



Vantage Development S.A.

Prezentacja po wynikach za 1Q15

28 maja 2015 roku

1Q15 – Dalsze zwiększanie sprzedaży mieszkań

Wyniki finansowe 1Q15

- ❑ Przychody na poziomie PLN 10.4m (w porównaniu do PLN 22.9m w 1Q14).
- ❑ Poprawa marży brutto ze sprzedaży z 19.8% w 1Q14 do 25.8% w 1Q15.
- ❑ Strata netto w wysokości PLN 1.7m spowodowana niską liczbą przekazanych mieszkań.

Segment mieszkaniowy

- ❑ 92 sprzedane mieszkania (+74% r/r w porównaniu do 53 mieszkań w 1Q14).
- ❑ 25 przekazanych mieszkań (w porównaniu do 102 w 1Q14), z czego 24 lokale z projektu Promenady Wrocławskie II.
- ❑ Zwiększenie oferty mieszkaniowej do 421 mieszkań na koniec 1Q15 (w porównaniu do 380 na koniec 4Q14).
- ❑ Podpisanie w maju 2015r. przedwstępnej umowy ze spółką celową Funduszu Sektora Mieszkań na Wynajem FIZ o realizację oraz sprzedaż nieruchomości mieszkaniowej przy ul. Dąbrowskiego 40 we Wrocławiu za cenę nie niższą niż PLN 41.6m.

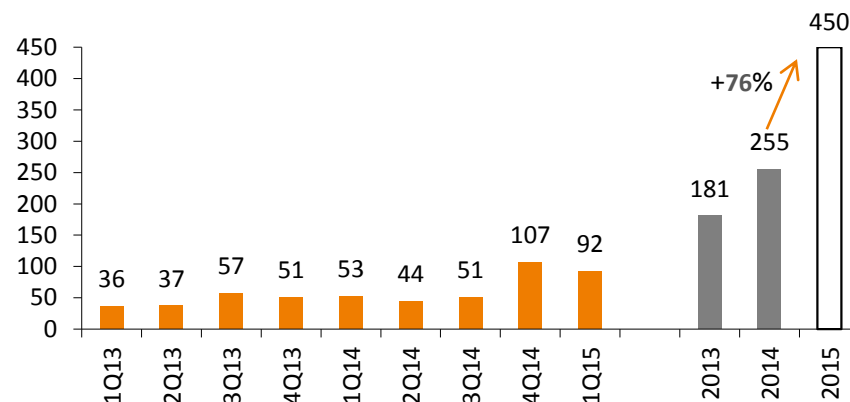
Segment najmu

- ❑ Wzrost przychodów z najmu powierzchni komercyjnych do PLN 3.0m w 1Q15 z PLN 1.9m w 1Q14, dzięki oddaniu do użytku pierwszego etapu biurowca Promenady Zita B oraz powierzchni w galeriach handlowych Galaktyka Park oraz Grona Park.
- ❑ Poprawa rentowności brutto ze sprzedaży segmentu najmu o 4pp r/r do 72%.

Wzrost sprzedaży mieszkań o 74% r/r do 92 w 1Q15.

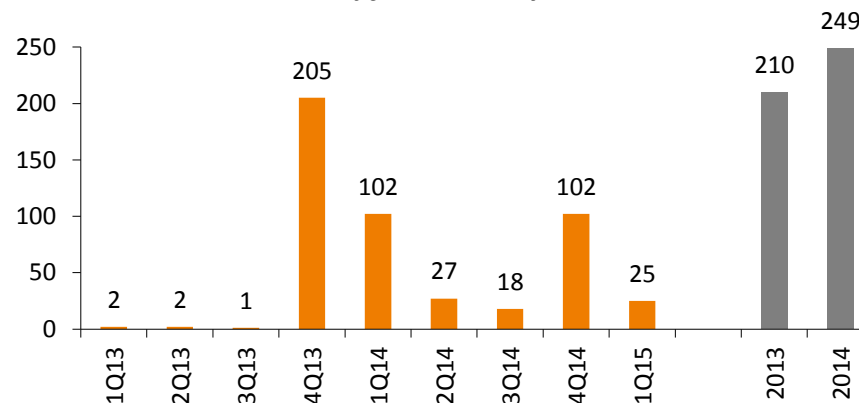
- ❑ Wprowadzenie do oferty mieszkaniowej 134 mieszkań z projektów Centauris etap IV i V.
- ❑ Zwiększenie sprzedaży mieszkań o 74% r/r do 92 w 1Q15.
- ❑ Planowany wzrost sprzedaży do około 450 mieszkań w 2015r (+76% r/r).

