a.r.l, PrajJa Limited stała się podmiotem dominującym wobec Worldstar Investments S.a.r.l. PrajJa Holding po dniu wniesienia akcji Spółki do PrajJa Limited nie posiada bezpośrednio akcji Spółki. Natomiast pan Grzegorz Dzik jest podmiotem dominującym wobec PrajJa Limited. pan Edward Laufer – Prezes Zarządu Spółki jako pośredni udziałowiec PrajJa Limited stał się pośrednim posiadaczem akcji Spółki, ponadto pan Edward Laufer i pan Grzegorz Dzik sprawują w PrajJa Limited funkcję kierowniczą i posiadają stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój PrajJa Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

W dniu 28 września 2012 roku spółka Vantage Development S.A. dokonała zbycia 707 akcji własnych podczas sesji giełdowej. Zbycie akcji było konsekwencją polityki Vantage Development S.A., która nie zakładała posiadania akcji własnych. Zbyte akcje własne Spółka posiadała w związku z rejestracją w dniu 1 marca 2012 roku przez Sąd podziału (podział przez wydzielenie w trybie art. 529 § 1 pkt 4 ksh) polegającego na przeniesieniu wyodrębnionej części majątku Impel S.A. w postaci Zakładu Ecoimpel do Vantage Development S.A. Średnia cena jednostkowa zbywanych akcji wyniosła 1,22 złotych. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 0,62 zł, natomiast wartość nominalna wszystkich zbytych akcji wynosi 438,34 zł. Udział zbytych akcji w kapitale zakładowym Vantage Development S.A. wyniósł 0,00125%, co stanowiło 707 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, co stanowiło 0,00125% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Po transakcji Spółka nie posiada akcji własnych.

Zmiana struktury akcjonariatu nie miała istotnego wpływu na działalność Grupy Kapitałowej.

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

12.1. Grupa Vantage Development

12.1.1. Zobowiązania i należności warunkowe

W III kwartale 2012 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W III kwartale 2012 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 wekslami lub na majątku Grupy

Na dzień 30 września 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	30.09.2012	31.12.2011
Hipoteka	201 035	211 434
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	201 035	211 434

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 30 września 2012 roku i na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Na dzień 30 września 2012 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 30.09.2012 ROKU (w tys. zł)						
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
Umowa nr 58 1020 5226 0000 6269 0087 2113 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	16 006	In blanco	-	23 984	-	-
Umowa nr 52 1020 5226 0000 6296 0087 2481 z dnia 30.11.2011 kredyt Nowy Dom pomiędzy Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A. a PKO BP S.A.	26 684	In blanco	-	40 026	-	-
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dnia 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	420
Umowa o kredyt inwestycyjny na budowę budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dnia 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	29 400	-	-	44 100	-	1 200
Umowa o kredyt rewolwingowy w ramach budowy budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dnia 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	3 500	-	-	5 250	-	-

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 30.09.2012 ROKU (w tys. zł)						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa ramowa zawarta 09 maja 2011 roku w celu zabezpieczenia ryzyka kursowego w związku z udzieleniem kredytu na budowę budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dnia 15.03.2011 pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	29 400	-	-	20 250	-	-
Umowa nr 73 1020 5226 0000 6396 0103 4644 z dnia 03.07.2012 kredyt inwestycyjny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	15 400	In blanco	-	23 100	-	-
Umowa nr 76 1020 5226 0000 6202 0409 8026 z dnia 03.07.2012 kredyt obrotowy odnawialny w walucie polskiej pomiędzy VD Invest Sp. z o.o. a PKO BP S.A.	2 000	In blanco	-	3 000	-	-
Umowa kredytu deweloperskiego nr KKWA0053/12 z dnia 21.09.2012 pomiędzy Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	17 409	-	-	-	-	-
Umowa kredytu VAT nr KKWA0053/12 z dnia 21.09.2012 pomiędzy Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	4 000	-	-	-	-	-
Umowa o weksel inwestycyjny z 06.06.2011 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.	800	własny	800	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii A emitowanych przez Vantage Development S.A.	9 900	-	-	14 850	-	-
RAZEM	171 799		800	201 035		1 620

12.2. Vantage Development S.A.

12.2.1. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 30 września 2012 roku Spółka posiadała następujące gwarancje udzielone na rzecz Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. na podstawie umowy z dnia 30 czerwca 2011 roku zawartej z Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. i BZ WBK S.A.:

- gwarancja na poczet przekroczenia kosztów budżetu do kwoty 1 400 tys. zł,
- gwarancja na poczet uzupełniania wkładu własnego do kwoty 4 200 tys. zł.

