



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



/ MIESZKANIA / BIURA / OBIEKTY HANDLOWE /

Wrocław, 10 maja 2016 roku

SPIS TREŚCI

I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI.....	3
II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT	6
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	8
3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	11
III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	18
1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	18
2. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	18
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	20
4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH VANTAGE DEVELOPMENT S.A.	21
5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	22
IV. INFORMACJE DODATKOWE	29
PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ.....	53
PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH.....	53

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

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

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

Działalność Grupy skoncentrowana jest głównie na rynku wrocławskim. W 2015 roku Grupa weszła na rynek warszawski, uruchamiając swoją pierwszą inwestycję w prestiżowej dzielnicy Warszawy - Mokotowie.

Dotychczas Grupa wybudowała ponad 1 100 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej ponad 61 tys. m² oraz ponad 32 tys. m² powierzchni komercyjnej. Aktualnie posiada duży bank ziemi, którego znacząca większość znajduje się w ścisłym centrum Wrocławia. Bank ten pozwala na wybudowanie nieruchomości o powierzchni użytkowej ok. 172 tys. m², z których około 56% stanowić będą lokale mieszkalne.

Na dzień 31 marca 2016 roku Grupa Kapitałowa Vantage Development składała się z jednostki dominującej i 31 jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmowało również 3 jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności. Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Vantage Development S.A. (zwana dalej: „Vantage Development”, „Vantage”, „Jednostką Dominującą”, „Spółką” lub „Emitentem”), która sprawuje formalny nadzór nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy, a także odpowiada za ich strategię i koordynację działań.

Skład Grupy na dzień 31 marca 2016 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania z Vantage Development	Akcjonariusze/Udziałowcy	Metoda konsolidacji /wyceny	Data objęcia kontroli
Jednostki zależne						
	Vantage Development S.A.	Wrocław	jednostka dominująca	47,26% Nutit A.S. 22,36 Trade Bridge Czechy A.S. 9,09% ING OFE 5,35% Noble Funds Fundusz 15,94% pozostali akcjonariusze	pełna	
1.	IPD Południe sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,98% Vantage Development S.A. 0,02% VD sp. z o.o.	pełna	11.04.2008
2.	VD sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	29.10.2007
3.	Promenady Epsilon VD sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	pełna	03.03.2010
4.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -Invest - sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komandytariusz IPD Południe sp. z o.o., komplementariusz VD sp. z o.o.	pełna	17.12.2010
5.	PRW sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	100% VD III sp. z o.o.	pełna	28.11.2011
6.	Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	23.05.2012
7.	Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o. komandytariusz VD ER z o.o.	pełna	21.06.2012

8.	VD Retail sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A	pełna	10.04.2013
9.	Promenady ZITA sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	99,98% Vantage Development S.A.; 0,02% VD sp. z o.o.	pełna	05.06.2013
10.	Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz VD sp. z o.o.; komandytariusz Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
11.	VD ER sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	05.06.2013
12.	VD Retail II sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	22.07.2013
13.	Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	25.10.2013
14.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	14.01.2014
15.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	10.06.2014
16.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	01.08.2014
17.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania X sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: IPD Południe sp. z o.o.	pełna	23.10.2014
18.	VD II sp. z o.o.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	100% Vantage Development S.A.	pełna	02.10.2014
19.	Finanse VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w likwidacji*	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	46,05% Vantage Development S.A.; 45,88% Finanse VD sp. z o.o.; 6,79% PRW sp. z o.o.; 1,28% Promenady Epsilon VD sp. z o.o.	pełna	02.10.2014
20.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	09.01.2015
21.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	pełna	03.04.2015
22.	VD III sp. z o.o.	Warszawa	jednostka zależna bezpośrednio	50% Vantage Development S.A., 50% VD ER sp. z o.o.	pełna	08.04.2015
23.	VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Warszawa	Jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz PRW sp. z o.o., komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	16.04.2015
24.	Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; Komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	16.06.2015
25.	Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Wrocław	jednostka zależna bezpośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: Vantage Development S.A.	pełna	08.09.2015
26.	VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV sp. k.	Wrocław	jednostka zależna pośrednio	komplementariusz: VD sp. z o.o.; komandytariusz: VD ER sp. z o.o.	pełna	16.09.2015

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

*Na dzień 31 marca 2016 roku w spółce zakończyły się czynności likwidacyjne. Spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców w dniu 22 kwietnia 2016 roku.

Na 31 marca 2016 roku w strukturze Grupy Vantage Development nie było spółek wyłączonych z konsolidacji.

II. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Nota	31.03.2016	31.12.2015
I.	Aktywa trwałe (suma 1-9)		375 606	411 435
	1. Wartość firmy		-	-
	2. Wartości niematerialne	1	203	227
	3. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 413	1 469
	4. Nieruchomości inwestycyjne pracujące	3	249 123	239 616
	5. Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	4	91 159	135 130
	6. Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności		16 376	17 433
	7. Pożyczki długoterminowe		32	30
	8. Pozostałe aktywa		3 008	2 859
	9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	14 292	14 671
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-6)		296 841	220 705
	1. Zapasy	5	219 349	149 048
	2. Pożyczki krótkoterminowe		-	1 017
	3. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		30	31
	4. Należności krótkoterminowe		25 139	10 511
	5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		49 748	59 008
	6. Rozliczenia międzyokresowe		2 575	1 090
Aktywa razem – suma I+II			672 447	632 140

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.03.2016	31.12.2015
I.	Kapitał własny (suma 1-2)		339 106	337 438
	1. Kapitał własny jednostki dominującej:		339 106	337 438
	1.1 Kapitał podstawowy		38 713	38 713
	1.2 Zyski zatrzymane		299 208	287 211
	1.3 Inne skumulowane całkowite dochody		(479)	(483)
	1.4 Wynik finansowy za rok obrotowy		1 664	11 997
	2. Kapitały przypadające udziałowcom niesprawującym kontroli		-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-7)		289 192	260 746
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.1.2	3 618	4 438
	2. Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	8	108 000	92 164
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		38 347	38 750
	4. Rezerwy długoterminowe	IV.10.1.3	1 263	938
	5. Obligacje długoterminowe	6	111 447	104 708
	6. Przedpłaty na zakup lokali		20 811	14 150
	7. Pozostałe zobowiązania długoterminowe		5 706	5 598
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-6)		44 149	33 956
	1. Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	8	2 113	3 877
	2. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		1 823	1 804
	3. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.1.3	1 781	1 768
	4. Obligacje krótkoterminowe	6	4 177	678
	5. Przedpłaty na zakup lokali		7 681	6 832
	6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	26 574	18 997
Pasywa razem – suma I+II+III			672 447	632 140

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	31.03.2016	31.12.2015
Wartość księgowa	339 106	337 438
Liczba akcji	62 440 227	62 440 227
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,43	5,40

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2015 - 31.03.2015
A.	Przychody ze sprzedaży (suma I-III)	23 209	10 403
	I. Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	3 795	2 987
	II. Przychody ze sprzedaży lokali	18 831	6 853
	III. Pozostałe przychody	583	563
B.	Koszt własny sprzedaży (suma I-III)	(17 512)	(7 722)
	I. Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 241)	(833)
	II. Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(14 758)	(5 830)
	III. Pozostałe koszty	(1 513)	(1 059)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A+B)	5 697	2 681
	I. Koszty sprzedaży	(1 888)	(1 234)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(1 209)	(1 479)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	2 600	(32)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	184	(368)
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	2 784	(400)
	I. Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	66	-
	II. Pozostałe przychody operacyjne	14	333
	1. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	-
	2. Inne przychody operacyjne	14	333
	III. Pozostałe koszty operacyjne	(125)	(458)
	1. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	-
	2. Inne koszty operacyjne	(125)	(458)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)	2 739	(525)
	I. Przychody finansowe	65	173
	1. Odsetki	65	74
	2. Inne	-	99
	II. Koszty finansowe	(1 380)	(1 374)
	1. Odsetki	(1 325)	(966)
	2. Aktualizacja wartości inwestycji	(1)	-
	3. Inne	(54)	(408)
	III. Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	443	(84)
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II+III)	1 867	(1 810)
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(203)	137
	1. Część bieżąca	(643)	(56)
	2. Część odroczone	440	193
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	1 664	(1 673)
Inne całkowite dochody		4	2 977
Całkowite dochody ogółem		1 668	1 304
Zysk (strata) netto			
	- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	1 664	(1 673)
	- przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	-
Całkowite dochody ogółem			
	- przypadające na akcjonariuszy podmiotu dominującego	1 668	1 304
	- przypadające na udziałowców niekontrolujących	-	-
Średnia ważona liczba akcji w okresie		62 440 227	62 440 227
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,03	(0,03)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,03	(0,03)

3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

01.01.2016 - 31.03.2016	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM		
Stan na 1 stycznia 2016 r.	38 713	181 712	10 085	107 411	(483)	-	337 438	-	337 438
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	4	1 664	1 668	-	1 668
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	1 664	1 664	-	1 664
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	4	-	4	-	4
Transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 31 marca 2016 r.	38 713	181 712	10 085	107 411	(479)	1 664	339 106	-	339 106

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

01.01.2015 - 31.03.2015	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Udziały niekontrolujące	RAZEM
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy*	Inne skumulowane całkowite dochody	Wynik netto	RAZEM		
Stan na 1 stycznia 2015 r.	38 713	177 850	6 900	102 461	(2 499)	-	323 425	-	323 425
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	2 977	(1 673)	1 304	-	1 304
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	(1 673)	(1 673)	-	(1 673)
- wyceny i rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-	-	-	2 977	-	2 977	-	2 977
Transakcje z właścicielami:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stan na 31 marca 2015 r.	38 713	177 850	6 900	102 461	478	(1 673)	324 729	-	324 729