Sprzedaż mieszkań w ujęciu kwartalnym, 1Q13 – 1Q15



- ❑ Przekazanie 25 mieszkań w 1Q15, w tym 24 z projektu Promenady Wrocławskie II.
- ❑ Na koniec 1Q15 spółka miała 164 sprzedane, ale jeszcze nie przekazane mieszkania.
- ❑ Oczekiwany wzrost liczby przekazania w 2H15 dzięki planowanemu zakończeniu realizacji Promenad Wrocławskich III, Centauris III oraz Patio House o łącznej liczbie 373 mieszkań.

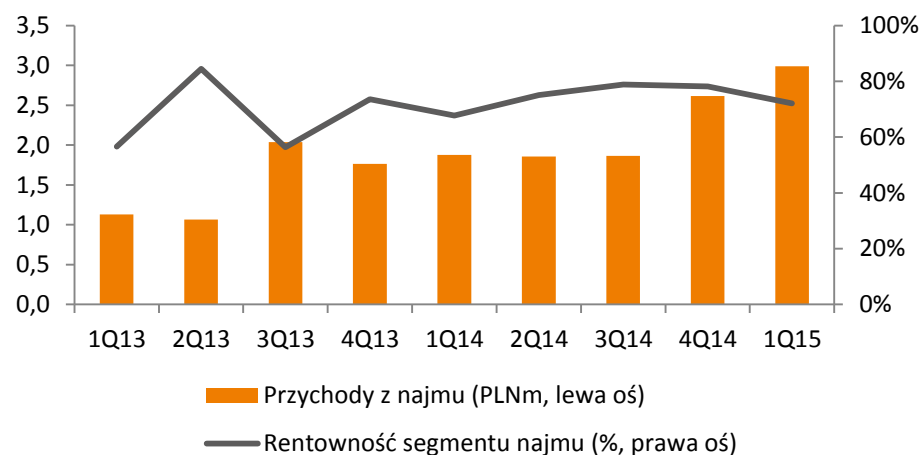
Przekazania mieszkań w ujęciu kwartalnym, 1Q13 – 1Q15



Rozwój portfela nieruchomości komercyjnych

- ❑ Oddanie do użytku pierwszego etapu Promenady Zita w 4Q14 (powierzchnia najmu 5,690m²) oraz projektów handlowych: Galaktyka (5,174 m²) oraz Grona Park (3,932 m²).
- ❑ W 4Q15 spółka planuje zakończenie realizacji projektu biurowego Zita C (powierzchnia najmu 6,340 m²).
- ❑ Wzrost marży brutto ze sprzedaży o 4pp r/r do 72% w 1Q15.
- ❑ Potencjał wzrostu przychodów segmentu najmu dzięki kończeniu kolejnych etapów biurowca Zita (etap C oraz D+A).

Projekt	Powierzchnia najmu (m ²)	Poziom najmu (%)	Wartość księgowa na koniec 1Q15 (PLNm)
Promenady Epsilon	7 132	100%	53.2
Delta 44	4 213	88%	25.5
Zita B	5 690	83%	39.9
Grona Park	3 932	31%	18.3
Galaktyka	5 174	65%	28.3



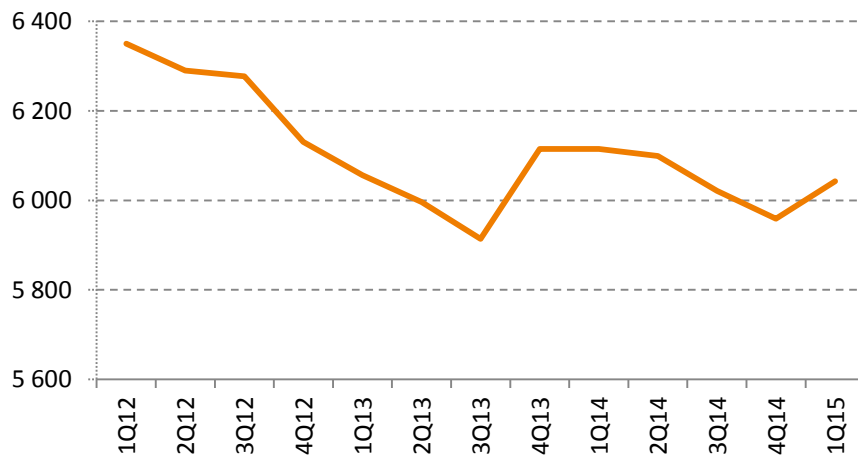
Wyniki 1Q15 związane z niską liczbą przekazania

