



**Skonsolidowany raport kwartalny
Grupy Kapitałowej VANTAGE DEVELOPMENT
za I kwartał 2013 roku**

Wrocław, 15 maja 2013 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 KAPITALE WŁASNYM GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT	6
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT	7
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	8
III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	14
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	14
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	15
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	16
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	17
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	18
IV. INFORMACJE DODATKOWE	23
PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ	40
PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH	40

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 31 marca 2013 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”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Skład Grupy na dzień 31 marca 2013 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	46,33% PrajJa Limited 23,29% Józef Biegaj 9,66% Birnat Limited 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 pierwszym kwartale 2013 roku nie nastąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej. Na 31 marca 2013 roku w strukturze Grupy Vantage Development 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	31.03.2013	31.12.2012
I.	Aktywa trwałe (suma 1-7)		311 934	308 084
	1. Wartości niematerialne	1	389	428
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	116	154
	3. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	85 745	82 050
	4. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	223 105	223 105
	5. Pożyczki długoterminowe		1 978	1 902
	6. Pozostałe aktywa		601	445
	7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	-	-
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-5)		98 914	78 192
	1. Zapasy	5	68 473	60 016
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		27	34
	3. Należności krótkoterminowe		8 234	6 134
	4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		20 913	11 679
	5. Rozliczenia międzyokresowe		1 267	329
Aktywa razem – suma I+II			410 848	386 276
KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.03.2013	31.12.2012
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		292 329	294 530
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		292 329	294 530
	1.1 Kapitał podstawowy		35 194	35 194
	1.2 Zyski zatrzymane		260 031	264 550
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody		(1 252)	(695)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		(1 644)	(4 519)
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-5)		80 915	47 470
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	1 645	1 893
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7	55 941	29 354
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		-	-
	4. Rezerwy długoterminowe	IV.10.1.3	819	756
	5. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6	22 510	15 467
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)		37 604	44 276
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7	7 978	25 034
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		27	37
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.1.3	1 223	907
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	8	28 376	18 298
Pasywa razem – suma I+II+III			410 848	386 276
WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ			31.03.2013	31.12.2012
Wartość księgowa			292 329	294 530
Liczba akcji			56 763 844	56 763 844
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)			5,15	5,19

2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	3 140	5 066
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	1 131	784
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	1 083	3 573
	III. Pozostałe przychody	926	709
B.	Koszty własny sprzedaży (suma I-III)	(2 237)	(3 863)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(495)	(276)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(889)	(2 962)
	III. Pozostałe koszty	(853)	(625)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	903	1 203
	I. Koszty sprzedaży	(530)	(671)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 268)	(921)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	(895)	(389)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	(895)	(389)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	11	-
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(154)	(34)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)	(1 038)	(423)
	I. Przychody finansowe	114	66
	1. Odsetki	107	66
	2. Inne	7	-
	II. Koszty finansowe	(968)	(1 800)
	1. Odsetki	(863)	(1 459)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	(145)
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	(7)	-
	4. Inne	(98)	(196)
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II)	(1 892)	(2 157)
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	248	(673)
	1. Część bieżąca	-	-
	2. Część odroczone	248	(673)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	(1 644)	(2 830)
Inne całkowite dochody		(557)	-
Całkowite dochody ogółem		(2 201)	(2 830)
Zysk (strata) netto			
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego		(1 644)	(2 607)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących		-	(223)
Całkowite dochody ogółem			
- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego		(2 201)	(2 607)
- przypadające na udziałowców niekontrolujących		-	(223)
Średnia ważona liczba akcji w okresie		56 763 844	36 204 201
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,03)	(0,07)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		(0,03)	(0,07)

3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

01.01.2013 - 31.03.2013	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej								Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM		
Stan na 1 stycznia 2013 r.	35 194	-	150 957	6 900	102 174	(695)	-	294 530	-	294 530
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	(557)	(1 644)	(2 201)	-	(2 201)
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	(1 644)	(1 644)	-	(1 644)
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	(557)	-	(557)	-	(557)
Transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 31 marca 2013 r.	35 194	-	150 957	6 900	102 174	(1 252)	(1 644)	292 329	-	292 329

*Na niepodzielony wynik finansowy na dzień 01.01.2012 roku w kwocie 102 174 tys. zł składa się strata netto roku 2012 w kwocie 4 519 tys. zł oraz niepodzielony wynik finansowy na dzień 31.12.2012 roku w kwocie 106 693 tys. zł.

01.01.2012 - 31.03.2012	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej								Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM		
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:	-	-	-	-	-	-	(2 607)	(2 607)	(223)	(2 830)
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	-	(2 607)	(2 607)	(223)	(2 830)
- inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transakcje z właścicielami:	19 121	6 857	142 256	-	-	(951)	-	167 283	(96 362)	70 921
- 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)	-
- rozliczenie kosztów giełdowych	-	-	(1 184)	-	-	-	-	(1 184)	-	(1 184)
Stan na 31 marca 2012 r.	35 194	(3)	172 382	6 900	85 423	(2 887)	(2 607)	294 402	-	294 402

*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.

4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	(1 644)	(2 607)
	II. Korekty razem	(1 279)	3 974
	1. Zyski (straty) udziałowców niesprawujących kontroli	-	(223)
	2. Amortyzacja	68	29
	3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	648	-
	4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	756	1 393
	5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	7	145
	6. Zmiana stanu rezerw	131	1 065
	7. Zmiana stanu zapasów	(8 343)	2 487
	8. Zmiana stanu należności	(2 285)	469
	9. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	8 664	(624)
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(938)	(566)
	11. Inne korekty	13	(201)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(2 923)	1 367
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	108	6 552
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	29	6 400
	2. Z aktywów finansowych	79	152
	a) w jednostkach powiązanych	-	95
	- spłata udzielonych pożyczek	-	95
	b) w pozostałych jednostkach	79	57
	- odsetki	79	57
	II. Wydatki	(3 749)	(7 552)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4)	(43)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(3 695)	(7 509)
	3. Na aktywa finansowe	(50)	-
	a) w jednostkach powiązanych	(50)	-
	- udzielone pożyczki	(50)	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(3 641)	(1 000)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	18 363	18 725
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	10 463	17 837
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	7 900	-
	3. Inne wpływy finansowe	-	888
	II. Wydatki	(2 565)	(11 836)
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	(1 571)	(10 281)
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(10)	(53)
	3. Odsetki	(984)	(750)
	4. Inne wydatki finansowe	-	(752)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	15 798	6 889
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	9 234	7 256
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	9 234	7 256
F.	Środki pieniężne na początek okresu	11 679	5 285
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	20 913	12 541
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	10 493	4 091

