

VANTAGE DEVELOPMENT – Omówienie wyników za 3Q 2015r.

Sprzedaż mieszkań i nowe inwestycje

W trzecim kwartale 2015 r. spółka Vantage Development sprzedała 112 mieszkań, w porównaniu do 51 mieszkań sprzedanych w 3Q14. W rezultacie przedsprzedaż w pierwszych trzech kwartałach 2015 r. wyniosła 446 mieszkań (uwzględniając transakcję sprzedaży pakietowej 133 mieszkań w projekcie Dąbrowskiego 40 Funduszowi Sektora Mieszkań na Wynajem), podczas gdy przedsprzedaż w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosła 148 mieszkań.

Na koniec 3Q15 spółka posiadała w swojej ofercie 535 lokale w sześciu inwestycjach (w porównaniu do 313 na koniec 2Q15). W 3Q.15 spółka wprowadziła do oferty czwarty etap projektu Promenady Wrocławskie (307 mieszkań), natomiast w 4Q15 planuje uruchomienie sprzedaży dwóch kolejnych inwestycji: WUWA2 (60 mieszkań) oraz warszawskiego Living Point Mokotów I (169 mieszkań). Dodatkowo spółka dysponuje bankiem ziemi pozwalającym na realizację ok. 52 tys. m² powierzchni mieszkaniowej.

W oparciu o posiadany bank ziemi zarząd Vantage Development oczekuje sprzedaży ok. 600 mieszkań w 2015 r. oraz utrzymania porównywalnego poziomu w 2016 r.

Wyniki finansowe

Dzięki przekazaniu 165 lokali głównie w projekcie Promenady Wrocławie (w porównaniu do 18 mieszkań przekazanych w 3Q14) spółka zaraportowała przychody segmentu mieszkaniowego na poziomie 40,9 mln zł w 3Q15 (1,9 mln zł w 3Q14). Z kolei wzrost przychodów segmentu najmu powierzchni komercyjnych o 68% r/r do 3,1 mln zł związany był z zakończeniem realizacji projektu biurowego Zita B we Wrocławiu (komercjalizacja na poziomie 83% na koniec 3Q15) oraz dwóch inwestycji handlowych: Grona Park w Zielonej Górze (na koniec 3Q15 powierzchnia obiektu była wynajęta w 52%) oraz Galaktyka we Wrocławiu (komercjalizacja na poziomie 64%).

Skonsolidowane przychody Vantage Development osiągnęły poziom 44,6 mln zł w 3Q15 (w porównaniu do 4,8 mln zł rok wcześniej) oraz 65,1 mln zł w pierwszych trzech kwartałach 2015 r. (33,2 mln zł w analogicznym okresie rok wcześniej).

Rentowność brutto ze sprzedaży działalności deweloperskiej wyniosła 19,8% w 3Q15 (18,5% w pierwszych trzech kwartałach 2015 r., w porównaniu do 15,3% w analogicznym okresie). Z kolei segment komercyjny wygenerował marżę brutto ze sprzedaży na poziomie 70,6% (o 1,3 p.p. poniżej wartości osiągniętej w poprzednim kwartale). W rezultacie spółka zaraportowała zysk brutto ze sprzedaży na poziomie 10,4 mln zł (2,3 mln zł rok wcześniej).

W trzecim kwartale 2015 r. spółka osiągnęła zysk operacyjny w wysokości 6,0 mln zł (w porównaniu do 0,3 mln zł rok wcześniej) oraz zysk netto na poziomie 2,3 mln zł (w porównaniu do straty netto 0,7 mln zł w 3kw.14). Wpływ na istotną poprawę skonsolidowanych wyników miała przede wszystkim wysoka liczba przekazanych mieszkań. Z kolei wzrost kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu o 82% r/r do 3,7 mln zł związany był z rozwojem skali działalności, zaś wpływ na wzrost kosztów finansowych miał zwiększenie zadłużenia z tytułu wyemitowanych przez spółkę obligacji.

W okresie pierwszych trzech kwartałów Vantage Development spółka wygenerowała zysk operacyjny na poziomie 7,0 mln zł (w porównaniu do 0,5 mln zł rok wcześniej) oraz zysk netto w wysokości 0,7 mln zł (strata netto 1,8 mln zł w okresie analogicznym rok wcześniej).

	1Q14	2Q14	3Q14	4Q14	1Q15	2Q15	3Q15	9M14	9M15	% YoY
Przedsprzedaż	53	44	51	107	92	242	112	148	446	201%
Sprzedaż notarialna	102	27	18	102	25	20	165	147	210	43%
Przychody	22.9	5.5	4.8	28.6	10.4	10.1	44.6	33.2	65.1	96%
Działalność deweloperska	20.4	3.1	1.9	25.3	6.9	6.4	40.9	25.4	54.2	114%
Działalność komercyjna	1.9	1.9	1.9	2.6	3.0	3.0	3.1	5.6	9.1	63%
Zysk brutto ze sprzedaży	4.5	1.2	2.3	6.0	2.7	3.0	10.4	8.1	16.2	100%
<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>	<i>30.2%</i>	<i>23.4%</i>	<i>24.3%</i>	<i>24.8%</i>	-
<i>Działalność deweloperska</i>	<i>16.7%</i>	<i>0.9%</i>	<i>24.4%</i>	<i>17.8%</i>	<i>14.9%</i>	<i>13.7%</i>	<i>19.8%</i>	<i>15.3%</i>	<i>18.5%</i>	-
<i>Działalność komercyjna</i>	<i>67.7%</i>	<i>75.1%</i>	<i>78.8%</i>	<i>78.1%</i>	<i>72.1%</i>	<i>71.9%</i>	<i>70.6%</i>	<i>73.9%</i>	<i>71.5%</i>	-
Zysk z rewaluacji	0.1	-1.1	0.0	8.1	-0.4	1.2	-0.1	-1.0	0.8	n.m.
EBITDA	2.7	-2.3	0.3	10.9	-0.4	1.6	6.1	0.7	7.3	988%
EBIT	2.6	-2.3	0.3	10.8	-0.5	1.5	6.0	0.5	7.0	1176%
Zysk netto	1.4	-2.6	-0.7	11.8	-1.7	0.1	2.3	-1.8	0.7	n.m.