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

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2015 - 31.03.2015
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	1 664	(1 673)
	II. Korekty razem	(25 786)	(493)
	1. Amortyzacja	115	99
	2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(164)	(3)
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 260	1 127
	4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(249)	368
	5. Zmiana stanu rezerw	(481)	197
	6. Zmiana stanu zapasów	(25 272)	(5 969)
	7. Zmiana stanu należności	(14 777)	5 938
	8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	15 436	(962)
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 106)	(1 389)
	10. Inne korekty	(548)	101
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(24 122)	(2 166)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	3 118	74
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	538	-
	3. Z aktywów finansowych	2 580	74
	a) w jednostkach powiązanych	1 500	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	1 500	-
	b) w pozostałych jednostkach	1 080	74
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 000	-
	- odsetki	80	74
	II. Wydatki	(8 967)	(7 775)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(35)	(18)
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	(8 932)	(7 757)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(5 849)	(7 701)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	24 675	26 728
	1. Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	14 675	16 728
	2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	10 000	10 000
	II. Wydatki	(3 964)	(18 597)
	1. Spłaty kredytów i pożyczek	(453)	(16 183)
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(438)	(428)
	3. Odsetki	(3 073)	(1 977)
	4. Inne wydatki finansowe	-	(9)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	20 711	8 131
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(9 260)	(1 736)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(9 260)	(1 736)
F.	Środki pieniężne na początek okresu	59 008	35 171
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	49 748	33 435
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	8 816	7 222

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.03.2016	31.12.2015
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	203	227
c) wartości niematerialne w toku wytwarzania	-	-
Wartości niematerialne, razem	203	227

Ruchy w okresie od 1.01.2016 do 31.03.2016

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	747	747
b) zwiększenia	-	8	8
- nabycie	-	8	8
c) zmniejszenia	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	755	755
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	520	520
f) amortyzacja za okres	-	32	32
- zwiększenia	-	32	32
- amortyzacja okresu bieżącego	-	32	32
- zmniejszenia	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	552	552
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	-	203	203

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2016	31.12.2015
a) środki trwałe, w tym:	1 241	1 292
- grunty	-	-
- budynki i budowle	785	828
- urządzenia techniczne i maszyny	21	23
- środki transportu	95	103
- inne środki trwałe	340	338
b) środki trwałe w budowie	172	177
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	1 413	1 469

Ruchy w okresie od 1.01.2016 do 31.03.2016

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 379	66	168	546	2 159
b) zwiększenia	-	-	-	-	32	32
- nabycie i rozliczenie środków trwałych w budowie	-	-	-	-	32	32
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 379	66	168	578	2 191
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	452	43	65	195	755
f) amortyzacja za okres:	-	43	2	8	30	83
- zwiększenia	-	43	2	8	30	83
- amortyzacja okresu bieżącego	-	43	2	8	30	83
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	495	45	73	225	838
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	(99)	-	-	(13)	(112)
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	785	21	95	340	1 241

NOTA 3

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.03.2016	31.12.2015
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	212 407	118 608
b) zwiększenia	1 087	100 338
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	286	13 476
- transfer z nieruchomości inwestycyjnych pracujących w budowie	-	85 341
- nakłady inwestycyjne	801	1 521
c) zmniejszenia	-	(6 539)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(6 539)
d) stan na koniec okresu	213 494	212 407
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE		
a) stan na początek okresu	27 209	62 233
b) zwiększenia	8 420	50 317
- nakłady inwestycyjne	8 420	50 317
c) zmniejszenia	-	(85 341)
- transfer do nieruchomości inwestycyjnych pracujących	-	(85 341)
d) stan na koniec okresu	35 629	27 209
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	239 616	180 841
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	249 123	239 616

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.03.2016	31.12.2015
"Promenady Epsilon"	53 666	53 578
"Delta 44"	25 850	25 850
"ZITA" - etap B	41 234	41 022
"ZITA" - etap C	45 574	44 862
"Grona Park"	14 367	14 345
"Galaktyka Park"	32 803	32 750
RAZEM	213 494	212 407

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE PRACUJĄCE W BUDOWIE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.03.2016)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"ZITA" - etap D+A	9 419	25 756	454	35 629
RAZEM	9 419	25 756	454	35 629

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

NOTA 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NIEPRACUJĄCYCH (WEDŁUG GRUP RODZAJOWYCH)	31.03.2016	31.12.2015
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE		
a) stan na początek okresu	135 130	182 010
b) zwiększenia	-	390
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	390
c) zmniejszenia	(43 971)	(47 270)
- sprzedaż	(472)	(230)
- aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych niepracujących	-	(281)
- transfer do zapasów	(43 499)	(46 759)
d) stan na koniec okresu	91 159	135 130
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na początek okresu	135 130	182 010
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE RAZEM - stan na koniec okresu	91 159	135 130

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE NIEPRACUJĄCE W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE	31.03.2016	31.12.2015
"Promenady Wrocławskie"	62 801	106 300
Nieruchomość Serock koło Warszawy	1 480	1 480
"Gamma Office"	9 860	9 860
"Słoneczne Sady"	10 829	11 301
Działka inwestycyjna z budynkiem magazynowo-biurowym - Wrocław, ul. Ślężna 116A	5 865	5 865
Pozostałe	324	324
RAZEM	91 159	135 130

NOTA 5

ZAPASY	31.03.2016	31.12.2015
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkcja w toku	195 981	110 808
c) produkty gotowe	23 368	38 240
d) towary	-	-
Zapasy, razem	219 349	149 048

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

Aktywne projekty inwestycyjne prowadzone przez spółki z Grupy Vantage Development na 31.03.2016 roku:

ZAPASY W PODZIALE NA PROJEKTY INWESTYCYJNE (stan na 31.03.2016)	GRUNT	NAKŁADY INWESTYCYJNE	ODSETKI	RAZEM
"Patio House"	1 601	4 338	164	6 103
„Promenady Wrocławskie Etap I”	182	536	39	757
„Promenady Wrocławskie Etap II”	888	3 562	58	4 508
„Promenady Wrocławskie Etap III”	2 931	8 856	213	12 000
„Promenady Wrocławskie Etap IV”	16 830	13 321	419	30 570
„Promenady Wrocławskie Etap V”	23 726	1 336	-	25 062
„Promenady Wrocławskie Etap VI-VII”	43 514	351	-	43 865
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap I"	10 885	1 850	1 264	13 999
"Warszawa - Living Point Mokotów - etap II"	10 642	318	1 204	12 164
"Wrocław - Dąbrowskiego"	6 220	13 404	-	19 624
"Nowe Żerniki"	1 150	585	250	1 985
"Wrocław - Nowy Gaj"	14 548	2 138	1 108	17 794
"Warszawa - Dom Saski"	5 342	149	120	5 611
"Warszawa - Dolny Mokotów"	23 024	759	250	24 033
Pozostałe projekty	-	1 274	-	1 274
RAZEM	161 483	52 777	5 089	219 349

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

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

NOTA 6

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty			
Data emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.03.2016 (z odsetkami)	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii E	13 230	3 334	-	9 896	-
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23 300	57	23 243	-	-
03.02.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii G	10 106	109	-	9 997	-
16.04.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii H	24 562	335	-	24 227	-
12.05.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii I	10 060	220	-	9 840	-
10.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii K	9 794	37	-	-	9 757
23.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii L	14 714	22	-	-	14 692
25.02.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii M	9 858	63	-	-	9 795
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		115 624	4 177	23 243	53 960	34 244
zobowiązania długoterminowe		111 447				
zobowiązania krótkoterminowe		4 177				

NOTA 7

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	31.03.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12 790	16 379
Zobowiązania publiczno - prawne	12 504	1 347
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	258	275
Kaucje zatrzymane	891	891
Zobowiązania pozostałe	131	105
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	26 574	18 997

NOTA 8

Długoterminowe i krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe na 31.03.2016 roku					Harmonogram spłaty					
Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca	Bank/ Pożyczkodawca	Rodzaj	Kwota kredytu / pożyczki	Zadłużenie na 31.03.2016 r.	do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 3 lat	powyżej 3 lat do 4 lat	powyżej 4 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
VD Sp. z o.o. Invest Sp. k.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny	20 000	19 510	663	691	720	750	781	15 905
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank Hipoteczny S.A.	inwestycyjny EUR*	101 272	60 431	-	-	1 048	1 842	1 901	55 640
Promenady ZITA sp. z o.o.	mBank S.A.	odnawialny	3 000	-	-	-	-	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 570	-	-	1 570	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	1 500	1 570	-	-	1 570	-	-	-
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	pożyczka	500	524	-	-	524	-	-	-
VD Retail II sp. z o.o.	mBank S.A.	inwestycyjny	20 600	20 410	1 166	1 197	1 230	1 264	1 298	14 255
VD Retail sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	inwestycyjny	12 800	6 098	284	348	357	365	374	4 370
Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	57 500	-	-	-	-	-	-	-
Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	5 000	-	-	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX Sp. k.	Bank Pekao S.A.	inwestycyjny	84 020	-	-	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	Alior Bank S.A.	na finansowanie bieżącej działalności	62 100	-	-	-	-	-	-	-
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	Alior Bank S.A.	odnawialny	5 500	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów bankowych RAZEM, w tym:				110 113	2 113	2 236	7 019	4 221	4 354	90 170
zobowiązania długoterminowe				108 000						
zobowiązania krótkoterminowe				2 113						

* - pozycja przeliczona według średniego kursu NBP na dzień bilansowy

III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE VANTAGE DEVELOPMENT S.A.