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.03.2013	31.12.2012
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	389	428
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	389	428

Ruchy w okresie od 1.01.2013 do 31.03.2013

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	-	798	798
b) zwiększenia	-	4	4
- nabycie	-	4	4
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	802	802
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	370	370
f) amortyzacja za okres	-	43	43
- zwiększenia	-	43	43
- amortyzacja okresu bieżącego	-	43	43
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	413	413
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	-	389	389

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2013	31.12.2012
a) środki trwałe, w tym:	116	129
- grunty	-	-
- budynki i budowle	12	15
- urządzenia techniczne i maszyny	22	24
- środki transportu	45	55
- inne środki trwałe	37	35
b) środki trwałe w budowie	-	25
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	116	154

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 marca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Ruchy w okresie od 1.01.2013 do 31.03.2013

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	48	207	169	822
b) zwiększenia	-	-	-	-	25	25
- transfery	-	-	-	-	25	25
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	398	48	207	194	847
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	284	24	152	134	594
f) amortyzacja za okres:	-	3	2	10	10	25
- zwiększenia	-	3	2	10	10	25
- amortyzacja okresu bieżącego	-	3	2	10	10	25
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	287	26	162	144	619
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	-	(99)
- zwiększenia	-	-	-	-	(13)	(13)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	12	22	45	37	116

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.03.2013	31.12.2012
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	51 300	30 250
b) zwiększenia	29	51 300
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	11 893
- nakłady inwestycyjne	29	-
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	-	39 407
c) zmniejszenia	-	(30 250)
- sprzedaż	-	(30 250)
d) stan na koniec okresu	51 329	51 300
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	30 750	26 387
b) zwiększenia	3 666	43 770
- transfer	-	18 473
- nakłady inwestycyjne	3 666	25 297
c) zmniejszenia	-	(39 407)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(39 407)
d) stan na koniec okresu	34 416	30 750
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	82 050	56 637
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	85 745	82 050

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.03.2013	31.12.2012
"Promenady Epsilon"	51 329	51 300
RAZEM	51 329	51 300

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.03.2013)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Delta 44"	4 174	10 781	42	14 997
"ZITA"	18 473	946	-	19 419
RAZEM	22 647	11 727	42	34 416

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2012)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Delta 44"	4 174	7 911	-	12 085
"ZITA"	18 473	192	-	18 665
RAZEM	22 647	8 103	-	30 750

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.03.2013	31.12.2012
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE		
a) stan na początek okresu	223 105	254 574
b) zwiększenia	-	878
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	878
c) zmniejszenia	-	(32 347)
- sprzedaż	-	(273)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(13 568)
- transfer	-	(18 506)
d) stan na koniec okresu	223 105	223 105
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM - stan na początek okresu	223 105	254 574
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM - stan na koniec okresu	223 105	223 105

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.03.2013	31.12.2012
"Promenady Wrocławskie"	170 923	170 923
Nieruchomość Serock koło Warszawy	3 880	3 880
"Gamma Office"	9 497	9 497
"Słoneczne Sady"	12 507	12 507
"Delta Office II"	5 965	5 965
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	6 696	6 696
"Alfa Office"	13 637	13 637
RAZEM	223 105	223 105

NOTA 5

ZAPASY	31.03.2013	31.12.2012
a) materiały	-	-
b) produkty i produkty w toku	31 786	22 491
c) produkty gotowe	6 985	7 647
d) towary	29 702	29 878
Zapasy, razem	68 473	60 016

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

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.03.2013 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.03.2013)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Centauris Etap I”	736	2 567	153	3 456
„Centauris Etap II”	4 124	5 895	784	10 803
„Centauris Etap III-IV”	10 518	186	3 230	13 934
„Słoneczne Sady”	968	3 495	740	5 203
„Promenady Wrocławskie”	13 356	20 614	-	33 970
Pozostałe projekty	-	1 107	-	1 107
RAZEM	29 702	33 864	4 907	68 473

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 marca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.12.2012 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.12.2012)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
„Centauris Etap I”	912	3 185	190	4 287
„Centauris Etap II”	4 124	3 932	780	8 836
„Centauris Etap III-IV”	10 518	185	3 154	13 857
„Słoneczne Sady”	968	3 495	740	5 203
„Promenady Wrocławskie”	13 356	13 989	-	27 345
Pozostałe projekty	-	488	-	488
RAZEM	29 878	25 274	4 864	60 016

NOTA 6

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.03.2013	31.12.2012
- z tytułu wyemitowanych obligacji	21 916	10 015
- przedpłaty na lokale mieszkalne	359	4 251
- przedpłaty na lokale usługowe	-	886
- pozostałe zobowiązania finansowe	229	313
- pozostałe	6	2
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	22 510	15 467

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.03.2013 r. (z odsetkami)	2013	2014	2015
18.05.2012 r.	Obligacje na okaziciela	10 001	101	-	9 900
21.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela	7 925	25	7 900	-
29.03.2013 r.	Obligacje na okaziciela	4 116	-	-	4 116
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		22 042	126	7 900	14 016
zobowiązania długoterminowe		21 916			
zobowiązania krótkoterminowe		126			