(PLNm)	1Q14	2Q14	3Q14	4Q14	1Q15	2013	2014	r/r, %
Sprzedaż mieszkań	53	44	51	107	92	181	255	41%
Przekazania mieszkań	102	27	18	102	25	210	249	19%
Przychody	22.9	5.5	4.8	28.6	10.4	44.8	61.8	38%
Działalność deweloperska	20.4	3.1	1.9	25.3	6.9	35.4	50.7	43%
Działalność komercyjna	1.9	1.9	1.9	2.6	3.0	6.0	8.2	37%
Zysk brutto ze sprzedaży	4.5	1.2	2.3	6.0	2.7	7.2	14.0	95%
<i>marża brutto ze sprzedaży (%)</i>	19.8%	21.9%	48.3%	20.8%	25.8%	16.1%	22.7%	-
<i>Działalność deweloperska</i>	16.7%	0.9%	24.4%	17.8%	14.9%	9.0%	16.6%	-
<i>Działalność komercyjna</i>	67.7%	75.1%	78.8%	78.1%	72.1%	66.4%	75.2%	-
Zysk z rewaluacji	0.1	-1.1	0.0	8.1	-0.4	4.5	7.1	58%
Zysk operacyjny	2.6	-2.3	0.3	10.8	-0.5	3.7	11.3	208%
Zysk netto	1.4	-2.6	-0.7	11.8	-1.7	4.7	10.0	114%
<i>marża zysku netto (%)</i>	6.3%	-47.6%	-13.8%	41.1%	-16.1%	10.4%	16.1%	-

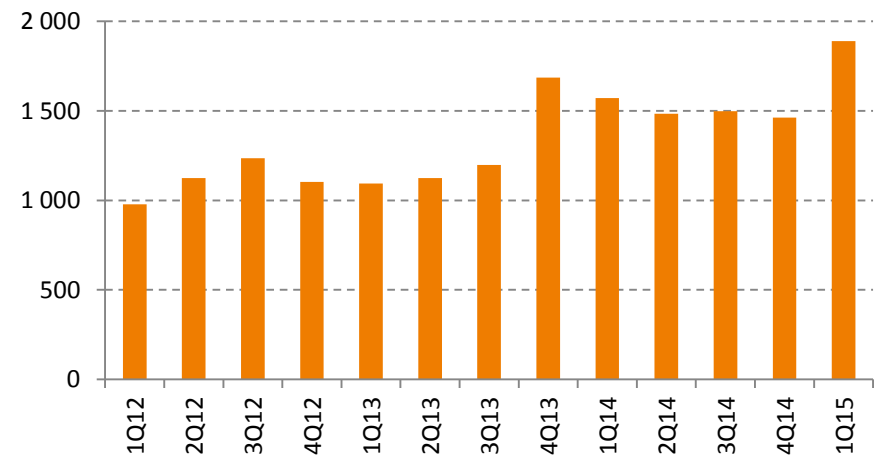
- ❑ W 1Q15 spółka zaraportowała przychody na poziomie PLN 10.4m (vs. PLN 22.9m w 1Q14).
- ❑ Mniejsza skala przekazania związana była z harmonogramem realizacji projektów (gotowe lokale mieszkalne jedynie w projekcie Promenady Wrocławskie II).
- ❑ Wzrost przychodów z działalności komercyjnej wynikał z przekazania do użytkowania biurowca ZITA B.
- ❑ Strata netto wyniosła PLN 1.7m, w porównaniu do zysku netto PLN 1.4m w 1Q14.

Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu

Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu w latach 2012-1Q15 (zł)*



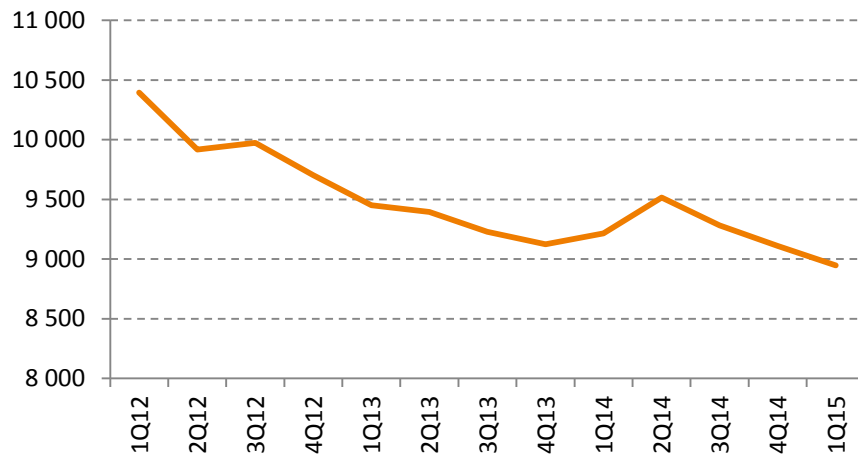
Wolumen sprzedaży mieszkań we Wrocławiu w latach 2012-1Q15 (szt.)*