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

AKTYWA		Nota	31.03.2016	31.12.2015
I.	Aktywa trwałe (suma 1-6)		446 510	458 840
	1. Wartości niematerialne	1	178	186
	2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 196	1 247
	3. Należności długoterminowe		121	121
	4. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	3	53 265	73 075
	5. Pożyczki długoterminowe	4	388 524	378 842
	6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	3 226	5 369
II.	Aktywa obrotowe (suma 1-5)		10 528	22 604
	1. Zapasy		78	78
	2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		30	31
	3. Należności krótkoterminowe	5	7 548	6 076
	4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		2 735	16 361
	5. Rozliczenia międzyokresowe		137	58
Aktywa razem – suma I+II			457 038	481 444

KAPITAŁY WŁASNE I ZOBOWIĄZANIA		Nota	31.03.2016	31.12.2015
I.	Kapitał własny (suma 1-6)		319 130	318 736
	1. Kapitał podstawowy		38 713	38 713
	2. Kapitał zapasowy		191 156	191 156
	3. Pozostałe kapitały rezerwowe		6 900	6 900
	4. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		81 967	79 963
	5. Inne skumulowane całkowite dochody		-	-
	6. Zysk/ strata netto za rok obrotowy		394	2 004
II.	Zobowiązania długoterminowe (suma 1-3)		130 384	158 215
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	IV.10.2.2	-	-
	2. Obligacje długoterminowe	6	130 324	158 147
	3. Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego		60	68
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (suma 1-4)		7 524	4 493
	1. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego		30	30
	2. Rezerwy krótkoterminowe	IV.10.2.3	1 718	1 768
	3. Obligacje krótkoterminowe	6	4 177	678
	4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	1 599	2 017
Pasywa razem – suma I+II+III			457 038	481 444

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ		31.03.2016	31.12.2015
Wartość księgowa		319 130	318 736
Liczba akcji		62 440 227	62 440 227
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		5,11	5,10

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

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2015 - 31.03.2015
A.	Przychody ze sprzedaży	3 149	2 057
B.	Koszt własny sprzedaży	(3 259)	(2 378)
C.	Zysk brutto (strata) ze sprzedaży (A+B)	(110)	(321)
	I. Koszty sprzedaży	(130)	(93)
	II. Koszty ogólnego zarządu	(985)	(745)
D.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C+I+II)	(1 225)	(1 159)
	I. Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących do wartości godziwej	-	-
E.	Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących (D+I)	(1 225)	(1 159)
	I. Pozostałe przychody operacyjne	2	86
	II. Pozostałe koszty operacyjne	(29)	(107)
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (E+I+II+III)	(1 252)	(1 180)
	I. Przychody finansowe	9 685	2 145
	1. Dywidendy i udziały w zyskach	3 286	-
	2. Odsetki	6 399	2 145
	II. Koszty finansowe	(5 896)	(3 297)
	1. Odsetki	(2 611)	(1 270)
	2. Strata ze zbycia inwestycji	-	(18)
	3. Aktualizacja wartości inwestycji	(1)	(1 700)
	4. Inne	(3 284)	(309)
G.	Zysk (strata) brutto (F+I+II)	2 537	(2 332)
	I. Podatek dochodowy (suma 1-2)	(2 143)	2 714
	1. Część bieżąca	-	-
	2. Część odroczone	(2 143)	2 714
H.	Zysk (strata) netto (G+I)	394	382
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody ogółem		394	382
Średnia ważona liczba akcji w okresie		62 440 227	62 440 227
Zysk (strata) netto			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,006	0,006
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)		0,006	0,006

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

01.01.2016 - 31.03.2016	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2016 r.	38 713	191 156	6 900	81 967	-	318 736
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	394	394
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	394	394
Transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
- przeniesienie z/na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	-	-	-	-	-
Stan na 31 marca 2016 r.	38 713	191 156	6 900	81 967	394	319 130

01.01.2015 - 31.03.2015	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik netto	RAZEM
Stan na 1 stycznia 2015 r.	38 713	186 386	6 900	84 733	-	316 732
Całkowite dochody ogółem, w tym:	-	-	-	-	382	382
- zysk (strata) netto	-	-	-	-	382	382
Transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
- emisja akcji i rozliczenie połączenia z ZCP Ecoimpel	-	-	-	-	-	-
- rozliczenie kosztów giełdowych	-	-	-	-	-	-
Stan na 31 marca 2015 r.	38 713	186 386	6 900	84 733	382	317 114

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

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2015 - 31.03.2015
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
	I. Zysk (strata) netto	394	382
	II. Korekty razem	(376)	1 371
	1. Amortyzacja	95	92
	2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(7 478)	(727)
	3. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	3 207	1 718
	4. Zmiana stanu rezerw	(50)	(2 486)
	5. Zmiana stanu zapasów	-	23
	6. Zmiana stanu należności	(1 472)	3 722
	7. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 258	(912)
	8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 064	(59)
	9. Inne korekty	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	18	1 753
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
	I. Wpływy	92 193	27
	1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne	-	-
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	91 915	27
	a) w jednostkach powiązanych	91 914	-
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	3 285	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	86 700	-
	- odsetki	1 929	-
	b) w pozostałych jednostkach	1	27
	- dywidendy i udziały w zyskach	1	-
	- odsetki	-	27
	4. Inne wpływy inwestycyjne	278	-
	II. Wydatki	(75 635)	(10 211)
	1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(35)	(11)
	2. Na aktywa finansowe	(75 600)	(10 200)
	a) w jednostkach powiązanych	(75 600)	(10 200)
	- nabycie aktywów finansowych	(15 700)	(10 200)
	- udzielone pożyczki	(59 900)	-
	3. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	16 558	(10 184)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	I. Wpływy	10 000	10 000
	1. Emisja dłużnych papierów wartościowych	10 000	10 000
	II. Wydatki	(40 202)	(1 197)
	1. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(34 000)	-
	2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(7)	(7)
	3. Odsetki	(6 194)	(1 180)
	4. Inne wydatki finansowe	-	(10)
	III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(30 202)	8 803
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(13 626)	372
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(13 626)	372
F.	Środki pieniężne na początek okresu	16 361	3 606
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	2 735	3 978
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

5. WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.03.2016	31.12.2015
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	-	-
b) inne wartości niematerialne	178	186
Pozostałe wartości niematerialne razem	178	186

Ruchy w okresie od 1.01.2016 do 31.03.2016

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza wartościami niematerialnymi w toku wytwarzania)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	664	664
b) zwiększenia	-	21	21
- nabycie	-	9	9
- transfery	-	12	12
c) zmniejszenia	-	-	-
- zbycie	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
- inne	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	685	685
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	-	478	478
f) amortyzacja za okres	-	29	29
- zwiększenia	-	29	29
- amortyzacja okresu bieżącego	-	29	29
- zmniejszenia	-	-	-
- likwidacja	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja na koniec okresu	-	507	507
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-	-
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
j) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na początek okresu	-	186	186
k) wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na koniec okresu	-	178	178

NOTA 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2016	31.12.2015
a) środki trwałe, w tym:	1 196	1 130
- grunty	-	-
- budynki i budowle	785	828
- urządzenia techniczne i maszyny	30	23
- środki transportu	95	103
- inne środki trwałe, w tym: wyposażenie do pozostałych usług	286	176
b) środki trwałe w budowie	-	117
Rzeczowe aktywa trwałe razem	1 196	1 247

Ruchy w okresie od 1.01.2016 do 31.03.2016

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH (poza środkami trwałymi w budowie)	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	1 284	59	168	258	1 769
b) zwiększenia	-	-	9	-	122	131
- transfery	-	-	5	-	100	105
- zakup	-	-	4	-	22	26
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	1 284	68	168	380	1 900
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	356	36	65	82	539
f) amortyzacja za okres:	-	42	3	8	12	65
- zwiększenia	-	42	3	8	12	65
- amortyzacja	-	42	3	8	12	65
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	399	38	73	94	604
h) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	100	-	-	-	100
i) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	100	-	-	-	100
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	-	828	23	103	176	1 130
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	785	30	95	286	1 196

NOTA 3

ZMIANY UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	31.03.2016	31.12.2015
a) wartość brutto na początek okresu	75 852	323 689
b) zwiększenia	15 700	229 780
- objęcie udziałów w zamian za wniesiony wkład	-	28 424
- dopłaty do kapitałów spółek zależnych	15 700	4 620
- objęcie udziałów w wyniku likwidacji spółek zależnych	-	196 736
c) zmniejszenia	(35 511)	(477 617)
- obniżenie wartości udziałów	-	(187 326)
- sprzedaż udziałów	-	(3 220)
- wniesienie aportem	-	(8 634)
- pozostałe zmniejszenia, w tym w związku z likwidacją spółki	(35 511)	(278 437)
d) wartość brutto na koniec okresu	56 041	75 852
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	2 777	64 303
- zwiększenia	-	10 544
- zmniejszenia*	(1)	(72 070)
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	2 776	2 777
g) wartość netto na początek okresu	73 075	259 386
i) wartość netto na koniec okresu	53 265	73 075

* Zmiana wynika z zaokrągleń.

