

SKONSOLIDOWANY I JEDNOSTKOWY RAPORT

za IV kwartał 2013 r.

okres od 1 października do 31 grudnia 2013 roku

Quart Development S.A.



Wrocław, 14 lutego 2014 roku



Spis treści:

I.	List Zarządu do Akcjonariuszy Quart Development S.A.	3
II.	Skonsolidowane wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej (w złotych)	4
III.	Wybrane dane finansowe jednostkowe (w złotych)	5
IV.	Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.....	6
V.	Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.....	6
VI.	Informacje na temat aktywności, jaką w okresie objętym raportem emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie	6
VII.	Stanowisko odnośnie do możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym.....	6
VIII.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Quart Development S.A.	7
I.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe Quart Development S.A.	17
IX.	Władze Spółki, akcjonariat	25
X.	Opis działalności	27
VIII.	Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty ..	28
IX.	Spółki zależne	28
X.	Strategia działania	29
XI.	Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.....	30
XII.	Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego	35
XIII.	Dane teleadresowe	35



I. List Zarządu do Akcjonariuszy Quart Development S.A.

Wrocław, 14 lutego 2014 r.

Szanowni Akcjonariusze,

Zarząd Spółki ma przyjemność zaprezentować Państwu skonsolidowany raport kwartalny Quart Development S.A. za czwarty kwartał 2013 roku.

W IV kwartale Spółka przenosiła prawa własności mieszkań w osiedlu Bielany II, co przyczyniło się do wypracowania zysku netto w wysokości 1,29 mln zł.

*Skonsolidowane przychody za IV kwartał 2013 r. wyniosły **6,18 mln** zł. Grupa kapitałowa osiągnęła zysk w wysokości **1,37** mln zł. Główny wpływ na ten wynik ma zysk jednostki dominującej w grupie.*

Na znaczny zysk wypracowany w IV kwartale miało wpływ uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, co pozwoliło rozpocząć przenoszenie własności mieszkań na osiedlu Bielany II. W dalszym ciągu Emitent prowadzi sprzedaż działek Budowlanych w Legnicy oraz uzbraja dalsze tereny inwestycyjne. Emitent widzi wyraźne ożywienie na rynku Legnickim, wobec powyższego podjął przygotowania do rozpoczęcia budowy. Po zakończeniu budowy osiedla Bielany II przystąpiono do przygotowania III etapu inwestycji Bielany poprzez wniosek o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego, co poprawi efektywność inwestycji.

Dziękujemy za zaufanie, jakim Państwo nas obdarzyliście.

Polecamy także naszą stronę internetową www.quart.com.pl, na której znajdziecie Państwo aktualne informacje o Quart Development S.A.

Z poważaniem

Zarząd Quart Development S.A.



II. Skonsolidowane wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej (w złotych)

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2013		Na dzień 31.12.2012	
1	Kapitał własny	27 244 895,75		26 349 123,95	
2	Należności długoterminowe	0		0	
3	Należności krótkoterminowe	769 089,20		1 513 082,76	
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	462 633,39		330 956,68	
5	Zobowiązania długoterminowe	7 581 560,91		7 820 083,73	
6	Zobowiązania krótkoterminowe	8 384 105,32		9 341 741,20	
		IV kwartał 2013 od 01.10.2013 do 31.12.2013	IV kwartał 2012 od 01.10.2012 do 31.12.2012	IV kwartał 2013 narastająco od 01.01.2013 do 31.12.2013	IV kwartał 2012 narastająco od 01.01.2012 do 31.12.2012
7	Amortyzacja	50 438,82	54 571,88	203 589,22	220 920,40
8	Przychody netto ze sprzedaży	6 182 671,28	2 091 072,60	8 715 931,40	7 195 907,38
9	Zysk/strata na sprzedaży	1 286 923,53	-128 902,56	1 091 771,82	-117 777,22
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	1 426 764,29	-360 285,26	1 388 661,49	-321 307,89
11	Zysk/strata brutto	1 383 223,74	-440 655,92	1 011 760,74	-523 041,43
12	Zysk/strata netto	1 367 118,56	-421 342,54	935 099,45	-509 638,78