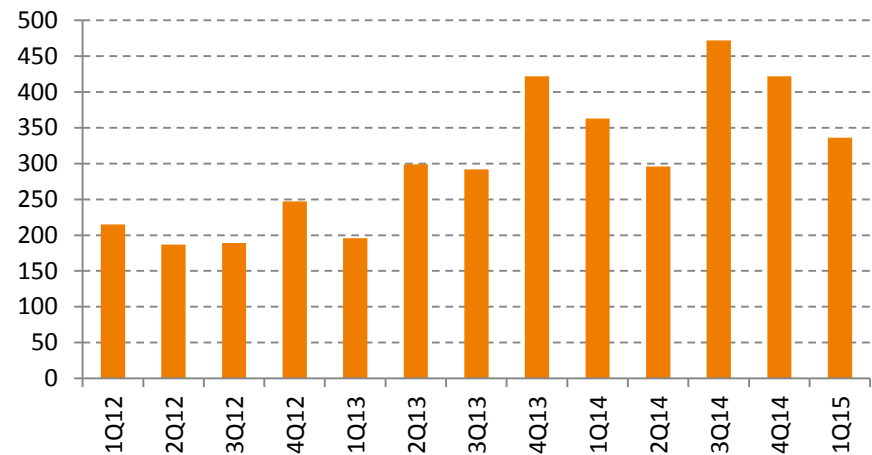
- ❑ Wzrost liczby sprzedanych mieszkań o 20% r/r w 1Q15.
- ❑ Stabilizacja średnich cen ofertowych mieszkań na poziomie 6,000-6,100 zł/m².
- ❑ Obecna oferta mieszkaniowa w wysokości blisko 7,700 lokali (w tym około 1,400 w ramach inwestycji zakończonych).
- ❑ Przeciętny okres wyprzedzania oferty na poziomie około 16 miesięcy.
- ❑ Oczekujemy, że w 2015 wolumen sprzedaży mieszkań ustabilizuje się przy również stabilnym poziomie średniej ceny ofertowej.

Rynek mieszkaniowy na Mokotowie

Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku mieszkaniowym na Mokotowie w latach 2012-1Q15 (zł)*



Wolumen sprzedaży mieszkań na Mokotowie w latach 2012-1Q15 (szt.)*



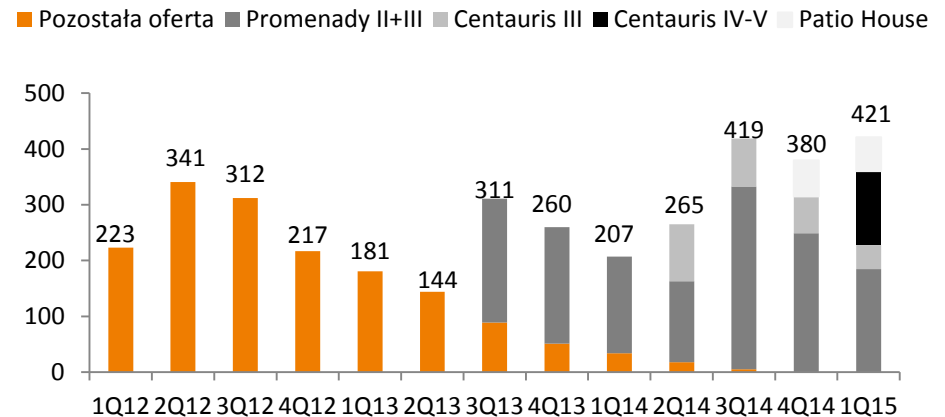
- ❑ Spadek liczby sprzedanych mieszkań o 7% r/r do 336 lokali w 1Q15.
- ❑ Stabilizacja cen ofertowych na poziomie 9000 zł/m² (obniżenie cen wiąże się z wprowadzeniem do oferty mieszkań o standardzie popularnym, których ceny są niższe od apartamentów, które do tej pory stanowiły istotną pozycję w strukturze mieszkań).
- ❑ Obecna oferta mieszkaniowa w wysokości blisko 2,155 mieszkań, w tym niecałe 450 dostępne w zakończonych inwestycjach.
- ❑ Średni okres wyprzedaży oferty na poziomie około 5 kwartałów.
- ❑ W 2015r. oczekujemy stabilizacji wolumenu sprzedaży mieszkań na poziomach porównywalnych do 2014r.