NOTA 7

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe					Harmonogram spłaty kapitału	
Kredytobiorca	Bank / Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu	Zadłużenie na 31.03.2013 r. (bez odsetek)	01.04.2013 - 31.03.2014	po 31.03.2014
Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	inwestycyjny	29 400	30 001	1 487	28 514
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	realizacyjny (na zakup gruntu)	26 684	5 671	5 671	-
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	PKO BP S.A.	realizacyjny	15 990	6 799	6 799	-
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	4 517	256	4 261
VD Invest Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	obrotowy VAT	2 000	690	-	690
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	realizacyjny	38 315	4 740	-	4 740
Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.	BZ WBK S.A.	obrotowy VAT	9 000	436	-	436
Zadłużenie nie ważone udziałem Vantage Development S.A.				70 154	14 213	55 941
Zadłużenie ważone udziałem Vantage Development S.A.				63 919	7 978	55 941

NOTA 8

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.03.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	14 652	16 577
Zobowiązania publiczno - prawne	956	433
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	131	140
Zobowiązania z tytułu weksli inwestycyjnych	912	897
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	126	-
Przedpłaty z tytułu zakupu lokali mieszkaniowych	10 266	-
Przedpłaty z tytułu zakupu lokali usługowych	580	-
Zobowiązania pozostałe	753	251
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	28 376	18 298

III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

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

AKTYWA		Nota	31.03.2013	31.12.2012
I.	Aktywa trwałe (suma 1-8)		330 965	329 179
	1. Wartości niematerialne	1	389	428
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	64	78
	3. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące		28 123	28 123
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	213 178	213 178
	5. Pożyczki długoterminowe	4	33 166	32 779
	6. Obligacje długoterminowe	5	55 662	54 382
	7. Pozostałe aktywa trwałe		383	211
	8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	-	-
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		16 365	6 230
	1. Zapasy		811	666
	2. Pożyczki krótkoterminowe		-	-
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		27	34
	4. Należności krótkoterminowe	6	6 913	2 284
	5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		8 023	3 062
	6. Rozliczenia międzyokresowe		591	184
Aktywa razem – suma I+II			347 330	335 409

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.03.2013	31.12.2012
I.	Kapitał własny (suma 1-6)		296 743	296 573
	1. Kapitał podstawowy		35 194	35 194
	2. Akcje własne		-	-
	3. Kapitał zapasowy		173 817	173 817
	4. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	5. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		80 662	84 152
	6. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		170	(3 490)
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-3)		46 829	17 642
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	7 613	7 627
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	8	17 300	-
	3. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7	21 916	10 015
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)		3 758	21 194
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	8	-	17 300
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		27	37
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.2.3	1 197	945
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		2 534	2 912
Pasywa razem – suma I+II+III			347 330	335 409

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		31.03.2013	31.12.2012
Wartość księgowa		296 743	296 573
Liczba akcji		56 763 844	56 763 844
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		5,23	5,22

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

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
A.	Przychody ze sprzedaży	1 288	1 251
B.	Koszt własny sprzedaży	(978)	(871)
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)	310	380
	I. Koszty sprzedaży	(93)	(133)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 020)	(693)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	(803)	(446)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	(803)	(446)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	6	-
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(6)	(52)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)	(803)	(498)
	I. Przychody finansowe	1 683	514
	1. Odsetki	1 677	461
	2. Zysk ze zbycia inwestycji	-	53
	3. Inne	6	-
	II. Koszty finansowe	(724)	(341)
	1. Odsetki	(597)	(341)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	(7)	-
	4. Inne	(120)	-
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II)	156	(325)
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	14	(929)
	1. Część bieżąca	-	-
	2. Część odroczone	14	(929)
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	170	(1 254)
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody ogółem		170	(1 254)
Zysk (strata) netto			
Całkowite dochody ogółem			
Średnia ważona liczba akcji w okresie		56 763 844	36 204 201
Zysk (strata) netto			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,003	(0,03)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,003	(0,03)

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

01.01.2013 - 31.03.2013	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2013 r.	35 194	-	173 817	6 900	80 662	-	296 573
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	-	170	170
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	170	170
Transakcje z właścicielami:	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 31 marca 2013 r.	35 194	-	173 817	6 900	80 662	170	296 743

01.01.2012 - 31.03.2012	Kapitał podstawowy	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:	-	-	-	-	-	(1 254)	(1 254)
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	(1 254)	(1 254)
Transakcje z właścicielami:	19 121	6 857	143 846	-	-	-	169 824
- emisja akcji i rozliczenie połączenia z ZCP Ecoimpel*	19 121	6 857	145 030	-	-	-	171 008
- inne							-
- rozliczenie kosztów giełdowych	-	-	(1 184)	-	-	-	(1 184)
Stan na 31 marca 2012 r.	35 194	(3)	173 972	6 900	84 152	(1 254)	298 961

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	170	(1 254)
	II. Korekty razem	(2 532)	100
	1. Amortyzacja	57	24
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(928)	(115)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	7	(53)
	4. Zmiana stanu rezerw	188	1 237
	5. Zmiana stanu zapasów	(145)	134
	6. Zmiana stanu należności	(4 629)	(911)
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 446	13
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(528)	(229)
	9. Inne korekty	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(2 362)	(1 154)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	11	2 014
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	11	2 014
	a) w jednostkach powiązanych	-	2 014
	- zbycie aktywów finansowych	-	103
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	1 911
	b) w pozostałych jednostkach	11	-
	4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	II. Wydatki	(4)	(29)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4)	(29)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Na aktywa finansowe	-	-
	4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	7	1 985
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	7 900	888
	1. Emisja dłużnych papierów wartościowych	7 900	-
	2. Inne wpływy finansowe	-	888
	II. Wydatki	(584)	(349)
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(10)	(10)
	3. Odsetki	(574)	(339)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	7 316	539
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	4 961	1 370
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	4 961	1 370
F.	Środki pieniężne na początek okresu	3 062	746
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	8 023	2 116
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	122	633

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.03.2013	31.12.2012
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	389	428
Pozostałe wartości niematerialne razem	389	428