Na dzień 31 marca 2016 roku Spółka wykazywała udziały w następujących jednostkach:

UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Udział w kapitale (bezpośredni) %
Jednostki zależne	38 315	2 754	35 561	
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	50	-	50	100,00
VD IV PRW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	834	-	834	nd.
VD ER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	6 767	-	6 767	100,00
Promenady Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	500	-	500	99,98
Promenady II VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	1 300	-	1 300	nd.
Epsilon VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd.
IPD Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 136	-	3 136	99,98
VD Retail spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	425	425	-	100,00
VD Retail II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	18 320	2 329	15 991	100,00
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania VIII spółka komandytowa	500	-	500	99,99
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania IX spółka komandytowa	100	-	100	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XI spółka komandytowa	500	-	500	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIII spółka komandytowa	500	-	500	nd.
VD II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością *	-	-	-	100,00
VD III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	250	-	250	50,00
Promenady IV VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd.
Promenady V VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	500	-	500	nd.
VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XIV spółka komandytowa	500	-	500	nd.
Promenady VII VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	500	-	500	nd.
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVIII sp. k.	500	-	500	nd.
Promenady VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	2 133	-	2 133	nd.
Jednostki współzależne	17 726	22	17 704	
Centauris II IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa	17 701	-	17 701	50,00
IPD Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	25	22	3	50,00
Udziały i akcje w jednostkach zależnych i współzależnych razem	56 041	2 776	53 265	

* wartość brutto udziałów oraz wartość bilansowa wynosi 1 zł

Zmiany w obrębie posiadanych przez Spółkę udziałów i akcji mające miejsce w pierwszym kwartale 2016 roku wynikają z likwidacji spółki Finanse VD II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (por. pkt IV.11.4) oraz podwyższenia kapitału spółki VD Retail II Sp. z o.o. (por. pkt IV.11.6).

NOTA 4

ZMIANY POŻYCZEK DŁUGOTERMINOWYCH	31.03.2016	31.12.2015
a) wartość brutto na początek okresu	378 842	-
b) zwiększenia	98 311	402 842
- udzielenie pożyczek	59 900	397 000
- naliczone odsetki od pożyczek	6 386	5 842
- podział majątku likwidowanej spółki - kapitał udzielonych pożyczek	29 860	-
- podział majątku likwidowanej spółki - naliczone odsetki	2 165	-
c) zmniejszenia	(88 629)	(24 000)
- spłata pożyczek	(86 700)	(24 000)
- spłata odsetek	(1 929)	-
d) wartość brutto na koniec okresu	388 524	378 842
e) odpisy z tytułu utraty wartości na początek okresu	-	-
f) odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
g) wartość netto na początek okresu	378 842	-
i) wartość netto na koniec okresu	388 524	378 842

Pożyczkobiorca	Data uruchomienia	Termin spłaty	Stopa procentowa	Należność główna	Saldo odsetek	Odpis aktualizujący	Razem saldo pożyczki
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.	23.07.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	99 300	7 245	-	106 545
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.	28.12.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	187 000	3 381	-	190 381
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.	25.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	8 400	57	-	8 457
Finanse VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.	09.10.2015	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	29 860	1 297	-	31 157
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	12.01.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	16 000	235	-	16 235
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII Sp. k.	08.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	800	2	-	802
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.	07.01.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	4 600	72	-	4 672
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XVI Sp. k.	04.03.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	24 000	107	-	24 107
VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XV Sp. k.	01.02.2016	31.12.2019	WIBOR 3M + marża	6 100	67	-	6 167
Razem				376 060	12 464	-	388 524

NOTA 5

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2016	31.12.2015
a) należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	7 341	6 060
- od jednostek powiązanych	7 104	5 875
- od pozostałych jednostek	237	185
b) należności publiczno-prawne, w tym:	270	70
- z tytułu podatku bieżącego dochodowego	-	-
c) pozostałe należności, w tym:	31	43
- od jednostek powiązanych	1	-
- od pozostałych jednostek	30	43
Należności krótkoterminowe brutto razem	7 642	6 173
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	94	97
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	-	-
Należności krótkoterminowe netto razem	7 548	6 076

NOTA 6

Zobowiązania z tytułu obligacji			Harmonogram spłaty		
Data przydziału emisji	Rodzaj	Zadłużenie na 31.03.2016 r. (z odsetkami)	do 1 roku	od 1 do 2 lat	powyżej 2 lat
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii E	13 230	3 334	-	9 896
16.06.2014 r.	Obligacje na okaziciela serii F	23 300	57	23 243	-
03.02.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii G	10 106	109	-	9 997
16.04.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii H	24 562	335	-	24 227
12.05.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii I	10 060	220	-	9 840
10.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii K	9 794	37	-	9 757
23.09.2015 r.	Obligacje na okaziciela serii L	14 714	22	-	14 692
27.07.2015 r.	Obligacje imienne serii J	18 876	-	-	18 876
23.02.2016 r.	Obligacje na okaziciela serii M	9 858	63	-	9 795
Zobowiązania z tytułu obligacji RAZEM, w tym		134 501	4 177	23 243	107 081
zobowiązania długoterminowe		130 324			
zobowiązania krótkoterminowe		4 177			

NOTA 7

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2016	31.12.2015
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 097	1 532
- wobec jednostek powiązanych	254	284
- wobec pozostałych jednostek	843	1 248
b) zobowiązania publicznoprawne, w tym:	265	248
- z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
c) zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	201	231
d) pozostałe zobowiązania	36	6
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	1 599	2 017

IV. INFORMACJE DODATKOWE

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

1.1. Podstawa sporządzania i format sprawozdania

Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa i dla pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki i Grupy Kapitałowej powinny być czytane wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Vantage Development i jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.

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

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

Format sprawozdań finansowych

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał 2016 roku składa się z:

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

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

Zatwierdzenie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 10 maja 2016 roku.

Kontynuacja działalności

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

1.2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmują okres 3 miesięcy, tj. od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 marca 2016 roku.

Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 grudnia 2015 roku. Dla danych prezentowanych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym, sprawozdaniu z przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 marca 2015 roku.

1.3. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości i metody obliczeniowe

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

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:

	31.03.2016	31.12.2015
kurs średni EUR ogłoszony przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień okresu	4,2684	4,2615

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

	01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2015 - 31.03.2015
średni kurs EUR w okresie*	4,3559	4,1489

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

1.4.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2015 - 31.03.2015	01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2015 - 31.03.2015
I.	Przychody ze sprzedaży	23 209	10 403	5 328	2 507
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 697	2 681	1 308	646
III.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 739	(525)	629	(127)
IV.	Zysk (strata) brutto	1 867	(1 810)	429	(436)
V.	Zysk (strata) netto	1 664	(1 673)	382	(403)
VI.	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego	1 664	(1 673)	382	(403)
VII.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego (w zł/ EUR)	0,03	(0,03)	0,01	(0,01)
		Stan na 31.03.2016	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.03.2016	Stan na 31.12.2015
VIII.	Kapitał własny	339 106	337 438	79 446	79 183
IX.	Zobowiązania długoterminowe	289 192	260 746	67 752	61 186
X.	Zobowiązania krótkoterminowe	44 149	33 956	10 343	7 968
XI.	Aktywa trwałe	375 606	411 435	87 997	96 547
XII.	Aktywa obrotowe	296 841	220 705	69 544	51 790
XIII.	Suma aktywów	672 447	632 140	157 541	148 337
XIV.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,43	5,40	1,27	1,27

1.4.2. Vantage Development S.A.

Wyszczególnienie		w tys. zł		w tys. EUR	
		01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2015 - 31.03.2015	01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2015 - 31.03.2015
I.	Przychody ze sprzedaży	3 149	2 057	723	496
II.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	(110)	(321)	(25)	(77)
III.	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(1 252)	(1 180)	(287)	(284)
IV.	Zysk (strata) brutto	2 537	(2 332)	582	(562)
V.	Zysk (strata) netto	394	382	90	92
VI.	Podstawowy zysk (strata) netto na akcję (w zł/ EUR)	0,006	0,006	0,001	0,001
		Stan na 31.03.2016	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.03.2016	Stan na 31.12.2015
VII.	Kapitał własny	319 130	318 736	74 766	74 794
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	130 384	158 215	30 546	37 127
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	7 524	4 493	1 764	1 054
X.	Aktywa trwałe	446 510	458 840	104 608	107 671
XI.	Aktywa obrotowe	10 528	22 604	2 466	5 304
XII.	Suma aktywów	457 038	481 444	107 075	112 975
XIII.	Wartość księgowa na akcję (w zł/ EUR)	5,11	5,10	1,20	1,20

2. KOMENTARZ DO WYNIKÓW GRUPY VANTAGE DEVELOPMENT UZYSKANYCH W I KWARTALE 2016 ROKU

PRZYCHODY	01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2015 - 31.03.2015
Przychody z nieruchomości inwestycyjnych pracujących	3 795	2 987
Przychody ze sprzedaży lokali	18 831	6 853
Pozostałe przychody	583	563
Przychody ze sprzedaży	23 209	10 403
KOSZTY		
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(1 241)	(833)
Koszty wytworzenia sprzedanych lokali	(14 758)	(5 830)
Pozostałe koszty	(1 513)	(1 059)
Koszt własny sprzedaży	(17 512)	(7 722)
Koszty sprzedaży	(1 888)	(1 234)
Koszty ogólnego zarządu	(1 209)	(1 479)
Koszty finansowe	(1 380)	(1 374)

Przychody

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Vantage Development w pierwszym kwartale 2016 roku wyniosły 23,2 mln zł i były ponad 2-krotnie wyższe niż wypracowane w analogicznym okresie roku poprzedniego. Tak znaczący wzrost był przede wszystkim efektem większej liczby przekazanych lokali. W okresie styczeń-marzec 2016 roku Grupa wydała 84 lokale, w tym 25 lokali w projekcie Centauris III rozliczanym metodą praw własności.