III. Wybrane dane finansowe jednostkowe (w złotych)

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.12.2012		Na dzień 31.12.2013	
1	Kapitał własny	27 660 163,23		28 189 649,37	
2	Należności długoterminowe	3 773 946,75		4 751 891,06	
3	Należności krótkoterminowe	4 121 077,04		3 317 707,62	
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	154 662,84		183 616,23	
5	Zobowiązania długoterminowe	7 820 083,73		7 581 560,91	
6	Zobowiązania krótkoterminowe	5 143 353,24		4 232 199,34	
		IV kwartał 2013 od 01.10.2013 do 31.12.2013	IV kwartał 2012 od 01.10.2012 do 31.12.2012	IV kwartały 2013 narastająco od 01.01.2013 do 31.12.2013	IV kwartały 2012 narastająco od 01.01.2012 do 31.12.2012
7	Amortyzacja	17 822,84	21 955,1	73 125,51	80 397,92
8	Przychody netto ze sprzedaży	2 831 864,29	4 490 244,03	8 072 591,72	9 706 292,04
9	Zysk/strata na sprzedaży	1 218 875,46	-188 891,77	904 946,22	-188 368,33
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	1 427 838,92	-191 960,5	1 248 542,51	-227 001,66
11	Zysk/strata brutto	1 289 088,47	-290 369,1	529 486,14	-642 754,9
12	Zysk/strata netto	1 289 088,47	-290 369,1	529 486,14	-642 754,9



IV. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości

Raport kwartalny Emitenta za IV kwartał 2013 roku nie podlegał badaniu ani przeglądowi przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych. Raport kwartalny został sporządzony zgodnie z postanowieniami:

- załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu "Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect" - z zasadami (polityką) rachunkowości zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku

oraz dane porównawcze za okres od 01 stycznia 2012 do 30 grudnia 2012 roku. Spółka nie zmieniała stosowanych zasad (polityki) rachunkowości w stosunku do zasad roku 2012.

V. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki

Spółka osiągnęła w IV kwartale zysk w wysokości 1,29 mln zł. Na tak znaczny zysk wpłynęło przenoszenie własności mieszkań w osiedlu Bielany II.

Skonsolidowane przychody za IV kwartał 2013 r. wyniosły **6,18 mln** zł,. Grupa kapitałowa osiągnęła zysk w wysokości **1,37**mln zł. Główny wpływ na ten wynik ma zysk jednostki dominującej w grupie.

W IV kwartale po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, Spółka rozpoczęła przenoszenie własności mieszkań na osiedlu Bielany II. W dalszym ciągu Emitent prowadzi sprzedaż działek Budowlanych w Legnicy oraz uzbraja dalsze tereny inwestycyjne. Emitent widzi wyraźne ożywienie na rynku Legnickim. wobec powyższego rozpoczął przygotowania do rozpoczęcia budowy. PO zakończeniu budowy osiedla Bielany II przystąpiono do przygotowania III etapu inwestycji Bielany, poprzez wniosek o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego co poprawi efektywność inwestycji.

VI. Informacje na temat aktywności, jaką w okresie objętym raportem emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie

W zakresie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie nie podejmowano żadnej aktywności

VII. Stanowisko odnośnie do możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym

Emitent nie podawał do publicznej wiadomości prognoz finansowych na rok 2013.

VIII. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Quart Development S.A.

Skonsolidowany bilans Grupy Kapitałowej Quart Development S.A.

AKTYWA (wyszczególnienie)	stan na dzień (PLN) :	
	Skons. 31.12.2013	skons. 31.12.2012
A. Aktywa trwałe	20 392 672,74	20 375 369,52
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	
2. Wartość firmy	0	
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0	0
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0	
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0	0
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0	
III. Rzeczowe aktywa trwałe	7 156 873,97	7 022 549,64
1. Środki trwałe	6 336 805,98	6 517 239,64
a. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 835 271,80	4 849 639,00
b. budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 449 805,72	1 564 963,05
c. urządzenia techniczne i maszyny	14 788,02	13 118,58
d. środki transportu	27 838,70	75 562,46
e. inne środki trwałe	9 101,74	13 956,55
2. Środki trwałe w budowie	820 067,99	505 310,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0
IV. Należności długoterminowe	0	0
1. Od jednostek powiązanych	0	
2. Od pozostałych jednostek	0	
V. Inwestycje długoterminowe	12 745 122,90	12 735 422,90
1. Nieruchomości	12 660 422,90	12 660 422,90
2. Wartości niematerialne i prawne	0	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	84 700,00	75 000,00
a. w jednostkach zależnych i niebędących spółkami handlowymi jednostek współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	0	0
- udziały i akcje	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	0	0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
b. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0	0
- udziały i akcje	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	0	0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0