Ruchy w okresie od 1.01.2013 do 31.03.2013

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	-	764	764
b) zwiększenia	-	4	4
- transfery	-	4	4
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	768	768
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	336	336
f) amortyzacja za okres	-	43	43
- zwiększenia	-	43	43
- amortyzacja okresu bieżącego	-	43	43
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	379	379
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	428	428
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	389	389

Grupa Kapitałowa Vantage Development

Skrócone sprawozdanie finansowe Vantage Development S.A. za okres od 1 stycznia 2013 do 31 marca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2013	31.12.2012
a) środki trwałe, w tym:	64	78
- grunty	-	-
- budynki i budowle	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	6	7
- środki transportu	45	55
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	13	16
b) środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	64	78

Ruchy w okresie od 1.01.2013 do 31.03.2013

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	27	206	57	632
b) zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- związane z połączeniem z Ecoimpel	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	342	27	206	57	632
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	242	20	151	41	454
f) amortyzacja za okres:	-	-	1	10	3	14
- zwiększenia	-	-	1	10	3	14
- amortyzacja	-	-	1	10	3	14
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	242	21	161	44	468
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	-	-	7	55	16	78
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	6	45	13	64

NOTA 3

W pierwszym kwartale 2013 roku nie miały miejsca zmiany w obrębie posiadanych przez Spółkę udziałów i akcji. Na dzień 31 marca 2013 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	56 098	197 784		
IPD Centrum Sp. z o.o.	867	542	325	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	33 601	5 009	100,00	100,00
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	25		25	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	21 955	188 698	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	3 809	15 394		
Centauris IPD Invest Sp. z o.o. S.K.A.	17 676	3 142	14 534	50,00	50,00
IPD Invest Sp. z o.o.	25	-	25	50,00	50,00
Centauris BIS Sp. z o.o.	1 502	667	835	50,00	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	273 085	59 907	213 178		

NOTA 4

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.03.2013	31.12.2012
a) wartość brutto na początek okresu	32 779	-
b) zwiększenia	387	78 260
- zmiana klasyfikacji pożyczek	-	68 854
- naliczone odsetki od pożyczek	387	2 919
- związane z połączeniem z Ecoimpel*	-	6 487
c) zmniejszenia	-	(45 481)
- spłata pożyczek	-	(45 274)
- spłata odsetek	-	(207)
d) wartość brutto na koniec okresu	33 166	32 779
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	32 779	-
i) wartość netto na koniec okresu	33 166	32 779

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 marca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Na 31 marca 2013 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	5 000	974	-	5 974
Office VD Sp. z o.o. S.K.A.	26.06.2008 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 010	-	1 010
Centauris BIS Sp. z o.o.	20.04.2011 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	100	26	-	126
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	27.12.2002 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	886	-	886
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	15.12.2005 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	890	-	890
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	11 000	5 811	-	16 811
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	14.02.2003 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	308	-	308
IRE VD Sp. z o.o. S.K.A.	20.12.2010 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	684	-	684
IPD Południe Sp. z o.o.	06.06.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	3 388	-	3 388
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	-	106	-	106
IPD Centrum Sp. z o.o.	03.08.2007 r.	31.12.2014 r.	WIBOR 3M + marża	-	1 566	-	1 566
Razem				16 100	17 066	-	33 166

NOTA 5

ZMIANY OBLIGACJI DŁUGOTERMINOWYCH	31.03.2013	31.12.2012
a) wartość brutto na początek okresu	54 382	-
b) zwiększenia	1 280	54 382
- objęcie obligacji długoterminowych	-	53 200
- naliczone odsetki od obligacji długoterminowych	1 280	1 182
c) zmniejszenia	-	-
d) wartość brutto na koniec okresu	55 662	54 382
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	54 382	-
i) wartość netto na koniec okresu	55 662	54 382

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 marca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Na 31 marca 2013 roku Spółka posiadała następujące obligacje długoterminowe:

Emitent	Data nabycia	Data wykupu	Oprocentowanie	Seria			Cena nabycia	Odsetki	Cena wykupu na 31.12.2012
				Numer	od	do			
Finanse VD Sp. z o.o.	04.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	A	1	8	8 000	399	8 399
Finanse VD Sp. z o.o.	08.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	C	1	41	4 100	200	4 300
Finanse VD Sp. z o.o.	10.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	F	1	22	6 600	317	6 917
Finanse VD Sp. z o.o.	11.10.2012 r.	31.12.2017 r.	WIBOR 3M + marża	G	1	7	7 000	334	7 334
Finanse VD Sp. z o.o.	22.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	H	1	10	5 000	223	5 223
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	I	1	10	5 000	221	5 221
Finanse VD Sp. z o.o.	23.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	J	1	10	5 000	221	5 221
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	K	1	10	5 000	219	5 219
Finanse VD Sp. z o.o.	24.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	L	1	10	5 000	219	5 219
Finanse VD Sp. z o.o.	25.10.2012 r.	31.12.2019 r.	WIBOR 3M + marża	M	1	5	2 500	109	2 609
Razem							53 200	2 462	55 662

NOTA 6

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2013	31.12.2012
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 767	1 833
- od jednostek powiązanych	1 486	1 612
- od pozostałych jednostek	281	221
b) należności publiczno-prawne, w tym:	44	58
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	5 217	508
- od jednostek powiązanych	48	48
- od pozostałych jednostek, w tym:	5 169	460
- <i>należność od domu maklerskiego z tytułu wyemitowanych obligacji serii C</i>	4 116	-
Należności krótkoterminowe brutto razem	7 028	2 399
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	105	105
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	10	10
Należności krótkoterminowe netto razem	6 913	2 284

NOTA 7

Pozostałe zobowiązania długoterminowe wynikają z wyemitowanych obligacji długoterminowych. Zgodnie z informacją zawartą w punkcie IV.8, w pierwszym kwartale 2013 roku miały miejsce dwie dodatkowe emisje obligacji- serii B i C. Szczegółowe informacje na temat zobowiązań z tytułu obligacji na 31 marca 2013 roku zamieszczono w nocie objaśniającej nr 6 do danych skonsolidowanych (p. wyżej).