* Dane na podstawie raportów Emmerson

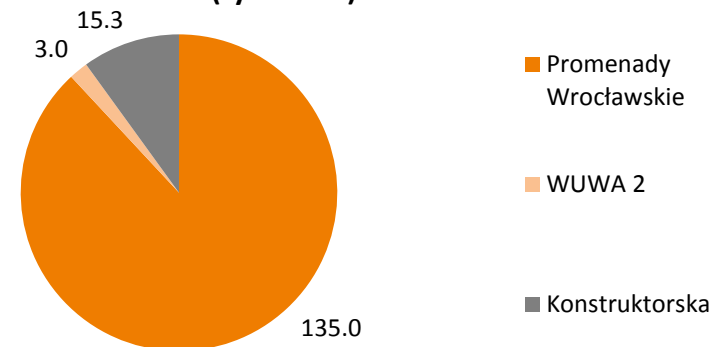
Dalszy wzrost oferty mieszkaniowej

- ❑ Oferta mieszkaniowa na koniec 1Q15 wynosiła 421 mieszkania (w porównaniu do 380 na koniec 4Q14).
- ❑ Około 20% oferty zlokalizowane jest w projektach zakończonych.
- ❑ W 1Q15 oferta mieszkaniowa została poszerzona o projekt Centauris IV-V na 134 mieszkania.
- ❑ Do końca 2015r. spółka planuje uruchomienie 3 kolejnych inwestycji na ponad 520 mieszkań (Promenady Wrocławskie IV, WUWA 2 oraz Konstruktorska I).

- ❑ Obecnie spółka dysponuje bankiem ziemi pozwalającym na realizację ok. 153tys. m2 PUM.
- ❑ Dodatkowo spółka jest w trakcie poszukiwania gruntów pod kolejne inwestycje m.in. w Warszawie oraz Wrocławiu.



Potencjalny PUM możliwy do wybudowania na banku ziemi (tys. mkw.)



Projekty mieszkaniowe

Promenady Wrocławskie

	PU m ²	Liczba mieszkań	Liczba mieszkań sprzedanych	Powierzchnia usługowa m ²	Termin ukończenia	Termin rozliczenia
II	11,380	222	138	157	4Q 2014	1Q 2016
III	9,200	205	104	1 918	2Q 2015	2Q 2016



Centauris

	PU m ²	Liczba mieszkań	Liczba mieszkań sprzedanych	Powierzchnia usługowa m ²	Termin ukończenia	Termin rozliczenia
III	5,944	103	60	0	4Q 2015	2Q 2016
IV-V	7,725	134	2	0	2Q 2016	1Q 2017



Patio House

	PU m ²	Liczba mieszkań	Liczba mieszkań sprzedanych	Powierzchnia usługowa m ²	Termin ukończenia	Termin rozliczenia
I	3,385	65	4	-	1Q 2016	3Q 2016



WUWA 2

	PU m ²	Liczba mieszkań	Liczba mieszkań sprzedanych	Powierzchnia usługowa m ²	Termin ukończenia	Termin rozliczenia
I	2,980	60	0	-	2016	2017



Umowa realizacji projektu mieszkaniowego dla BGK - Dąbrowskiego 40

- ❑ W maju 2015r. Spółka podpisała przedwstępną umowę ze spółką celową funduszu zarządzanego przez BGK TFI dotyczącą realizacji oraz sprzedaży projektu mieszkaniowego przy ulicy Dąbrowskiego 40 we Wrocławiu.
- ❑ Inwestycja obejmuje 136 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 6,550 m².
- ❑ Wartość transakcji została ustalona na nie mniej niż PLN 41.6m.
- ❑ Termin realizacji: do 30 listopada 2016r.
- ❑ Realizacja projektu dla BGK pozwoli na obniżenie kosztów finansowych oraz wzrost rentowności projektu.