W III kwartale 2012 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W III kwartale 2012 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

12.2.2. Zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na majątku Spółki

Na dzień 30 września 2012 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone wekslami lub na jej majątku:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU SPÓŁKI NA DZIEŃ 30.09.2012 ROKU (w tys. zł)						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna
Umowa o kredyt inwestycyjny na uwolnienie kapitału z gruntu nr K0004095 z dnia 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	420
Umowa o weksel inwestycyjny z dnia 06.06.2011 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a House Rent Management Sp. z o.o. S.K.A.	800	własny	800	-	-	-
RAZEM	18 100		800	26 475	-	412

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 30 września 2012 roku oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły naruszenia spłat kredytów i pożyczek ani naruszenia innych warunków umów, które mogłyby skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty zobowiązań.

14. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2012 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

Poza transakcją przejęcia zakładu Ecoimpel opisaną szczegółowo w punkcie III.7.1 informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Vantage Development za I półrocze 2012 roku, w okresie od 1 stycznia do 30 września 2012 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązanymi.

14.1. Grupa Vantage Development

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2012 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanymi:

01.01.2012-30.09.2012	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	839
Sprzedaż usług	-	1 875
Przychody finansowe - odsetki	-	-
Koszty finansowe - odsetki	-	822
Sprzedaż inwestycji - przychód finansowy	-	10 402

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

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

14.2. Vantage Development S.A.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2012 roku Spółka dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanymi:

01.01.2012-30.09.2012	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Sprzedaż towarów	-	-	-
Zakup towarów	-	-	-
Zakup usług	6	-	-
Sprzedaż usług	3 337	-	891
Przychody finansowe - odsetki	3 406	-	-
Koszty finansowe - odsetki	-	-	-
Sprzedaż inwestycji - wynik na sprzedaży	54	-	-

* 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

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki w III kwartale 2012 roku oraz na dzień przekazania niniejszego sprawozdania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań ani wierzytelności Vantage Development S.A. lub spółek zależnych z jakimkolwiek kontrahentem lub jego grupą kapitałową, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Vantage Development S.A.

16. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ W OKRESIE III KWARTAŁU 2012 ROKU, A TAKŻE INNE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT, W TYM KTÓRE MIAŁY MIEJSCE DO DNIA PUBLIKACJI NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

W trzecim kwartale 2012 roku działalność Grupy Kapitałowej koncentrowała się przede wszystkim w obszarach:

- 1) prac przygotowawczych zmierzających do uruchomienia nowych projektów deweloperskich.
- 2) prac przygotowawczych zmierzających do uruchomienia nowych projektów komercyjnych.
- 3) kontynuowania wcześniej rozpoczętych projektów deweloperskich oraz komercyjnych.

W trzecim kwartale 2012 roku Grupa Kapitałowa kontynuowała realizację projektów:

- mieszkaniowych: Centauris etap II – 110 mieszkań i Promenady Wrocławskie etap I – 248 mieszkań oraz 7 lokali usługowych,
- komercyjnych: kompleksu handlowo-usługowo-biurowego Delta 44 o powierzchni użytkowej ponad 3 700 m².