NOTA 8

Całość zobowiązania wynika z umowy kredytu inwestycyjnego na uwolnienie kapitału z gruntu zawartej z BZ WBK S.A. w dniu 4 października 2007 roku. W dniu 8 lutego 2013 roku nastąpiło pierwsze uruchomienie kredytu udzielonego przez Bank Zachodni WBK S.A. spółce Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A. dzięki czemu spełnił się warunek zawieszający określony w aneksie do umowy kredytowej zawartej przez Bank Zachodni WBK S.A. z Vantage Development S.A. i termin spłaty kredytu inwestycyjnego na uwolnienie kapitału z gruntu w kwocie 17,3 mln zł został przesunięty na 31 maja 2015 roku.

IV. INFORMACJE DODATKOWE

1. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA ZA I KWARTAŁ 2013 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 2012 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 I kwartał 2013 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 2012 roku były zweryfikowane przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego za rok 2012.

Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 15 maja 2013 roku.

Kontynuacja działalności

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

1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmują okres 3 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 marca 2013 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2012 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 2012 roku do 31 marca 2012 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 2012 roku, z wyjątkiem zmiany w zakresie sposobu prezentacji wyników Grupy – do końca 2012 roku koszty działalności operacyjnej prezentowane były w układzie porównawczym, natomiast począwszy od 1 stycznia 2013 roku prezentowane są w układzie kalkulacyjnym.

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:

	31.03.2013	31.12.2012
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,1774	4,0882

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

	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
średni kurs EUR w okresie*	4,1738	4,1750

* 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	
		01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
I.	Przychody ze sprzedaży	3 140	5 066	752	1 213
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	903	1 203	216	288
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 038)	(423)	(249)	(101)
IV.	Zysk (strata) brutto	(1 892)	(2 157)	(453)	(517)
V.	Zysk (strata) netto	(1 644)	(2 830)	(394)	(678)
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	(1 644)	(2 607)	(394)	(624)
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	(0,03)	(0,07)	(0,01)	(0,02)
		Stan na 31.03.2013	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.03.2013	Stan na 31.12.2012
VIII.	Kapitał własny	292 329	294 530	69 979	72 044
IX.	Zobowiązania długoterminowe	80 915	47 470	19 370	11 611
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	37 604	44 276	9 001	10 831
XI.	Aktywa trwałe	311 934	308 084	74 672	75 359
XII.	Aktywa obrotowe	98 914	78 192	23 678	19 127
XIII.	Suma aktywów	410 848	386 276	98 350	94 486
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,15	5,19	1,23	1,27

1.4.2. Vantage Development S.A.

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
I.	Przychody ze sprzedaży	1 288	1 251	309	300
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	310	380	74	91
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(803)	(498)	(192)	(119)
IV.	Zysk (strata) brutto	156	(325)	37	(78)
V.	Zysk (strata) netto	170	(1 254)	41	(300)
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,003	(0,03)	0,001	(0,01)
		Stan na 31.03.2013	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.03.2013	Stan na 31.12.2012
VII.	Kapitał własny	296 743	296 573	71 035	72 544
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	46 829	17 642	11 210	4 315
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 758	21 194	900	5 184
X.	Aktywa trwałe	330 965	329 179	79 228	80 519
XI.	Aktywa obrotowe	16 365	6 230	3 918	1 524
XII.	Suma aktywów	347 330	335 409	83 145	82 043
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,23	5,22	1,25	1,28

2. KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT UZYSKANYCH W I KWARTALE 2013 ROKU

PRZYCHODY	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	1 131	784
Przychody ze sprzedaży lokali	1 083	3 573
Pozostałe przychody	926	709
Przychody ze sprzedaży	3 140	5 066

KOSZTY	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(495)	(276)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(889)	(2 962)
Pozostałe koszty	(853)	(625)
Koszty własny sprzedaży	(2 237)	(3 863)
Koszty sprzedaży	(530)	(671)
Koszty ogólnego zarządu	(1 268)	(921)
Koszty finansowe	(968)	(1 800)

Przychody

Przychody uzyskane przez Grupę Kapitałową Vantage Development w pierwszym kwartale 2013 roku wynosiły 3 140 tys. zł. Na wielkość tą składały się przychody osiągnięte na sprzedaży mieszkań dla przedsięwzięcia deweloperskiego Centauris Etap I 1 083 tys. zł oraz przychody z wynajmu uzyskane na obiekcie komercyjnym Promenady Epsilon 1 131 tys. zł. Pozostałe przychody w przeważającej części stanowią również przychody z wynajmu jednak dotyczą one nieruchomości, których przeznaczeniem jest budowa obiektów mieszkaniowych i biurowych, a do momentu rozpoczęcia inwestycji Grupa stara się pokrywać bieżące koszty utrzymania tych obiektów przychodami z doraźnego wynajmu. Drugą niewielką część pozostałych przychodów stanowią przychody z zarządzania projektami i nieruchomościami na zewnątrz Grupy.

W omawianym okresie Grupa sprzedała na podstawie umów przedwstępnych 36 lokali oraz jeden dom (8 mieszkań dla przedsięwzięcia deweloperskiego Centauris etap I i II, 28 mieszkania na Promenadach Wrocławskich oraz 1 dom na inwestycji Słoneczne Sady). W przychodach rozpoznano sprzedaż 3 lokali dla Centauris Etap I.

Koszty

Koszty własne sprzedaży Grupy Kapitałowej w pierwszym kwartale 2013 roku wyniosły 2 237 tys. zł, na które składają się koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących 495 tys. zł., koszty wytworzenia sprzedanych lokali 889 tys. zł oraz pozostałe koszty 853 tys. zł. Koszty sprzedaży i koszty ogólnozakładowe stanowią odpowiednio 530 tys. zł i 1 268 tys. zł. Wśród pozycji kosztowych na uwagę zasługują koszty finansowe wynoszące 968 tys. zł, które w przeważającej części stanowią koszty pozyskania finansowania przez Grupę Kapitałową w postaci wyemitowanych obligacji oraz kredytu zaciągniętego w spółce Vantage Development S.A.