Podpisane w I kwartale 2016 roku umowy przedwstępne oraz przekazane lokale, których wartość została rozpoznana w przychodach prezentuje poniższa tabela:

Projekt	Liczba lokali w projekcie (z lokalami usługowymi)	Liczba lokali mieszkaniowych sprzedanych umową przedwstępną	Liczba lokali usługowych sprzedanych umową przedwstępną	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży	Liczba przekazanych lokali mieszkaniowych	Liczba przekazanych lokali usługowych	Liczba lokali pozostałych do przekazania
Centauris etap III	103	3	-	7	25	-	6
Centauris etap IV-V	136	18	-	32	-	-	102
Promenady Wrocławskie etap I	256	1	-	1	-	-	1
Promenady Wrocławskie etap II	224	5	-	5	19	-	6
Promenady Wrocławskie etap III	207	8	1	6	18	-	7
Promenady Wrocławskie etap IV	331	49	-	206	-	-	125
Promenady Wrocławskie etap VII	138	128	10	-	-	-	138
Dąbrowskiego 40	133	-	-	-	-	-	133
Patio House	61	19	-	15	22	-	16
Nowe Żerniki	60	-	-	60	-	-	-
Nowy Gaj	131	8	-	123	-	-	8
RAZEM	1 780	239	11	455	84	-	542

Równolegle z finalizowaniem zawartych wcześniej umów, zawierane były nowe, dające potencjał do wzrostu wyników w kolejnych okresach. W trakcie 3 miesięcy 2016 roku Grupa sprzedała 250 lokali, W analogicznym okresie roku 2015 Spółka sprzedała na podstawie umowy przedwstępnej 92 lokale. Na dzień 31 marca Grupa posiadała 36 sprzedanych lokali w zakończonych projektach, 360 sprzedanych lokali w projektach, których zakończenie planowane jest do końca 2016 roku a także 146 sprzedanych lokali w projektach, których zakończenie planowane jest w roku 2017. Szczegółowe zestawienie sprzedanych ale nieprzekazanych lokali przedstawia następująca tabela:

Lokale sprzedane-nieprzekazane stan na 31.03.2016r.	Szt	Mln zł	Przewidywany termin zakończenia
Centauris III	6	3,4	gotowy
Promenady Wr. I	1	0,4	gotowy
Promenady Wr. II	6	2,1	gotowy
Promenady Wr. III	7	2,0	gotowy
Patio House	16	5,1	gotowy
RAZEM GOTOWE	36	13,0	-
Centauris IV-V	102	40,6	3Q'16
Promenady Wr. IV	125	29,6	4Q'16
Dąbrowskiego 40	133	43,4	4Q'16
Promenady Wr. VII	138	38,3	4Q'17
Nowy Gaj	8	1,9	3Q'17
RAZEM WSZYSTKIE	542	166,8	-

Powyższe zestawienie wskazuje znaczny potencjał wzrostu przychodów ze sprzedaży lokali w II połowie 2016 roku.

Działalność komercyjna Grupy w pierwszym kwartale 2016 r. charakteryzowała się wzrostem przychodów – sięgnęły one 3,8 mln zł i były o 21% wyższe niż w pierwszym kwartale 2015 roku. Na przychody z segmentu składały się wpływy z wynajmu powierzchni biurowej w obiektach Promenady Epsilon, Delta 44 i Promenady Zita B oraz wynajmem powierzchni w obiektach handlowych Galaktyka i Grona Park.

Pierwszy kwartał 2016 roku wykazał następującą strukturę przychodów:

- Udział lokali w skonsolidowanej sprzedaży wynosi 81%
- Udział przychodów z nieruchomości inwestycyjnych pracujących wynosi 16%.

- Pozostałe 3% stanowią przychody z wynajmu pozostałych nieruchomości, które w przyszłości zostaną zabudowane, a do momentu rozpoczęcia inwestycji Grupa stara się pokrywać bieżące koszty utrzymania tych obiektów przychodami z doraźnego wynajmu.

Koszty

Koszty własne sprzedaży Grupy Kapitałowej w pierwszym kwartale 2016 roku wyniosły 17,5 mln zł, z czego ponad 84% stanowiły koszty wytworzenia sprzedanych lokali.

Przyrost kosztów sprzedaży jest skutkiem systematycznego i szybkiego wzrostu Grupy. Wzrost kosztów towarzyszy rosnącej liczbie budowanych i sprzedawanych mieszkań oraz lokali użytkowych. Poza zwiększeniem kosztów budowy, rozwijane są struktury odpowiedzialne za sprzedaż, marketing i późniejszą obsługę klienta. Z drugiej strony Grupa poprawia efektywność wykorzystania struktur i zasobów ogólnych co pozwoliło na zmniejszenie poziomu kosztów ogólnego zarządu.

Wyniki

Przychody osiągnięte przez Grupę w pierwszym kwartale 2016 roku znalazły odzwierciedlenie w poziomach rentowności. Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej w pierwszym kwartale 2016 roku przekroczył 2,7 mln zł.

Rentowność

WSKAŹNIK	WZÓR	1Q 2016	1Q 2015
Marża zysku brutto ze sprzedaży (w %)	Zysk brutto ze sprzedaży / Przychody ze sprzedaży	24,55%	25,77%
Marża zysku z działalności operacyjnej (w %)	Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży	11,80%	-5,05%
Marża zysku netto (w %)	Zysk netto / Przychody ze sprzedaży	7,17%	-16,08%

Wskaźnik rentowności zysku brutto ze sprzedaży za I kwartał 2016 roku spadł nieznacznie w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Główną przyczyną spadku rentowności brutto były wyższe koszty utrzymania niewydzianych lokali, a także wzrost opłat za wieczyste użytkowanie znacznej części posiadanych nieruchomości gruntowych.

Analizując rentowność na segmentach działalności tradycyjnie najwyższą rentowność osiągają nieruchomości inwestycyjne pracujące utrzymując się na poziomie 67% w pierwszym kwartale 2016 roku (67% w pierwszym kwartale 2015). Rentowność działalności związanej ze sprzedażą lokali kształtuje się na poziomie około 20% i wzrasta w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o 6,7 pkt. proc. Wskaźniki rentowności działalności operacyjnej oraz wskaźnik rentowności netto osiągają w pierwszym kwartale 2016 roku wartości istotnie wyższe od zanotowanych w porównywalnym okresie ubiegłego roku. Główną przyczyną było zwiększenie przychodów przy wzrastających, jednak z mniejszą dynamiką, kosztach.

Rentowność sprzedaży lokali w I kwartale 2016 roku:

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Promenady Wrocławskie etap II	6 611	35%	(5 708)	902	14%
Promenady Wrocławskie etap III	5 266	28%	(4 136)	1 129	21%
Patio House	6 830	37%	(5 141)	1 689	25%
wyniki razem	18 707	100%	(14 986)	3 721	20%
Centauris III	11 025	100%	(9 003)	2 021	18%

Zestawienie rentowności narastająco projektów:

Projekt	Przychody	Struktura przychodów	Koszty	Marża bezpośrednia na sprzedaży	
	tys. zł	%	tys. zł	tys. zł	%
Promenady Wrocławskie etap II	58 879	49%	(46 955)	11 923	20%
Promenady Wrocławskie etap III	48 796	40%	(37 324)	11 472	24%
Patio House	9 719	8%	(7 326)	2 393	25%
Słoneczne Sady	3 287	3%	(4 160)	(873)	-27%
wyniki razem	120 681	100%	(95 766)	24 915	21%
Centauris III	34 147	100%	(28 173)	5 974	17%

Niższa rentowność II etapu Promenad Wrocławskich w I kwartale 2016 w stosunku do etapu III spowodowana jest przekazywaniem większych lokali o niższej cenie metra kwadratowego.

Struktura aktywów i pasywów

Wzrost skali działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową Vantage Development znajduje odzwierciedlenie w skonsolidowanym bilansie. Suma bilansowa według stanu na 31 marca 2016 roku wynosiła 672 mln zł i była wyższa o 40 mln zł w stosunku do stanu na 31 grudnia 2015 r. Po stronie aktywów wzrost ten znalazł odzwierciedlenie przede wszystkim w wyższym stanie majątku obrotowego, a w szczególności zapasów. Przyrost zapasów jest efektem zakupów nowych nieruchomości w Warszawie (projekt Dom Saski oraz Dolny Mokotów) oraz przesunięciem z pozycji nieruchomości inwestycyjne niepracujące gruntów związanych z projektem Promenady Wrocławskie etap VII-X w związku z uzyskaniem PnB.