c. w pozostałych jednostkach	84 700,00	75 000,00
- udziały lub akcje	84 700,00	75 000,00
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	0	0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
4. Inne inwestycje długoterminowe	0	0
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	490 675,87	617 396,98
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	490 675,87	617 396,98
B. Aktywa obrotowe	30 521 802,20	31 199 994,25
I. Zapasy	28 842 711,63	29 015 412,49
1. Materiały	110 992,57	98 818,91
2. Półprodukty i produkty w toku	3 368 927,86	9 157 113,03
3. Produkty gotowe	6 580 276,14	342 491,79
4. Towary	18 685 742,73	19 147 948,53
5. Zaliczki na dostawy	96 772,33	269 040,23
II. Należności krótkoterminowe	769 089,20	1 513 082,76
1. Należności od jednostek powiązanych	0	0
a. z tytułu dostaw i usług , o okresie spłaty :	0	0
- do 12 miesięcy	0	0
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b. inne	0	0
2. Należności od pozostałych jednostek	769 089,20	1 513 082,76
a. z tytułu dostaw i usług , o okresie spłaty:	551 676,99	1 140 424,13
- do 12 miesięcy	551 676,99	1 140 424,13
- powyżej 12 miesięcy	0	0
b. z tytułu podatków , dotacji , cel , ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	177 645,82	332 258,12
c. Inne	39 766,39	40 400,51
d. Dochodzone na drodze sądowej	0	0
III. Inwestycje krótkoterminowe	629 001,98	382 541,17
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	629 001,98	382 541,17
a. w jednostkach zależnych i niebędących spółkami handlowymi jednostek współzależnych	0	0
- udziały i akcje	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	0	0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
b. w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostek współzależnych	0	0
- udziały i akcje	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	0	0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
c. w pozostałych jednostkach	166 368,59	51 584,49
- udziały lub akcje	12 559,00	23 703,30
- inne papiery wartościowe	0	0



- udzielone pożyczki	153 809,59	27 881,19
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
d. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	462 633,39	330 956,68
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	462 633,39	330 956,68
- inne środki pieniężne	0	0
- inne aktywa pieniężne	0	0
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	280 999,39	288 957,83
AKTYWA RAZEM	50 914 474,94	51 575 363,77

PASywa (wyszczególnienie)	stan na dzień (PLN) :	
	Skonsolidowany 31.12.2013	Skonsolidowany 31.12.2012
A. Kapitał własny	27 244 895,75	26 349 123,95
I. Kapitał podstawowy	12 830 000,00	12 830 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0
IV. Kapitał(fundusz) zapasowy podwyższający kapitał zakładowy	0	0
V. Kapitał zapasowy	15 472 918,13	15 472 918,13
VI. Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0
VII. Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0
VIII. Różnice kursowe z przeliczenia	0	0
XI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 993 121,83	-1 444 155,40
X. Zysk (strata) netto	935 099,45	-509 638,78
XI. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0
B. Kapitał mniejszości	922 664,13	726 253,19
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	0	5 046 987,95
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	0	
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18260703,55	19 452 998,68
I. Rezerwy na zobowiązania	2257279,25	2 261 279,25
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 900 000,00	1 900 000,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	35 689,84	39 689,84
- długoterminowe	35 689,84	39 689,84