Wyniki

W związku z prowadzoną działalnością Grupa w pierwszym kwartale 2013 roku wygenerowała stratę brutto w wysokości 1 892 tys. zł i stratę netto w wysokości 1 644 tys. zł., które spowodowane są głównie brakiem pokrycia kosztów sprzedaży i kosztów ogólnych związanych z realizacją projektów, które nie pozwalają jeszcze rozpoznać zysków w sprawozdaniu oraz kosztów finansowych przez wygenerowany zysk brutto na sprzedaży. Sytuacja powinna ulec zmianie w czwartym kwartale 2013 gdy będą rozpoznawane przychody ze sprzedaży lokali dla przedsięwzięć deweloperskich Promenady Mieszkaniowe i Centauris Etap II.

Struktura aktywów i pasywów

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej według stanu na 31 marca 2013 roku wyniosła 410 848 tys. zł i uległa zwiększeniu w stosunku do stanu na 31 grudnia 2012 roku o 24 572 tys. zł. Aktywa trwałe uległy nieznacznemu zwiększeniu o 3 850 tys. zł natomiast aktywa obrotowe odnotowały radykalny wzrost o 20 722 tys. zł. w stosunku do stanu na 31 grudnia 2012 roku. Ostatecznie stan aktywów obrotowych na 31 marca 2013 wynosi 98 914 tys. zł. Na wzrost aktywów obrotowych złożyły się wzrost zapasów za sprawą wzrostu produkcji toku oraz wzrost środków pieniężnych będący efektem emisji obligacji.

W strukturze pasywów zwiększeniu uległy zobowiązania długoterminowe o kwotę 33 445 tys. zł głównie za sprawą zwiększania poziomu kredytów oraz zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji oraz zmiany terminu spłaty kredytu w Vantage Development S.A. Zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się o 6 672 tys. zł głównie w wyniku reklasyfikacji kredytu Vantage Development S.A. z zobowiązań krótkoterminowych do długoterminowych skompensowanego znaczącym wzrostem przedpłat dokonanych przez nabywców lokali. Kapitały własne zmniejszyły się o kwotę 2 201 tys. zł na co główny wpływ miała strata netto w roku 2013.

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

W 2013 roku nie wystąpiły 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

Zarząd Vantage Development S.A. mając na uwadze przydatność informacji użytkownikom sprawozdania finansowego wprowadził do skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Vantage Development trzy segmenty sprawozdawcze:

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

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 marca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2013 do 31.03.2013

SEGMENTY OPERACYJNE	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE	SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKANIOWYCH I USŁUGOWYCH	POZOSTAŁE	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	1 131	1 083	926	3 140	-	3 140
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	4	2	504	510	(510)	-
Przychody ze sprzedaży	1 135	1 085	1 430	3 650	(510)	3 140
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(495)	(889)	(1 211)	(2 595)	358	(2 237)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	640	196	219	1 055	(152)	903
Koszty sprzedaży i marketingu	(70)	(316)	(118)	(504)	(26)	(530)
Koszty ogólnego Zarządu	(102)	(72)	(1 116)	(1 290)	22	(1 268)
Zysk (strata) ze sprzedaży	468	(192)	(1 015)	(739)	(156)	(895)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	468	(192)	(1 015)	(739)	(156)	(895)
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						-
Pozostałe przychody operacyjne						11
Pozostałe koszty operacyjne						(154)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						(1 038)
Przychody finansowe						114
Koszty finansowe						(968)
Zysk (strata) brutto						(1 892)
Podatek dochodowy						248
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						-
Zysk (strata) netto, w tym:						(1 644)
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						(1 644)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-
Całkowite dochody ogółem, w tym:						(2 201)
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						(2 201)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-

Grupa Kapitałowa Vantage Development
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 do 31 marca 2013 roku
(Kwoty w tabelach wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2012 do 31.03.2012

SEGMENTY OPERACYJNE	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE	SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKANIOWYCH I USŁUGOWYCH	POZOSTAŁE	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	784	3 573	709	5 066	-	5 066
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	6	-	298	304	(304)	-
Przychody ze sprzedaży	790	3 573	1 007	5 370	(304)	5 066
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(276)	(2 962)	(808)	(4 046)	183	(3 863)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	514	611	199	1 324	(121)	1 203
Koszty sprzedaży i marketingu	(47)	(96)	(528)	(671)	-	(671)
Koszty ogólnego Zarządu	(62)	(18)	(853)	(933)	12	(921)
Zysk (strata) ze sprzedaży	405	497	(1 182)	(280)	(109)	(389)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	405	497	(1 182)	(280)	(109)	(389)
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						-
Pozostałe przychody operacyjne						-
Pozostałe koszty operacyjne						(34)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						(423)
Przychody finansowe						66
Koszty finansowe						(1 800)
Zysk (strata) brutto						(2 157)
Podatek dochodowy						(673)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						-
Zysk (strata) netto, w tym:						(2 830)
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						(2 607)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						(223)
Całkowite dochody ogółem, w tym:						(2 830)
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						(2 607)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						(223)

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

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

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 ich oddawanie do użytkowania,
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- uzyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych,
- czynniki makroekonomiczne.

W 2013 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. Jednostka dominująca, 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 ciągle 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 oraz produktową 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 S.A. przekazywanie zysku netto na kapitały własne oraz rozwój realizowanych inwestycji.

Polityka dywidendy zakłada, że w kolejnych latach obrotowych Zarząd Vantage Development S.A. 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

W dniu 25 lutego 2013 roku Spółka wyemitowała 12.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą B, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 12 000 000,00 zł (dwanaście milionów), oprocentowanych według stopy, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 18 (osiemnastu) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 21 marca 2013 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 7 900 000,00 zł (siedem milionów dziewięćset tysięcy).

W dniu 19 marca 2013 roku Spółka wyemitowała 7.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą C, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 7 000 000,00 zł (siedem milionów), oprocentowanych według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do 24 (dwudziestu czterech) miesięcy licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 29 marca 2013 Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 4 116 000,00 zł (cztery miliony sto szesnaście tysięcy).