Wyszczególnienie	Wartość
PU (tys. m ²)	6,550
Planowana liczba mieszkań (szt.)	136
Średnia wielkość mieszkania (m ²)	48.2
Wartość transakcji (PLNm)	41.6
Wartość transakcji/PUM (PLN/m ²)	6,351

Kluczowy projekt wrocławski: Promenady Wrocławskie

- ❑ Powierzchnia gruntu:
 - ❑ zabudowane 2.65 ha,
 - ❑ w trakcie realizacji 1.96 ha,
 - ❑ pozostało do zagospodarowania 10.42 ha (ok. 140 tys. m2 PU).
- ❑ Wycena księgowa niezagospodarowanych gruntów pod inwestycję: 146.5 mln PLN na koniec 1Q15.
- ❑ Wycena zapasów na poziomie 113.8 mln PLN na koniec 1Q15.
- ❑ Planowane zamknięcie projektu etapami do 2020r.
 - ❑ Etap III – planowane rozpoczęcie przekazania w 3Q15,
 - ❑ Etap IV – planowane rozpoczęcie budowy w 2Q15,
 - ❑ Zita B – planowane oddanie do użytkowania w 4Q15,
 - ❑ Zita D+A – planowane rozpoczęcie budowy w 4Q16.
- ❑ Średnie ceny mieszkań brutto: PLN 5,800 – 6,000/m2.
- ❑ Średni czynsz projektów biurowych: EUR 12/m2.



Projekty biurowe

Delta 44

PU m ²	PU m ² wynajęta	Liczba miejsc parkingowych	Termin ukończenia	Termin rozliczenia	Wartość księgowa (PLNm, 31.03.2015)	Zadłużenie (PLNm, 31.03.2015)
4,213	3,708	34	ukończony	rozliczony	25.5	11.8



Promenady Epsilon

PU m ²	PU m ² wynajęta	Liczba miejsc parkingowych	Termin ukończenia	Termin rozliczenia	Wartość księgowa (PLNm, 31.03.2015)	Zadłużenie (PLNm, 31.03.2015)
7,132	7,132	114	ukończony	rozliczony	53.2	41.6*



Promenady Zita

	PU m ²	PU m ² wynajęta	Termin ukończenia	Termin rozliczenia	Wartość księgowa (PLNm, 31.03.2015)	Zadłużenie (PLNm, 31.03.2015)
I	5,690	4,703	ukończony	~2Q 2015	39.9	22.6
II	6,340	-	~4Q 2015	~2Q 2016	17.8	1.7
III	10,200	-	~4Q 2016	~2Q 2017	9.2	0.0



* W październiku 2014r spółka podpisała umowę leasingu zwrotnego z mLeasing na kwotę PLN 41.6m oraz inwestycyjnego w BZ WBK

Projekty handlowe

Grona Park

PU handlowa [m ²]	PU biurowa [m ²]	PU wynajęta [m ²]	Termin ukończenia	Termin rozliczenia	Wartość księgowa (PLNm, 31.03.2015)	Zadłużenie (PLNm, 31.03.2015)
2 932	1 000	1 220	2Q 2015	2Q 2015	18.3	0.0



Galaktyka Park

PU handlowa [m ²]	PU biurowa [m ²]	PU wynajęta [m ²]	Termin ukończenia	Termin rozliczenia	Wartość księgowa (PLNm, 31.03.2015)	Zadłużenie (PLNm, 31.03.2015)
5 174	-	3 376	2Q 2015	2Q 2015	28.3	14.0



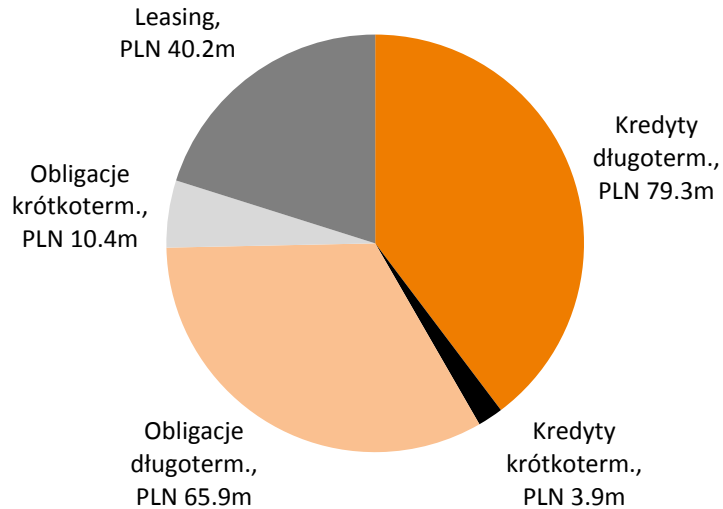
Potencjał wzrostu w 2015r.