Rozwój Grupy finansowany jest poprzez emisje obligacji oraz ze środków wypracowanych ze zrealizowanych projektów. Zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji wzrosło względem końca roku 2015 do poziomu 115,6 mln zł (nowa emisja serii M o wartości 10 mln zł). Dług netto (zobowiązania z tytułu leasingu, kredytów i wyemitowanych obligacji pomniejszone o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) na koniec marca 2016 r. sięgnął 238 mln zł, a stosunek długu netto do kapitałów własnych wyniósł 0,70 (wobec 0,54 na koniec 2015 r.). Oprócz wzrostu zadłużenia obligacyjnego wpływ na taką strukturę zadłużenia miało przede wszystkim zwiększenie salda kredytów (około 15 mln zł) związanego przede wszystkim z realizacją kolejnych etapów biurowca Promenady Zita. W opinii Zarządu struktura finansowania Grupy jest dopasowana do realizowanych przez nią projektów, a stan środków pieniężnych pozwala na dalszy bezpieczny rozwój.

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

W pierwszym kwartale 2016 roku nie wystąpiły niezwykle, nadzwyczajne wydarzenia, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na aktywa, kapitały własne i zobowiązania, wynik finansowy netto lub przepływy środków pieniężnych Grupy Vantage Development.

4. SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW

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

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

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2016 do 31.03.2016

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
	01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2016 - 31.03.2016	01.01.2016 - 31.03.2016
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	3 795	18 831	583	23 209	-	23 209
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	158	212	3 853	4 223	(4 223)	-
Przychody ze sprzedaży	3 953	19 043	4 436	27 432	(4 223)	23 209
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(1 241)	(14 758)	(4 303)	(20 302)	2 790	(17 512)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 712	4 285	133	7 130	(1 433)	5 697
Koszty sprzedaży i marketingu	(507)	(1 094)	(181)	(1 782)	(106)	(1 888)
Koszty ogólnego Zarządu	(195)	(397)	(1 470)	(2 062)	853	(1 209)
Zysk (strata) ze sprzedaży	2 010	2 794	(1 518)	3 286	(686)	2 600
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	184	-	-	184	-	184
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	2 194	2 794	(1 518)	3 470	(686)	2 784
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						66
Pozostałe przychody operacyjne						14
Pozostałe koszty operacyjne						(125)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						2 739
Przychody finansowe						65
Koszty finansowe						(1 380)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						443
Zysk (strata) brutto						1 867
Podatek dochodowy						(203)
Zysk (strata) netto, w tym:						1 664
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						1 664
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-
Całkowite dochody ogółem, w tym:						1 668
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						1 668
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-

Segmenty operacyjne za okres od 1.01.2015 do 31.03.2015

SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
	01.01.2015 - 31.03.2015	01.01.2015 - 31.03.2015	01.01.2015 - 31.03.2015	01.01.2015 - 31.03.2015	01.01.2015 - 31.03.2015	01.01.2015 - 31.03.2015
Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych	2 987	6 853	563	10 403	-	10 403
Przychody ze sprzedaży pomiędzy segmentami	105	55	1 864	2 024	(2 024)	-
Przychody ze sprzedaży	3 092	6 908	2 427	12 427	(2 024)	10 403
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	(833)	(5 830)	(2 773)	(9 436)	1 714	(7 722)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 259	1 078	(346)	2 991	(310)	2 681
Koszty sprzedaży i marketingu	(313)	(844)	(182)	(1 339)	105	(1 234)
Koszty ogólnego Zarządu	(213)	(184)	(1 089)	(1 486)	7	(1 479)
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 733	50	(1 617)	166	(198)	(32)
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych pracujących	(368)	-	-	(368)	-	(368)
Zysk (strata) ze sprzedaży po uwzględnieniu przeszacowania nieruchomości pracujących	1 365	50	(1 617)	(202)	(198)	(400)
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						-
Pozostałe przychody operacyjne						333
Pozostałe koszty operacyjne						(458)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej						(525)
Przychody finansowe						173
Koszty finansowe						(1 374)
Udział w zysku (stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności						(84)
Zysk (strata) brutto						(1 810)
Podatek dochodowy						137
Zysk (strata) netto, w tym:						(1 673)
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						(1 673)
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-
Całkowite dochody ogółem, w tym:						1 304
- przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego						1 304
- przypadający na udziałowców niekontrolujących						-

Aktywa Grupy w podziale na segmenty operacyjne według stanu na 31 marca 2016 roku

AKTYWA GRUPY W PODZIALE NA SEGMENTY OPERACYJNE	DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA	DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	RAZEM SEGMENTY	WYŁĄCZENIA	PO WYŁĄCZENIACH
Aktywa segmentu	288 201	267 831	510 928	1 066 960		
Nieprzypisane aktywa całej Grupy				-		
Skonsolidowane aktywa ogółem				1 066 960	(394 513)	672 447

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

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

5. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Grupa prowadzi działalność deweloperską, polegającą na budowie mieszkań oraz powierzchni biurowych, która charakteryzuje się długim okresem realizacji projektów inwestycyjnych. Z drugiej strony, zgodnie z MSR 18 Przychody, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych w momencie przeniesienia większości czynników ryzyka i korzyści wynikających ze sprzedaży nieruchomości, z chwilą przekazania lokali nabywcom, pod warunkiem dokonania przez klienta wpłaty w wysokości co najmniej 90% 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

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

Czynniki zewnętrzne:

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

Czynniki wewnętrzne:

- ✓ bank ziemi umożliwiający samodzielną realizację projektów w perspektywie kolejnych 5 lat. Doskonałe i różnicowane lokalizacje na terenie Wrocławia i Warszawy, kształtowanie i budowanie publicznej przestrzeni,
- ✓ dynamika w pozyskiwaniu nowych atrakcyjnych nieruchomości,
- ✓ bezpieczny i efektywny model biznesowy (koncentracja na zarządzaniu procesem deweloperskim oraz sprzedaży i marketingu z wykorzystaniem zewnętrznych usług: projektantów, generalnych wykonawców oraz zarządców nieruchomości),
- ✓ doświadczona kadra menadżerska, realizująca z sukcesem projekty Grupy,
- ✓ innowacyjne i atrakcyjne projekty, tworzone przez najlepsze pracownie architektoniczne.

Zarówno sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Vantage Development, jak i należący do niej bank ziemi, w skład którego wchodzi nieruchomości w doskonałych lokalizacjach, zapewniają Grupie bardzo dobre perspektywy rozwoju. Analizując otoczenie Grupy, czynnikiem o znaczącym wpływie na jej działalność w 2016 roku będą prognozowane niskie stopy procentowe. Zapewniają one niższe koszty finansowania zarówno dla Grupy, jak i jej potencjalnych klientów, co powinno pozytywnie przełożyć się na działalność Vantage Development.

Realizowana przez Zarząd strategia zakłada z jednej strony wykorzystanie obecnego potencjału Grupy tkwiącego w należących do niej nieruchomościach, a z drugiej – pozyskiwanie nowych terenów umożliwiających rozwój w kolejnych latach. Intencją Zarządu jest zakup atrakcyjnych gruntów we Wrocławiu oraz w Warszawie, co pozwoli na dywersyfikację geograficzną prowadzonej działalności. Udowodniona w dotychczasowej działalności duża efektywność Grupy w pozyskiwaniu i wykorzystywaniu środków finansowych zapewnia możliwość realizacji przyjętej strategii.

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

- ✓ dalszą dywersyfikację geograficzną działalności i rozpoczęcie realizacji kolejnych projektów poza Wrocławiem,
- ✓ uzupełnienie banku ziemi dla realizacji nowych projektów deweloperskich we Wrocławiu,
- ✓ optymalizowanie zarządzania kapitałem niepracującym,
- ✓ optymalizowanie kosztów struktur, projektowania i budowy,
- ✓ utrzymanie wysokiej dynamiki sprzedaży i komercjalizacji projektów.

7. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W prezentowanym okresie roku nie zostały wypłacone, zaproponowane i zadeklarowane wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy Emitenta. Jednakże po dniu bilansowym, tj. w dniu 28 kwietnia 2016 roku Zarząd Emitenta podjął decyzję w przedmiocie rekomendacji wypłaty dywidendy akcjonariuszom Emitenta. Jednocześnie Rada Nadzorcza Emitenta w dniu 28 kwietnia 2016 roku pozytywnie zaopiniowała rekomendację Zarządu. Zarząd Emitenta zarekomendował dywidendę w wysokości 8.117.229,51 złotych, tj. 0,13 złotych na jedną akcję Emitenta. Zarząd Emitenta zarekomendował dzień dywidendy na 24 czerwca 2016 r., zaś termin wypłaty dywidendy na 11 lipca 2016 r. Dodatkowo Zarząd Emitenta w tym samym dniu przyjął politykę dywidendy na lata 2016 – 2018, zgodnie z którą Zarząd Emitenta będzie przedkładać Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki rekomendacje wypłaty dywidendy w wysokości 5% średniej rocznej kapitalizacji giełdowej Spółki w roku ubiegłym nie wyższej jednak niż 10 mln zł. Treść polityki dywidendy opublikowana została w Raporcie bieżącym nr 22/2016 z dnia 28 kwietnia 2016 roku.

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

W dniu 8 lutego 2016 roku Spółka wyemitowała 100.000 niezabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą M, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej WIBOR 6M powiększonej o marżę, o maksymalnym terminie wykupu do dnia 22 września 2019 roku, licząc od dnia ich przydziału subskrybentom i po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji. W dniu 25 lutego 2016 roku Spółka dokonała przydziału obligacji o wartości 10 000 000,00 zł (dziesięć milionów złotych).