Ponadto w Grupie Kapitałowej miały miejsce inne następujące wydarzenia związane z przedmiotem prowadzonej działalności:

- W dniu 3 lipca 2012 roku spółka VD Invest Sp. z o.o. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego oraz umowę kredytu obrotowego odnawialnego z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie realizacji projektu inwestycyjnego Delta 44. W ostatnich dwunastu miesiącach spółki zależne od Vantage Development S.A. zawarły z Powszechną Kasą Oszczędności PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie umowy o łącznej wartości 70 607 tys. złotych. Umową o największej wartości jest umowa z dnia 30 listopada 2011 roku zawarta przez spółkę zależną od Emitenta, tj. Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.,
- Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg wieczystych w dniu 9 lipca 2012 roku ustanowił na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. hipotekę łączną umowną w wysokości 40 026 246,00 złotych na przysługujących spółce zależnej od Emitenta, tj. Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A., prawach użytkownika wieczystego nieruchomości położonych we Wrocławiu objętych księgą wieczystą numer WR1K/00110996/2 oraz WR1K/00121396/6,
- W dniu 10 lipca 2012 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia wydał decyzję numer 1814/2012 w przedmiocie udzielania pozwolenia na użytkowanie budynku biurowo-usługowego Promenady Epsilon z garażem wielostanowiskowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ulicy Ślonimskiego we Wrocławiu,
- W dniu 17 lipca 2012 do spółki IPD Południe Sp. z o.o. wpłynęła podpisana przez Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Nr 2 Wrobis S.A. umowa przelewu praw i przejęcia obowiązków wynikających z umowy z dnia 7 października 2011 roku o roboty budowlane i generalne wykonawstwo. Wszelkie prawa i obowiązki wynikające ze wskazanej umowy przejęła spółka VD Invest Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Jednocześnie spółka VD Invest Sp. z o.o. dostarczyła do Wrocławskiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego Nr 2 Wrobis S.A. bankowe zaświadczenie o zawarciu umowy o finansowanie inwestycji. Tym samym nie ziścił się warunek rozwiązujący do wskazanej umowy,
- W dniu 5 września 2012 roku spółka PRW Sp. z o.o. zawarła ze spółką Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. umowę przelewu praw i przejęcia zobowiązań spółki PRW Sp. z o.o. przez spółkę Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A., wynikających z umowy z dnia 28 maja 2012 roku o roboty budowlane i generalne wykonawstwo Promenady Wrocławskie Etap 1 - Faza 1 oraz umowy o Roboty budowlane i Generalne Wykonawstwo Promenady Wrocławskie Etap 1 - Faza 2, zawartych z ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, których przedmiotem jest całkowite i kompletne wykonanie budynku mieszkalnego w inwestycji Promenady Wrocławskie Etap 1 Faza 1 – 2 wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na nieruchomości,
- W dniu 21 września 2012 roku spółka Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu umowę kredytu. Wartość umowy wynosi 47,3 mln złotych. Umowa została zawarta na okres do wykonania zobowiązań z niej wynikających, nie później niż 37 miesięcy liczonych od daty zawarcia. Przedmiotem umowy jest częściowe sfinansowanie realizacji inwestycji „Promenady Wrocławskie Etap I” we Wrocławiu oraz sfinansowanie podatku od towarów i usług,
- W dniu 27 września 2012 roku Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. przekazała do generalnego wykonawcy spółki Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie nakaz rozpoczęcia robót budowlanych w inwestycji Promenady Wrocławskie Etap 1 - Faza 2, przez co nie ziścił się warunek rozwiązujący do umowy o Roboty budowlane i Generalne Wykonawstwo Promenady Wrocławskie Etap 1 - Faza 2. W związku z przekazaniem nakazu rozpoczęcia robót nie ziścił się warunek rozwiązujący do umowy o roboty budowlane i generalne wykonawstwo Promenady Wrocławskie Etap 1 - Faza 2,
- W dniu 10 października 2012 roku spółka Finanse VD Sp. z o.o., zawierając kolejne umowy pożyczek ze spółkami wchodzącymi do Grupy Kapitałowej Vantage Development, zawarła w ciągu ostatnich 12 miesięcy ze spółkami należącymi do Grupy Kapitałowej Vantage Development umowy pożyczek o łącznej wartości 37 250 000,00 złotych. Istotne warunki zawartych umów, w tym warunki finansowe, nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach. Stopa procentowa dla pożyczek określana jest przez Spółkę jako suma marży oraz stopy procentowej WIBOR 3M. Umowy nie zawierają postanowień dotyczących kar umownych oraz zastrzeżonych warunków lub terminu.

