

Oferta publiczna obligacji serii N Vantage Development S.A.

MICHAEL/STRÖM
INVESTMENTS

VANTAGE
DEVELOPMENT
INSPIRUJE NAS PRZESTRZEN

Profil działalności				Parametry emisji	
<ul style="list-style-type: none"> Vantage Development S.A. jest jednostką dominującą Grupy Vantage Development, której przedmiotem działalności jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych, biurowych oraz 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 w strukturach Grupy Kapitałowej Impel, specjalizującej się w outsourcingu usług dla instytucji i przedsiębiorstw (kapitalizacja ok. 300 mln zł). Działalność Grupy skoncentrowana jest głównie na rynku wrocławskim. Emitent w 2016 r. rozpoczął budowę swojej pierwszej inwestycji w Warszawie. Dotychczas Spółka wybudowała ponad 1 100 lokali mieszkalnych oraz ponad 32 tys. m² powierzchni komercyjnej. Największym oraz najważniejszym obecnie prowadzonym przez Spółkę projektem jest inwestycja Promenady Wrocławskie. Grupa posiada bardzo duży bank ziemi, w większości w ścisłym centrum Wrocławia. Bank ten pozwala na wybudowanie nieruchomości o powierzchni użytkowej ok. 175 tys. m² (z czego ok. 60% to powierzchnia mieszkaniowa). Akcje Spółki od marca 2012 r. notowane są na rynku głównym GPW w Warszawie (kapitalizacja ok. 170 mln zł). 				Wartość emisji	10,5 mln zł
				Okres do wykupu	3,5 roku
				Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża 4,32%
				Cel emisji	Cel emisji nie został określony
				Termin subskrypcji	do 19.07.2016 r.
				Planowany termin przydziału i rozrachunek transakcji	22.07.2016 r.
				Notowanie	Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie obligacji do obrotu w ASO Catalyst
				Segment mieszkaniowy	
				<ul style="list-style-type: none"> Liczba sprzedawanych przez Grupę Emitenta mieszkań dynamicznie rośnie od 2012 roku. Sprzedaż w całym 2015 r. wyniosła 613 lokali (+140% r/r). W 1Q 2016 Grupa Emitenta sprzedała 250 lokali netto, co oznacza wzrost 169% r/r. Zwiększenie sprzedaży mieszkań jest związane z istotnym wzrostem wielkości oferty, która na koniec 1Q 2016 r. wyniosła ponad 450 lokali. Grupa planuje w 2016 r. dalszy wzrost liczby sprzedanych mieszkań m.in. dzięki bardziej znaczącej obecności na rynku warszawskim. W 2016 r. Emitent planuje rozpocząć realizację inwestycji obejmujących łącznie ponad 1 100 lokali. Celem Vantage Development na 2016 r. jest przekroczenie liczby 700 sprzedanych lokali. 	
				<p>Sprzedaż lokali netto</p> 	
Wybrane skonsolidowane dane finansowe				Nieruchomości komercyjne	
Bilans (mln zł)	31.03.2016 (badane)	31.12.2015 (badane)	31.12.2014 (niebadane)	<ul style="list-style-type: none"> Grupa Emitenta do końca pierwszego kwartału 2016 r. wybudowała 4 budynki biurowe (wszystkie we Wrocławiu) oraz 2 obiekty handlowe (we Wrocławiu i Zielonej Górze). Posiadane na 31.03.16 r. ukończone nieruchomości komercyjne o łącznej powierzchni najmu ok. 32 tys. m² były w znaczącym stopniu wynajęte oraz generowały stabilne przychody z najmu. Obecnie Spółka jest w trakcie budowy kolejnego etapu kompleksu biurowego Zita (D+A) o łącznej powierzchni najmu 10,2 tys. m². Etap ten razem z ukończonymi już etapami B i C tworzyć będzie kompleks biurowy o łącznej powierzchni najmu ok. 22 tys. m². Pod koniec kwietnia 2016 r. spółka Vantage Development sprzedała 100% udziałów w spółce VD Retail II, która posiada park handlowy Galaktyka we Wrocławiu. Wartość transakcji wyniosła ok. 33 mln zł. Dzięki transakcji sprzedaży Emitent zmniejszył zadłużenie ok. 20 mln zł. W ramach posiadanego banku ziemi Emitent ma możliwość dalszej rozbudowy kompleksu biurowego w Promenadach Wrocławskich oraz dodatkowo posiada grunt pod budowę biurowca zlokalizowanego w zachodniej części Wrocławia. 	
Aktywa	672,4	632,1	549,2		
Nieruchomości inwestycyjne	340,3	374,7	362,9		
Zapasy	219,3	149,0	101,0		
Środki pieniężne	49,7	59,0	35,2		
Kapitał Własny	339,1	337,4	323,4		
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	333,3	294,7	225,8		
- w tym zobowiązania oprocentowane	265,9	242,0	191,6		
Dług netto	216,1	183,0	156,4		
Dług netto/Kapitał Własny	0,64	0,54	0,48		
RZIS (mln zł)	1Q 2016	2015	2014	<p>Przewagi konkurencyjne</p> <ul style="list-style-type: none"> Rozpoznawalna marka na rynku wrocławskim – Grupa od kilku lat z powodzeniem realizuje inwestycje deweloperskie we Wrocławiu, zarówno mieszkaniowe jak i komercyjne. Bank ziemi – spółki z Grupy Emitenta posiadają duży bank ziemi, który stanowi bazę do dalszego rozwoju Grupy. Dopasowanie oferty – Większość oferty Emitenta stanowią mieszkania w segmencie popularnym, których średnia cena nie odbiega od średnich cen transakcyjnych na tych rynkach. Dywersyfikacja działalności – Grupa realizuje inwestycje w dwóch segmentach rynku: mieszkaniowym oraz komercyjnym. Ewentualna sprzedaż posiadanych nieruchomości biurowych oraz handlowych stanowiłaby dodatkowe źródło środków pieniężnych, mogących służyć redukcji zadłużenia bądź wsparciu dalszego rozwoju Spółki. Rozpoznawalność na rynku finansowym – akcje i obligacje spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Wśród finansujących działalność Grupy są zarówno osoby fizyczne, jak i duzi inwestorzy instytucjonalni, w tym OFE, TFI oraz banki. 	
Przychody netto	23,2	95,4	61,8		
Zysk z działalności operacyjnej	2,7	16,8	11,3		
Zysk netto	1,7	12,0	10,0		
Kontakt					
<p>Michael / Ström Dom Maklerski Sp. z o.o. Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa tel. +48 22 128 59 39 oferty.publiczne@michaelstrom.pl www.michaelstrom.pl/vantagedevelopment</p>					

Materiał ma wyłącznie charakter promocyjny i reklamowy, stanowi informację handlową w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (t.j. dz. u. 2013 r. poz. 1422) i został sporządzony na zlecenie Michael/Ström Domu Maklerskiego sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Oferujący"), adres: Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa, adres e-mail: oferty.publiczne@michaelstrom.pl. Oferta publiczna obligacji odbywa się tylko na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wyłącznie na warunkach określonych w memorandum informacyjnym opublikowanym na stronie internetowej Oferującego pod adresem www.michaelstrom.pl.