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

Z wyjątkiem wyżej opisanej transakcji, w prezentowanym okresie sprawozdawczym nie miały miejsca inne transakcje: 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 związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Nowy Gaj polegającego na budowie dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zlokalizowanego we Wrocławiu w dniu 22 marca 2016 r. spółka VD sp. z o.o. Mieszkania XII sp. k zawarła transakcję zabezpieczającą przed wzrostem stopy procentowej na udzielonym kredycie inwestycyjnym udzielonym przez Alior Bank SA – opcja CAP. Mechanizm działania instrumentu polega na tym, że jeżeli w trakcie wyżej wymienionego okresu dany WIBOR wzrośnie powyżej poziomu zabezpieczenia to Bank pokryje koszt tego wzrostu i przeleje na rachunek Klienta kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy WIBOR, a poziomem zabezpieczenia, liczone od nominału transakcji w danym okresie odsetkowym, do wysokości należnej premii. Transakcja ma za zadanie ograniczyć przed ewentualnym wzrostem stopy procentowej, jednocześnie umożliwia partycypowanie w spadkach stopy danego WIBOR.

10. ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH

10.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

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

	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2016
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.1.1)	365	9	-	374
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	14 671	-	(379)	14 292
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.1.2)	4 438	-	(820)	3 618
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.1.3)	2 706	813	(475)	3 044

10.1.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2016
Wartości środków trwałych	112	-	-	112
Należności krótkoterminowe	253	9	-	262
Razem:	365	9	-	374

10.1.2. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2015 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2016
wycen nieruchomości do wartości godziwej	2 638	1 237	-	3 875
rezerw na koszty wynagrodzeń i pochodne (w tym: premie, nagrody jubileuszowe, wynagrodzenia bezosobowe)	358	-	(14)	344
odpisów aktualizujących należności	464	-	(462)	2
odsetek od pożyczek	833	695	-	1 528
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	24	8	-	32
strat podatkowych	14 195	-	(1 812)	12 383
wyceny instrumentów finansowych	148	-	(148)	-
utworzonych rezerw	495	-	(272)	223
odsetek od wyemitowanych obligacji	1 695	-	(61)	1 634
pozostałych tytułów	565	58	-	623
Razem	21 415	1 998	(2 769)	20 644
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 744)			(6 352)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 671			14 292

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

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2016
wycen nieruchomości do wartości godziwej	4 133	-	(240)	3 893
różnicy między podatkową, a bilansową wartością zapasów	1 329	422	-	1 751
odsetek od pożyczek	2 966	940	-	3 906
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	701	-	(354)	347
przychodów księgowych, nie będących przychodami podatkowymi w okresie	1 983	-	(1 983)	-
pozostałych tytułów	70	3	-	73
Razem	11 182	1 365	(2 577)	9 970
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 744)			(6 352)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 438			3 618

Zmiany aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowego zwiększyły wynik finansowy Grupy za 2016 roku o kwotę 440 tys. zł. Kwota niemająca wpływu na wynik finansowy wynosi 1 tys. zł i wynika z wyceny instrumentów finansowych prezentowanych w innych całkowitych dochodach.

10.1.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2016
wzrostu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	945	366	-	1 311
rezerwy na urlopy	157	444	(475)	126
rezerwy na premie	1 604	3	-	1 607
Razem, w tym:	2 706	813	(475)	3 044
Rezerwy długoterminowe	938	325	-	1 263
Rezerwy krótkoterminowe	1 768	488	(475)	1 781

10.2. Vantage Development S.A.

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

	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2016
Odpisy aktualizujące wartość aktywów (10.2.1)	2 973	94	(97)	2 970
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	6 479	487	(1 372)	3 226
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (10.2.2)	1 110	2 368	(1 110)	-
Rezerwy na przyszłe zobowiązania (10.2.3)	1 768	728	(778)	1 718

10.2.1. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2016
Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	2 776	-	-	2 776
Wartości środków trwałych	100	-	-	100
Należności krótkoterminowe	97	94	(97)	94
Razem:	2 973	94	(97)	2 970

10.2.2. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Vantage Development S.A. kompensuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku z rezerwą na podatek odroczony. Stan tych składników na 31 marca 2016 roku przed kompensatą wyniósł odpowiednio 5.594 tys. zł. i 2.368 tys. zł. W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2015 roku aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku zmieniły się w szczególności z następujących przyczyn:

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2016
rezerwa na koszty wynagrodzeń i pochodne	337	343	(337)	343
pozostałych rezerw	7	72	(7)	72
odsetek od instrumentów dłużnych (obligacji, weksli inwestycyjnych)	102	40	(102)	40
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	24	32	(24)	32
strat podatkowych	6 009	-	(902)	5 107
Razem	6 479	487	(1 372)	5 594
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 110)			(2 368)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 369			3 226

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu:	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2016
różnicy między podatkową a bilansową wartością środków trwałych i wartości niematerialnych	-	-		-
odsetek od pożyczek	1 110	2 368	(1 110)	2 368
rezerwy spółek komandytowych	-	-	-	-
Razem	1 110	2 368	(1 110)	2 368
Dokonana kompensata aktywów z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 110)			(2 368)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-			-

Zmiany aktywów i rezerw na podatek odroczony zmniejszyły wynik finansowy netto o 2.143 tys. zł.

10.2.3. Rezerwy na przyszłe zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na przyszłe zobowiązania z tytułu:	Stan na 31.12.2015	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.03.2016
rezerwy na urlopy	157	387	(441)	103
rezerwy na premie	1 602	341	(335)	1 608
rezerwy na podatki	7	-	-	7
rezerwa na koszty usług	2	-	(2)	-
Razem:	1 768	728	(778)	1 718

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.9. Sprzedaż udziałów spółki VD Retail II

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

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

12.1. Grupa Kapitałowa Vantage Development

12.1.1. Zobowiązania i należności warunkowe

W I kwartale 2016 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

W I kwartale 2016 roku nie wystąpiły zmiany należności warunkowych.

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

12.1.2. Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy

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

Rodzaj zabezpieczenia	31.03.2016	31.12.2015
Hipoteka	525 007	569 790
Kaucje pieniężne (wartość nominalna)	2 150	1 898
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	527 157	571 688

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

Na dzień 31 marca 2016 roku jednostki Grupy podlegające konsolidacji wykazywały następujące zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Grupy:

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w PLN NA DZIEŃ 31.03.2016 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Opis	Kwota wynikająca z umowy	Rodzaj weksla	Do kwoty	Hipoteki	Cesje wierzytelności z gwarantowanych kontraktów	Kaucja pieniężna (wartość nominalna)
Umowa Leasingu nieruchomości (umowa leasingu budynku nr PROMENADY/PN/179944/2014 oraz umowa leasingu gruntu nr PROMENADY/PN/179945/2014) z dnia 30.10.2014 pomiędzy Promenady Epsilon Sp. z o.o. a mLeasing Sp. z o.o.	52 146	-	-	-	-	766
Umowa kredytu nr 15/0011 z dnia 22.04.2015 pomiędzy VD Sp. z o.o. Invest Sp. k. (wcześniej VD Invest Sp. z o.o.) a mBank Hipoteczny S.A.	20 000	In blanco	-	36 000	-	-
Umowa ramowa nr N1/10559/15 z dnia 18.06.2015 pomiędzy VD Sp. z o.o. Invest Sp. k. (wcześniej VD Invest Sp. z o.o.) a mBank S.A.	2 000	In blanco	-	2 000	-	-
Umowa kredytu nr 13/0046 z dnia 20.11.2013, pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	101 271	-	-	202 542	-	-

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w PLN NA DZIEŃ 31.03.2016 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa kredytu nr 09/116/13/Z/LI z dnia 27.11.2013, pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBank S.A.	3 000	In blanco	-	3 000	-	-
Umowa ramowa nr 9082/2013 w sprawie zasad współpracy w zakresie transakcji rynku finansowego z dnia 21.11.2013, pomiędzy Promenady Zita Sp. z o.o. a mBankiem S.A.	7 500	In blanco	-	7 500	-	-
Umowa kredytowa nr U0002965085477 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 23.09.2015, pomiędzy Promenady IV VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. a Alior Bankiem S.A.	57 500	-	-	93 750	-	-
Umowa kredytowa nr U0002965085793 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 23.09.2015, pomiędzy Promenady IV VD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. a Alior Bankiem S.A.	5 000	-	-		-	-
Umowa Kredytu Inwestycyjnego nr U0002901351938 z dnia 24.06.2015, pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a Alior Bank S.A.	12 800	-	-	22 125	-	494
Umowa Kredytowa Limitu Wierzytelności nr U0002901352178 z dnia 26.06.2015, pomiędzy VD Retail Sp. z o.o. a Alior Bank S.A.	1 950	-	-		-	-
Umowa kredytu nr 14/0051 z dnia 30.06.2014, pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank Hipotecznym S.A.	20 692	-	-	31 037	-	640
Umowa ramowa nr 10209/14 z dnia 25.07.2014r. pomiędzy VD Retail II Sp. z o.o. a mBank S.A.	7 110	-	-	7 110	-	-
Umowa kredytowa nr U0002589997270C Limit Wierzytelności z dnia 30.06.2014, pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. sp.k. a Alior Bankiem S.A.	250	-	-	-	-	250
Umowa kredytowa nr U0002805818441 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 19.02.2015, pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. sp. k. a Alior Bankiem S.A.	34 162	-	-	54 243	-	-
Umowa kredytowa nr U0002805818663 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 19.02.2015, pomiędzy Centauris II IPD INVEST Sp. z o.o. sp. k. a Alior Bankiem S.A.	2 000	-	-		-	-
Umowa Kredytowa z dnia 23.10.2015, pomiędzy VD sp. z o.o. Mieszkania IX sp. k. a Bank Polska Kasa Opieki S.A.	84 020	-	-	-	-	-
Umowa kredytowa nr U0003067800999 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 21.03.2016, pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp.k. a Alior Bankiem S.A.	62 100	-	-	-	-	-