- krótkoterminowe		0	0
3. Pozostałe rezerwy		321 589,41	321 589,41
- długoterminowe		321 589,41	321 589,41
- krótkoterminowe		0	
II. Zobowiązania długoterminowe		7 581 560,91	7 820 083,73
1. Wobec jednostek powiązanych		1 991 153,43	471 337,76
2. Wobec pozostałych jednostek		5 590 407,48	7 348 745,97
a. kredyty i pożyczki		5 557 561,11	7 283 035,05
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0	0
c. Inne zobowiązania finansowe		32846,37	65 710,92
d. Inne		0	0
III. Zobowiązania krótkoterminowe		8 384 105,32	9 341 741,20
1. Wobec jednostek powiązanych		84 720,68	114 809,31
a. z tytułu dostaw i usług , o okresie wymagalności :		41 745,72	34 634,35
- do 12 miesięcy		41 745,72	34 634,35
- powyżej 12 miesięcy		0	0
b. inne		42 974,96	80 174,96
2. Wobec pozostałych jednostek		7 906 623,66	8 833 570,91
a. kredyty i pożyczki		2 242 806,14	2 439 267,49
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0	0
c. Inne zobowiązania finansowe		32 864,55	33 493,14
d. z tytułu dostaw i usług , o okresie wymagalności :		437 424,79	2 239 896,79
- do 12 miesięcy		437 424,79	2 239 896,79
- powyżej 12 miesięcy		0	0
e. zaliczki otrzymane na dostawy		1662581,52	432 998,99
f. zobowiązania wekslowe		0	0
g. z tytułu podatków , cel , ubezpieczeń i innych świadczeń		3 382 732,12	3 601 872,59
h. z tytułu wynagrodzeń		40 759,70	10 039,06
i. inne		107 454,84	76 002,85
3. Fundusze specjalne		392 760,98	393 360,98
IV. Rozliczenia międzyokresowe		37 758,07	29 894,50
1. Ujemna wartość firmy		0	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		37758,07	29894,50
- długoterminowe		0	
- krótkoterminowe		37 758,07	29 894,50
PASYWA RAZEM		46 428 263,43	51 575 363,77



Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy Kapitałowej Quart Development S.A.

Rachunek Zysków i Strat		4 kwartał 2013 okres od 2013- 10-01 do 2013- 12-31	4 kwartał 2012 okres od 2012-10-01 do 2012-12-31	4 kwartały narastająco 2013 okres od 2013-01- 01 do 2013- 12-31	4 kwartały narastająco 2012 okres od 2012-01-01 do 2012-12-31
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	3439732,36	5022607,92	10504929,03	11978177,49
	- od jednostek powiązanych	-18000,00	0,00	-18000,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	6182671,28	2091072,60	8715931,40	7195907,38
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie +; zmniejszenie -)	-2809100,68	2546447,07	1004619,94	3938178,44
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	128318,24	444361,32	984983,76	1077415,00
B.	Koszty działalności operacyjnej (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	2152808,83	5151510,48	9413157,21	12095954,71
I.	Amortyzacja	50438,82	54571,88	203589,22	220920,40
II.	Zużycie materiałów i energii	254035,55	268215,99	1016302,91	973126,14
III.	Usługi obce	786655,81	4056196,38	5145895,66	7882394,05
IV.	Podatki i opłaty	81854,72	104715,36	693771,23	632020,77
	- w tym podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	274961,06	312588,62	1268834,91	1386010,26
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	54968,14	45044,78	223306,81	237690,20
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	24865,53	110325,52	81419,66	285503,67
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	625029,20	199851,95	780036,81	478289,22
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	1286923,53	-128902,56	1091771,82	-117777,22
D.	Pozostałe przychody operacyjne	638046,42	54943,19	887613,16	204721,82
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	28000,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	638046,42	54943,19	859613,16	204721,82
E.	Pozostałe koszty operacyjne	498205,66	286325,89	590723,49	408252,49
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	351,13
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	18128,59	216626,97	19858,96	216626,97
III.	Inne koszty operacyjne	480077,07	69698,92	570864,53	191274,39
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1426764,29	-360285,26	1388661,49	-321307,89
G.	Przychody finansowe	42062,70	16085,82	83305,56	77694,60
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
	w tym : od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki	14135,62	16085,82	48896,88	61708,42
	w tym : od jednostek powiązanych	3809,59	0,00	3809,59	1358,95
III.	Zyski ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	6481,60	15986,18
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Inne	27927,08	0,00	27927,08	0,00
H.	Koszty finansowe	225797,36	236650,59	1020982,75	840204,58
I.	Odsetki	200953,55	234125,55	992980,59	830980,66
	w tym : dla jednostek powiązanych	18299,61	35716,90	122090,77	35716,90
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-956,73	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	25800,54	2525,04	28002,16	9223,92