- ❑ Planowane wprowadzenie kolejnych 3 projektów do oferty mieszkaniowej do końca 2015r. na około 520 mieszkań.
- ❑ Planowane rozpoczęcie przekazania w ramach trzech projektów mieszkaniowych w 2015 (łącznie 350 mieszkań do przekazania).
- ❑ Rozbudowa portfela nieruchomości komercyjnych o kolejne etapy biurowca Zita oraz dalsza komercjalizacja projektów handlowych.

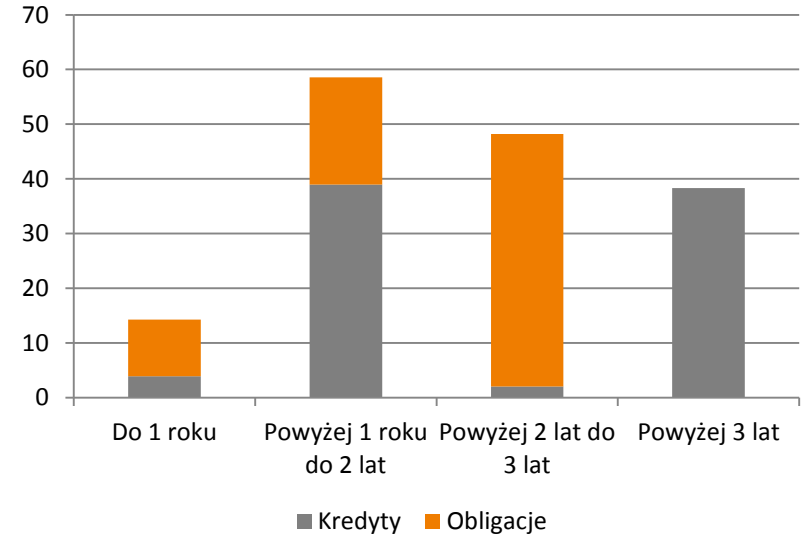
	Liczba lokali	1Q 2015	2Q 2015	3Q 2015	4Q 2015	1Q 2016	2Q 2016	3Q 2016	4Q 2016
Centauris III	103				rozpoczęcie przekazania				
Centauris IV + V	134	rozpoczęcie budowy						rozpoczęcie przekazania	
Promenady II	222								
Promenady III	205			rozpoczęcie przekazania					
Promenady IV	293		rozpoczęcie budowy					rozpoczęcie przekazania	
Promenady V	188						rozpoczęcie budowy		
Patio House	65				rozpoczęcie przekazania				
WUWA 2	60			rozpoczęcie budowy					
Dąbrowskiego 40	136			rozpoczęcie budowy					rozpoczęcie przekazania
Konstruktorska I	169			rozpoczęcie budowy					rozpoczęcie przekazania
Zita C					zakończenie realizacji				
Zita D+A									zakończenie realizacji
Galaktyka		zakończenie realizacji							
Grona Park			zakończenie realizacji						

Zadłużenie odsetkowe

Struktura zadłużenia na koniec 1Q15 (PLNm)



Harmonogram spłaty zadłużenia (stan na koniec 1Q15, PLNm)



Obligacje	Wartość na koniec 1Q15 (PLNm)	Oprocentowanie (%)	Data emisji	Data wykupu
Seria A	10.0	b.d.	18.05.2012	17.05.2015
Seria D	19.9	WIBOR3M+5.5%	09.08.2013	09.08.2016
Seria E	13.1	WIBOR3M+4.95%	10.06.2014	16.06.2018
Seria F	23.2	WIBOR3M +4.3%	10.06.2014	16.06.2017
Seria G	10.1	b.d.	03.02.2015	03.02.2018
Seria H*	24.5	b.d.	02.04.2015	02.04.2018

Wskaźniki kredytowe (mln PLN)	2012	2013	2014	1Q15
Dług brutto	64.4	101.3	191.6	199.6
Dług netto	52.8	49.9	156.4	166.2
Dług netto/EBITDA (x)	-7.0	12.9	13.6	19.9
Dług netto/aktywa (x)	0.14	0.11	0.28	0.30
Dług netto/kapitały własne (x)	0.18	0.16	0.48	0.51
Kapitały własne/aktywa (x)	0.76	0.67	0.59	0.58
Wskaźnik pokrycia odsetek (x)	-2.3	1.2	3.2	2.2

* Obligacje zostały wyemitowane po dacie bilansowej

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1:

Dane finansowe Emitenta

(PLNm)	1Q14	2Q14	3Q14	4Q14	1Q15
Rachunek zysków i strat					
Przychody	22.9	5.5	4.8	28.6	10.4
Zysk brutto ze sprzedaży	4.5	1.2	2.3	6.0	2.7
<i>marża brutto ze sprzedaży</i>	<i>19.8%</i>	<i>21.9%</i>	<i>48.3%</i>	<i>20.8%</i>	<i>25.8%</i>
EBITDA	2.7	-2.3	0.3	10.9	-0.5
Amortyzacja	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
EBIT	2.6	-2.3	0.3	10.8	-0.5
Przychody finansowe	0.2	0.2	0.2	0.0	0.2
w tym odsetki	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1
Koszty finansowe	1.5	1.1	1.0	1.9	1.4
w tym odsetki	0.8	0.7	0.6	1.3	1.0
Zysk netto	1.4	-2.6	-0.7	11.8	-1.7
<i>marża netto</i>	<i>6.3%</i>	<i>-47.6%</i>	<i>-13.8%</i>	<i>41.1%</i>	<i>-16.1%</i>
Bilans					
Nieruchomości inwestycyjne pracujące	127.7	136.1	151.5	180.8	192.2
Nieruchomości inwestycyjne niepracujące	180.6	180.6	181.0	182.0	175.8
Zapasy	60.3	75.6	85.3	101.0	113.8
Środki pieniężne	36.8	63.2	23.2	35.2	33.4
Aktywa razem	442.8	493.6	483.0	549.2	560.7
Kapitał własny	317.4	314.0	313.1	323.4	324.7
Zadłużenie długoterminowe	83.0	115.9	115.7	176.4	183.6
Zadłużenie krótkoterminowe	10.7	19.7	13.2	15.1	16.0
Pasywa razem	442.8	493.6	483.0	549.2	560.7
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych					
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-2.6	-8.3	-21.0	-24.4	-2.2
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-2.8	-5.2	-10.6	-22.5	-7.7
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-9.1	22.5	-8.4	59.0	8.1

Załącznik 2: Struktura aktywów

	Wycena wg 1Q15 (mln PLN)	% aktywów
Nieruchomości inwestycyjne pracujące		
Promenady Epsilon	53.2	9.5%
Delta 44	25.5	4.5%
Zita B	39.9	7.1%
Nieruchomości inwestycyjne pracujące w budowie		
Zita C	17.8	3.2%
Zita D+A	9.2	1.6%
Grona Park	18.3	3.3%
Galaktyka Park	28.3	5.1%
Nieruchomości inwestycyjne niepracujące		
Promenady Wrocławskie	146.5	26.1%
Nieruchomość Serock k. Warszawy	1.5	0.3%
Gamma Office	9.6	1.7%
Słoneczne Sady	11.6	2.1%
Działka inwestycyjna, ul. Ślężna 116/2	6.3	1.1%
Wycena udziałów w Centauris	16.6	3.0%
Zapasy	113.8	20.3%
SUMA	560.7	100.0%

- **Nieruchomości inwestycyjne pracujące** obejmują nieruchomości komercyjne zrealizowane, generujące przychód z najmu
- Przewidywane **nakłady inwestycyjne** na realizację projektów komercyjnych w 2015r na poziomie około PLN 40m.
- Kluczowym aktywem spółki pozostają **grunty** pod realizację kolejnych etapów projektu Promenady Wrocławskie (PLN147m, blisko 27% aktywów).

Powyższe opracowanie zostało sporządzone wyłącznie w celach informacyjnych i nie ma na celu nakłaniania do nabycia lub zbycia jakichkolwiek instrumentów finansowych. Opracowanie nie stanowi reklamy, oferty ani proponowania nabycia instrumentów finansowych. Zostały w nim wykorzystane źródła informacji, które Vantage Development S.A. uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie ma gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny. Opracowanie może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które stanowią ryzyko inwestycyjne lub źródło niepewności i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów. Vantage Development S.A. nie ponosi odpowiedzialności za efekty decyzji, które zostały podjęte na podstawie niniejszego opracowania. Opracowania nie należy traktować jako źródła wiedzy wystarczającej do podjęcia decyzji inwestycyjnej. Odpowiedzialność za sposób wykorzystania informacji zawartych w opracowaniu spoczywa wyłącznie na korzystającym z opracowania. Opracowanie podlega ochronie wynikającej z ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Powielanie, publikowanie lub jego rozpowszechnianie wymaga pisemnej zgody Vantage Development S.A.

❑ **Iwona Kowalska**

i.kowalska@vantage-sa.pl

tel. (71) 786 00 70

❑ **Dariusz Pawlukowicz**

d.pawlukowicz@vantage-sa.pl

ul. Dąbrowskiego 44

50-457 Wrocław

www.vantage-sa.pl