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

Zarząd Vantage Development S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych Vantage Development S.A. oraz prognoz skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Vantage Development S.A. na 2012 rok.

18. 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

W okresie od dnia 1 lipca 2012 do dnia 25 sierpnia 2012 roku, co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu posiadali następujący akcjonariusze:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Grzegorz Dzik	19 015 975	33,50%	19 015 975	33,50%
Józef Biegaj	13 221 255	23,29%	13 221 255	23,29%
Worldstar Investments S.a.r.l.	12 764 684	22,49%	12 764 684	22,49%

W związku ze zdarzeniami opisanymi w pkt. IV.11.1 na dzień 30 września oraz dzień przekazania niniejszego sprawozdania co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu posiadali następujący akcjonariusze:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
PrajJa Limited	19 015 975	33,50%	19 015 975	33,50%
Józef Biegaj	13 221 255	23,29%	13 221 255	23,29%
Worldstar Investments S.a.r.l.	12 764 684	22,49%	12 764 684	22,49%

Akcjonariusz Worldstar Investments S.a.r.l. jest podmiotem zależnym od PrajJa Limited, w którym PrajJa Limited posiada 57,05% udziału w kapitale zakładowym Worldstar Investments S.a.r.l.. pan Józef Biegaj jest wspólnikiem Worldstar Investments S.a.r.l., w którym posiada 42,95% udziału w kapitale zakładowym.

Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki i pan Edward Laufer – Prezes Zarządu Spółki jako udziałowcy PrajJa Holding posiadającej wszystkie udziały w PrajJa Limited (posiadającej 33,5% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 57,05% udziału w kapitale zakładowym Worldstar Investments S.a.r.l., która posiada 22,49% udziału w kapitale zakładowym Spółki) posiadają pośrednio akcje Spółki oraz sprawują w PrajJa Limited i PrajJa Holding funkcje kierownicze i posiadają stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój PrajJa Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

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

W okresie od dnia 1 lipca 2012 do dnia 25 sierpnia 2012 roku następujące osoby spośród Członków Rady Nadzorczej Spółki posiadały bezpośrednio akcje Vantage Development S.A.:

- Grzegorz Dzik pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki posiadał 19 015 975 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,62 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 11 789 904,50 zł;
- Józef Biegaj pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki posiada 13 221 255 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,62 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 8 197 178,10 zł.

Na dzień przekazania sprawozdania następująca osoba spośród Członków Rady Nadzorczej Spółki posiadała bezpośrednio akcje Vantage Development S.A.:

- Józef Biegaj pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki posiada 13 221 255 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,62 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 8 197 178,10 zł.

W okresie objętym sprawozdaniem osoby zarządzające nie posiadały bezpośrednio akcji Spółki, jak również nie posiadały udziałów w spółkach z Grupy Vantage.

Pan Grzegorz Dzik pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Edward Laufer pełniący funkcję Prezesa Zarządu posiadają pośrednio akcje Spółki poprzez spółkę PrajJa Limited, co zostało wskazane w pkt 18 powyżej.

20. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU III KWARTAŁU 2012 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 30 września 2012 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

Funkcja w Zarządzie	Skład
Prezes Zarządu	Edward Laufer
Członek Zarządu	Roman M. Meysner
Członek Zarządu	Dariusz Pawlukowicz

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 30 września 2012 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
	Piotr Nowjalis
	Mirosław Greber
	Jerzy Dobrowolski

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

21. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ NIE UJĘTE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA III KWARTAŁ 2012 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE

Po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2012 roku, nie odnotowano innych zdarzeń niż opisane w niniejszym sprawozdaniu mogących w znaczący sposób wpłynąć na sprawozdanie finansowe za III kwartał 2012 roku.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
14-11-2012	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
14-11-2012	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
14-11-2012	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
14-11-2012	Anna Piątek	Główny Księgowy	