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE WEKSLAMI LUB NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ VANTAGE DEVELOPMENT w PLN NA DZIEŃ 31.03.2016 ROKU						
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu		Weksle wraz z deklaracją wekslową		Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółek		
Umowa kredytowa nr U0003067801087 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 21.03.2016, pomiędzy VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania XII sp.k. a Alior Bankiem S.A.	5 500	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii E emitowanych przez Vantage Development S.A.	13 260	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii F emitowanych przez Vantage Development S.A.	23 500	-	-	28 200	-	-
Umowa objęcia obligacji serii G emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii H emitowanych przez Vantage Development S.A.	24 530	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii I emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	15 000	-	-
Umowa objęcia obligacji serii K emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
Umowa objęcia obligacji serii L emitowanych przez Vantage Development S.A.	15 000	-	-	22 500	-	-
Umowa objęcia obligacji serii M emitowanych przez Vantage Development S.A.	10 000	-	-	-	-	-
RAZEM	595 291	-	-	525 007	-	2 150

12.2. Vantage Development S.A.

12.2.1. Zobowiązania i należności warunkowe

Na dzień 31 marca 2016 roku Spółka posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

Zobowiązania warunkowe posiadane przez Vantage Development S.A.			
Lp.	Data zawarcia	Rodzaj gwarancji	Kwota
1	20.11.2013	Umowa Wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz Promenadami Zita spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Kredytobiorcą	Vantage Development zobowiązał się m.in. do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy
2	05.08.2014	Umowa wsparcia projektu pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. jako Bankiem, Vantage Development S.A. jako Udziałowcem oraz VD Retail II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Kredytobiorcą.	Vantage Development zobowiązał się m.in. do dokonania dopłaty do inwestycji w wysokości 5% wartości kontraktu z Generalnym Wykonawcą poszczególnych etapów inwestycji, zapewnienia Kredytobiorcy w trakcie fazy deweloperskiej środków na płatności podatku VAT, w sytuacji braku środków w spółce Kredytobiorcy oraz wsparcia działalności Kredytobiorcy.

3	09.10.2015	Umowa Poręczenia pomiędzy Vantage Development S.A. oraz VD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Poręczyciel I i Poręczyciel II a FSMnW Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Wierzyciel	Vantage Development S.A. zobowiązał się solidarnie do: a) Poręczenia zobowiązania wynikającego z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży co do zwrotu Wierzycielowi zaliczek na poczet łącznej Ceny Brutto zdefiniowanej w w/w umowie. b) Poręczenia zobowiązania wynikającego z Umowy Przedwstępnej Sprzedaży w zakresie Gwarancji Budowlanej
---	------------	--	--

12.2.2. Zobowiązania zabezpieczone weksłami lub na majątku Spółki

Na dzień 31 marca 2016 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych weksłami lub na jej majątku.

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 2016 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 2016 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 2016 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 2016 roku Grupa dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanymi:

01.01.2016 - 31.03.2016	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup towarów	-	-
Sprzedaż towarów	-	-
Zakup usług	-	1 104
Sprzedaż usług	-	1 448
Zakup nieruchomości	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	13
Sprzedaż wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Pozostałe zakupy	-	-
Pozostała sprzedaż	-	-
Przychody finansowe – odsetki	-	-
Koszty finansowe – odsetki	-	70

* 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 2016 roku Spółka dokonała następujących transakcji z jednostkami powiązanymi:

01.01.2016-31.03.2016	Jednostki zależne i współzależne	Kluczowe kierownictwo*	Pozostałe podmioty powiązane**
Zakup środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	-	-	13
Zakup usług	430	-	266
Sprzedaż usług	3 115	-	1
Przychody finansowe - odsetki	6 386	-	-
Przychody finansowe - dywidendy	3 285		
Otrzymany majątek zlikwidowanej spółki zależnej	32 303		
Koszty finansowe (odsetki, inne koszty finansowe)	600	-	-

* 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 2016 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 2016 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 2016 został pozytywnie dla Grupy Vantage rozstrzygnięty przetarg na działkę przy ulicy Grabiszyńskiej we Wrocławiu. Działka będzie przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe. Szacuje się, że pozyskana działka pozwoli na zbudowanie 170 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na I połowę 2017 roku i rozpoczęcie przekazań w II połowie 2018 roku. Przedsięwzięcie będzie piątym planowanym do rozpoczęcia w roku 2017 i pozwoli na dywersyfikację działalności 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 2016 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 ZNA CZNYCH PAKIETÓW AKCJI

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień 31 marca 2016 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Nutit A.S.	29 507 723	47,26%	29 507 723	47,26%
Trade Bridge Czechy A.S.	13 963 692	22,36%	13 963 692	22,36%
Nationale-Nederlanden OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%

Pan Grzegorz Dzik jest osobą dominującą wobec Nutit A.S., tzn. jest jej większościowym akcjonariuszem oraz pełni w niej funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie Pan Grzegorz Dzik jest osobą pośrednio kontrolującą spółkę ARM Finanse sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta. Tym samym Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 30.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 48,47% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 30.262.439 głosów na WZ Spółki i 48,47% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

Pan Józef Biegaj jest osobą dominującą wobec Trade Bridge Czechy A.S. tj. jest większościowym akcjonariuszem oraz pełni w spółce Trade Bridge Czechy A.S. funkcję Członka Zarządu. Tym samym Pan Józef Biegaj posiada pośrednio łącznie 13.963.692 akcje Emitenta, które stanowią 22,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do 13.963.692 głosów na WZ Spółki i 22,36% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ Spółki.

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki znaczącymi akcjonariuszami na dzień przekazania do publicznej wiadomości raportu byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Nutit A.S.	30 507 723	48,86%	30 507 723	48,86%
Trade Bridge Czechy A.S.	12 963 692	20,76%	12 963 692	20,76%
Nationale-Nederlanden OFE	5 675 405	9,09%	5 675 405	9,09%

Pan Grzegorz Dzik jest osobą dominującą wobec Nutit A.S., tj. Pan Dzik jest jej większościowym akcjonariuszem oraz pełni w niej funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie Pan Grzegorz Dzik jest osobą pośrednio kontrolującą spółkę ARM Finanse sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta. Tym samym Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 31.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 50,07% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 31.262.439 głosów na WZ Spółki i 50,07% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

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

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

a) GRUPA VANTAGE DEVELOPMENT Z WYŁĄCZENIEM EMITENTA:

- Osoby zarządzające Emitentem nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Vantage Development;
- Osoby nadzorujące nie posiadały bezpośrednio i pośrednio udziałów i akcji w spółkach z Grupy Vantage Development;

b) EMITENT:

- Prezes Zarządu Pan Edward Laufer nie posiadał pośrednio oraz bezpośrednio akcji Vantage Development S.A.;
- Członek Zarządu Pan Dariusz Pawlukowicz posiadał akcje Emitenta zgodnie z poniższą tabelą:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Dariusz Pawlukowicz	40 000	0,06%	40 000	0,06%

- Członkowie Rady nadzorczej nowej kadencji Pan Jakub Dzik, Pan Bogdan Dzik, Pan Marek Pasztetnik i Pan Marek Kowalski nie posiadali bezpośrednio i pośrednio akcji Emitenta.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Grzegorz Dzik oraz Członek Rady Nadzorczej Pan Józef Biegaj na dzień bilansowy oraz dzień przekazania sprawozdania posiadali pośrednio akcje Emitenta zgodnie z poniższą tabelą.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Udział głosów na WZA
Grzegorz Dzik	31 262 439	50,07%	31 262 439	50,07%
Józef Biegaj	12 963 692	20,76%	12 963 692	20,76%

Pan Grzegorz Dzik jest osobą dominującą wobec Nutit A.S., tj. Pan Dzik jest jej większościowym akcjonariuszem oraz pełni w niej funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie Pan Grzegorz Dzik jest osobą pośrednio kontrolującą spółkę ARM Finanse sp. z o.o., która posiada 754.716 akcji Emitenta. Tym samym Pan Grzegorz Dzik posiada pośrednio łącznie 31.262.439 akcji Emitenta, które stanowią 50,07% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniają do 31.262.439 głosów na WZ Spółki i 50,07% udziału w ogólnej liczbie głosów na jej WZ.

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

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

Zarząd

Skład Zarządu Vantage Development S.A. na dzień 31 marca 2016 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Vantage Development S.A. na dzień 31 marca 2016 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

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

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

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

Z wyjątkiem sprzedaży udziałów spółki VD Retail II Sp. z o.o. opisanej szerzej w punkcie IV.11.9 powyżej, po 31 marca 2016 roku, nie miały miejsca zdarzenia mające istotny wpływ na dane prezentowane w sprawozdaniu finansowym.

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
10-05-2016	Edward Laufer	Prezes Zarządu	
10-05-2016	Dariusz Pawlukowicz	Członek Zarządu	

PODPISY OSÓB, KTÓRYM POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
10-05-2016	Anna Piątak	Główny Księgowy	