Wszystkie emisje Obligacji miały charakter emisji prywatnych. Emisje obligacji, ze względu na ich wartość nie uzasadniały przekazania przez Spółkę raportów bieżących oraz w ocenie Spółki emisje obligacji nie były istotne dla prowadzenia dalszej działalności przez Spółkę i jej Grupę.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 8 kwietnia 2013 roku spółka zależna od Emitenta – spółka Finanse VD sp. z o.o. wyemitowała obligacje imienne, mające formę dokumentu o wartości 5 000 000,00 zł (pięć milionów). Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej, powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do dnia 31 grudnia 2019 roku. Wszystkie obligacje zostały objęte przez Spółkę.

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 19 grudnia 2012 roku spółka Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. zawarła transakcję swapa amortyzowanego na stopę procentową (transakcji Vanilla IRS) na okres 3 lat dla zabezpieczenia wahań stopy procentowej dla kredytu inwestycyjnego udzielonego przez BZ WBK w walucie EUR. Na 31 marca 2013 roku Grupa poniosła stratę na kontrakcie w wysokości 229 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 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2013
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.1.1)	350	13	-	363
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2.)	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2.)	1 893	-	(248)	1 645
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.1.3.)	1 663	411	(32)	2 042

10.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2013
Wartości środków trwałych	99	13	-	112
Należności krótkoterminowe	251	-	-	251
Razem:	350	13	-	363

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 2012 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 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2013
wycen nieruchomości do wartości godziwej	2 356	-	-	2 356
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	157	13	-	170
odsetek od pożyczek	1 549	345	-	1 894
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	26	4	-	30
strat podatkowych	899	353	-	1 252
utworzonych rezerw	31	39	-	70
odsetek od wyemitowanych obligacji	22	2	-	24
pozostałych tytułów	147	-	(144)	3
Razem	5 187	756	(144)	5 799
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 187)			(5 799)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-			-

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

Zmiana stanu rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2013
wycen nieruchomości do wartości godziwej	5 517	13	-	5 530
różnicy między podatkową, a bilansową wartością zapasów	26	-	-	26
odsetek od pożyczek	1 537	350	-	1 887
pozostałych tytułów	-	1	-	1
Razem	7 080	364	-	7 444
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 187)			(5 799)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 893			1 645

Zmiany aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy zwiększyły wynik finansowy netto Grupy za 2013 roku o kwotę 248 tys. zł.

10.1.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2013
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	756	63	-	819
rezerwy na urlopy	122	2	-	124
rezerwy na premie	659	48	-	707
rezerwa na koszty usług	126	298	(32)	392
Razem, w tym:	1 663	411	(32)	2 042
Rezerwy długoterminowe	756	63	-	819
Rezerwy krótkoterminowe	907	348	(32)	1 223

10.2. Vantage Development S.A.

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

	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2013
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.2.1.)	60 122	-	-	60 122
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2.)	-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2.)	7 627	(14)	-	7 613
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.2.3.)	945	284	(32)	1 197

10.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2013
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	59 907	-	-	59 907
Wartości środków trwałych	100	-	-	100
Należności krótkoterminowe	115	-	-	115
Razem:	60 122	-	-	60 122

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 31 marca 2012 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 1 394 tys. zł. i 9 007 tys. zł. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2012 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2013
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne	158	12	-	170
pozostałych rezerw	32	37	-	69
odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych)	40	5	-	45
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	26	4	-	30
strat podatkowych	861	219	-	1 080
Razem	1 117	277	-	1 394
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 117)			(1 394)
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 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2013
wycen nieruchomości do wartości godziwej	5 350	-	(52)	5 298
odsetek od pożyczek	3 394	315	-	3 709
rezerwy na przychody	-	-	-	-
Razem	8 744	315	(52)	9 007
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 117)			(1 394)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 627			7 613

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczony zwiększyły wynik finansowy netto o 14 tys. zł.

10.2.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2012	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2013
rezerwy na urlopy	118	6	-	124
rezerwy na premie	659	48	-	707
rezerwy na koszty usług	168	230	(32)	366
Razem:	945	284	(32)	1 197

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

W pierwszym kwartale 2013 roku nie następowały istotne, mające wpływ na działalność Grupy zmiany w strukturze.

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

12.1. Grupa Vantage Development

12.1.1. Zobowiązania i należności warunkowe

W I kwartale 2013 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W I kwartale 2013 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 31 marca 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku:

Rodzaj zabezpieczenia	31.03.2013	31.12.2012
Hipoteka	303 714	278 142
Kaucje pieniężne	1 000	1 000
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	304 714	279 142

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego. Wartość pozostałych zabezpieczeń została ustalona w wartości bilansowej przedmiotu zabezpieczenia na dzień 31 marca 2013 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Na dzień 31 marca 2013 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 31.03.2013 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna
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 dn. 04.10.2007 roku pomiędzy Vantage Development S.A. a BZ WBK S.A.	17 300	-	-	26 475	-	1 000
Umowa o kredyt inwestycyjny na budowę budynku biurowo-usługowego we Wrocławiu z dn. 15.03.2011 roku pomiędzy Promenady Epsilon VD Sp. z o.o. S.K.A. a BZ WBK S.A.	30 000	-	-	47 848	-	-

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT NA DZIEŃ 31.03.2013 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
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.	47 315	-	-	94 631	-	-
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	-	-
Umowa objęcia obligacji serii B emitowanych przez Vantage Development S.A.	7 900	-	-	15 800	-	-
Umowa objęcia obligacji serii C emitowanych przez Vantage Development S.A.	4 116	-	-	14 000	-	-
RAZEM	177 421	-	800	303 714	-	1 000

12.2. Vantage Development S.A.

12.2.1. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 31 marca 2013 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe na rzecz VD Invest Sp. z o.o. oraz Promenady VD Sp. z o.o. S.K.A.:

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	17.08.2012	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy PKO BP SA jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz VD INVEST Sp. z o.o. jako Kredytobiorcą	Vantage lub inna spółka GK zawrze umowy pożyczek i udzieli pożyczek w celu pokrycia wszelkich kosztów wynikłych w związku z przekroczeniem kosztów budowy ujętych w budżecie projektu
2	23.01.2013	Umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów projektu pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. jako Kredytodawcą, Vantage Development S.A. jako Gwarantem oraz Promenadami VD Sp. z o.o. S.K.A. jako Kredytobiorcą	Gwarant zobowiązuje się do zapewnienia środków pieniężnych celem pokrycia kwoty przekroczonych kosztów projektu w maksymalnej kwocie równej 10% całkowitej wartości budżetu projektu netto

W I kwartale 2013 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

12.2.2. Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Spółki

Na dzień 31 marca 2013 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na jej majątku:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.03.2013 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	-	1 000
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	-	1 000

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 31 marca 2013 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 31 marca 2013 roku Vantage Development S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Vantage Development nie zawierały istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2013 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 31 marca 2013 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanymi:

01.01.2013-31.03.2013	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	-	457
Sprzedaż usług	-	1 238
Przychody finansowe – odsetki	-	26
Koszty finansowe – odsetki	-	15

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

** Pozycja obejmuje jednostki powiązane poprzez kluczowe kierownictwo.

14.2. Vantage Development S.A.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2013 roku Spółka dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanymi:

01.01.2013-31.03.2013	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup usług	5	-	256
Sprzedaż usług	957	-	220
Przychody finansowe (odsetki)	1 666	-	-
Koszty finansowe (odsetki, inne koszty finansowe)	49	-	15

* 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 I kwartale 2013 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 I KWARTAŁU 2013 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 I kwartale 2013 oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie wystąpiły istotne zdarzenia poza opisanymi w innych częściach niniejszego sprawozdania, które miałyby wpływ na ocenę sytuacji ekonomicznej Spółki i Grupy.

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 2013 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 ZNAČNYCH PAKIETÓW AKCJI

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami posiadającymi akcje bezpośrednio w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 marca 2013 oraz na dzień przekazania niniejszego raportu byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
PrajJa Limited	26 298 369	46,33%	26 298 369	46,33%
Józef Biegaj	13 221 255	23,29%	13 221 255	23,29%
Birma Limited	5 482 290	9,66%	5 482 290	9,66%
Noble Funds Fundusz Inwestycyjny Otwarty, Noble Fund Opportunity Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Noble Fund 2DB Fundusz inwestycyjny zamknięty - wszystkie zarządzane przez Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2 963 243	5,22%	2 963 243	5,22%

Pan Grzegorz Dzik – Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki i pan Edward Laufer – Prezes Zarządu Spółki jako udziałowcy PrajJa Holding posiadające wszystkie udziały w PrajJa Limited (posiadającej 46,33% 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.

Pan Józef Biegaj - pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej jest jednocześnie podmiotem pośrednio kontrolującym Birmat Limited, w związku z czym posiada łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 18.703.545 akcji Vantage Development S.A., stanowiących łącznie 32,95% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniają do 18.703.545 głosów i stanowią 32,95% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ Spółki. Ponadto Pan Józef Biegaj sprawuje w Birmat Limited funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na rozwój Birmat Limited i perspektywy prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

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

W okresie objętym sprawozdaniem oraz na dzień przekazania niniejszego raportu osoby zarządzające nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Vantage Development.

Pan Edward Laufer – Prezes Zarządu od dnia 27 lipca 2012 roku posiada pośrednio akcje Vantage Development S.A. poprzez spółkę PrajJa Limited, której jedynym udziałowcem jest PrajJa Holding. Edward Laufer w okresie sprawozdawczym nie posiadał bezpośrednio akcji Vantage Development S.A., a pozostali Członkowie Zarządu Vantage Development S.A. nie posiadali pośrednio oraz bezpośrednio akcji Vantage Development S.A.

W okresie objętym sprawozdaniem osoby nadzorujące nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Vantage Development.

W okresie objętym sprawozdaniem Pan Józef Biegaj – Członek Rady Nadzorczej posiadał bezpośrednio 13.221.255 akcji Emitenta. Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali bezpośrednio akcji Emitenta.

Pan Grzegorz Dzik, jako udziałowiec PrajJa Holding posiadającej wszystkie udziały w PrajJa Limited posiadał pośrednio 26.298.369 akcji Vantage Development S.A.

Pan Józef Biegaj posiadał pośrednio poprzez spółkę Birmat Limited 5.482.290 akcji Spółki.

W okresie sprawozdawczym oraz do dnia przekazania raportu nie uległy zmianie stany posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.

Od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego nie nastąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

20. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A. W CIĄGU I KWARTAŁU 2013 ROKU I DO DNIA PRZEKAZANIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 marca 2013 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 31 marca 2013 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 I KWARTAŁ 2013 ROKU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA TO SPRAWOZDANIE

Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2013 roku, miały miejsce następujące zdarzenia mające istotny wpływ na dane prezentowane w sprawozdaniu finansowym:

- W dniu 10 kwietnia 2013 roku podpisano akt założycielski spółki VD Retail Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki w wysokości 500.000 zł został objęty w całości przez spółkę IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. i pokryty został w całości wkładem gotówkowym. Spółka VD Retail Sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną dla celów budowy obiektu handlowego w Zielonej Górze,
- Na podstawie umowy zawartej w dniu 15 kwietnia 2013 roku spółka IRE VD Sp. z o.o. S.K.A. zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowej w Zielonej Górze, na której Grupa planuje budowę obiektu handlowego.
- W dniu 2 kwietnia 2013 roku nastąpił wpływ środków pieniężnych z tytułu emisji obligacji serii C o wartości 4 116 tys. zł.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
15-05-2013	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
15-05-2013	Roman M. Meysner	Członek Zarządu	
15-05-2013	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
15-05-2013	Anna Piątek	Główny Księgowy	