I.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00
J.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	1243029,63	-580850,03	450984,30	-1083817,87
K.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
L.	Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Odpis wartości firmy - jednostki stowarzyszone	0,00	0,00	0,00	0,00
M.	Odpis ujemnej wartości firmy	140194,11	140194,11	560776,44	560776,44
I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	140194,11	140194,11	560776,44	560776,44
II.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki stowarzyszone	0,00	0,00	0,00	0,00
N.	Zysk (strata) brutto	1383223,74	-440655,92	1011760,74	-523041,43
O.	Podatek dochodowy	12652,00	3852,00	69578,00	25925,00
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
Q.	Zysk(strata) z udziałów w jedn.podporządkowanych wycenionych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	0,00
R.	Zyski (straty) mniejszości	3453,18	-23165,38	7083,29	-39327,65
S.	Zysk (strata) netto	1367118,56	-421342,54	935099,45	-509638,78

Rachunek przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej Quart Development S.A.

Przepływy Finansowe		4 kwartał 2013 okres od 2013- 10-01 do 2013-12-31	4 kwartał 2012 okres od 2012-10- 01 do 2012-12- 31	4 kwartały narastająco 2013 okres od 2013-01- 01 do 2013- 12-31	4 kwartały narastająco 2012 okres od 2012-01- 01 do 2012- 12-31
A.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
I.	Zysk (Strata) netto	1367118,56	-248339,54	935099,45	-509638,78
II.	Korekty razem	1117885,47	-2453377,72	1482550,50	-4091155,57
	1. Amortyzacja	50438,82	164193,15	203589,22	220920,40
	2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-956,73	3580,84	0,00	4560,64
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	328066,98	643451,17	974549,82	769272,24
	4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-17980,00	-28000,00	351,13
	5. Zmiana stanu rezerw	0,00	-25956,81	-4000,00	-25956,81
	6. Zmiana stanu zapasów	3840267,49	-1401286,69	172700,86	-4057570,37
	7. Zmiana stanu należności	71460,30	405130,18	743993,56	424150,89
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-3736801,38	-1384959,56	-723345,94	-817640,31
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	-16214,47	-73070,09	7863,57	7026,76
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	203973,74	43892,45	134679,55	76519,00
	11. Inne korekty	377650,72	-810372,36	519,86	-692789,14
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	2485004,03	-2701717,26	2417649,95	-4600794,35
B.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
I.	Wpływy	-557630,49	-7616,05	81646,67	63748,85



	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	17980,00	28000,00	27716,00
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	-585511,68	-25596,05	25765,48	36032,85
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	-585511,68	-25596,05	25765,48	36032,85
	- zbycie aktywów finansowych	-17817,60	28590,01	0,00	36032,85
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-550000,00	-51722,70	0,00	0,00
	- odsetki	-6293,42	18848,06	14621,18	21311,42
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-11400,66	0,00	11144,30	0,00
	4. Inne wpływy inwestycyjne	27881,19	0,00	27881,19	0,00
II.	Wydatki	-810723,99	-190740,68	497613,55	279488,62
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	337913,55	27640,00	337913,55	27640,00
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-448637,54	176848,62	0,00	176848,62
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	-700000,00	-395229,30	9700,00	75000,00
	- nabycie aktywów finansowych	-550000,00	73998,00	9700,00	75000,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	-150000,00	-469227,30	0,00	0,00
	4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	150000,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	253093,50	183124,63	-415966,88	-215739,77
C.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	0,00	0,00		
I.	Wpływy	-335000,00	3293710,40	4500000,00	6136197,64
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Kredyty i pożyczki	-335000,00	3293710,40	4500000,00	6136197,64
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	2514189,98	791911,80	6370006,36	1448420,12
	1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
	3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
	4. Spłaty kredytów i pożyczek	2473680,45	371016,72	5652459,44	890964,95
	5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	32864,55	0,00	32864,55	0,00
	8. Odsetki	10803,33	419479,08	684682,37	552894,53
	9. Inne wydatki finansowe	-3158,35	1416,00	0,00	4560,64
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-2849189,98	2501798,60	-1870006,36	4687777,52
D.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III+/-B.III+/-C.III)	-111092,45	-16794,03	131676,71	-128756,60
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	-111092,45	-16794,03	131676,71	-128756,60
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	573725,84	326080,82	330956,68	459713,28
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	462633,39	330956,68	462633,39	330956,68



- o ograniczonej możliwości dysponowania

0,00

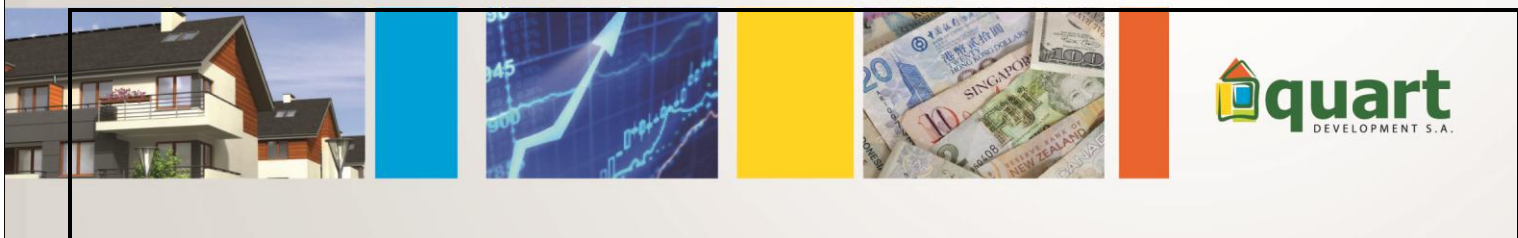
0,00

Zestawienie zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej Quart Development S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w PLN)	4 kwartały narastająco 2013 okres od 2013-01-01 do 2013-12-31	4 kwartały narastająco 2012 okres od 2012-01-01 do 2012-12-31
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	26349123,95	28 318 272,13
- korekty błędów		
Ia. Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO)	26349123,95	28 318 272,13
1. Kapitał podstawowy na początek okresu		
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	12830000	11 330 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0	1500000
- emisji akcji	0	1500000
- [...]	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenia akcji	0	0
- [...]		
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu		
	12830000	12830000
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
	0	0
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
- [...]		
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0	0
3. Akcje własne na początek okresu	0	0
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
3.1. Akcje własne na koniec okresu	0	0
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	15472918,13	13 885 532,98
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	0	1 587 385,15
a) zwiększenie (z tytułu)	0	1 613 173,15
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	10 434,00
- z podziału zysku (ustawowo)		
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0	1 602 739,15
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	25 788,00
- pokrycia straty		



- [...]		
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	15472918,13	15 472 918,13
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
- [...]	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- zbycia środków trwałych	0	0
- [...]		
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
	0	0
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0	1 500 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0	-1 500 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0	
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	1 500 000,00
- [...]		
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0	0
7. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0	0
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0	0
-korekty błędów podstawowych		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
- podziału zysku z lat ubiegłych		
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
- [...]		
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-1993121,83	-1 444 155,40
-korekty błędów podstawowych		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
- [...]		
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-1993121,83	-1 444 155,40
7.7. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0
8. Wynik netto	935099,45	-509 638,78
a) zysk netto	0	0
b) strata netto	935099,45	-509 638,78
c) odpisy z zysku	0	0
II. Kapitał własny na koniec okresu	27244895,75	26 349 123,95
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	27244895,75	26 349 123,95





I. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Quart Development S.A.

1. Jednostkowy bilans Quart Development S.A.

Bilans - Aktywa		31.12.2012	31.12.2013
A.	AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV)	7 503 978,61	8 310 731,86
I.	Wartości Niematerialne i Prawne (1+2+3+4)	0,00	0,00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe (1+2+3)	3 112 634,88	3 068 164,93
1.	Środki trwałe	2 607 324,88	2 557 354,93
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 136 777,64	2 156 133,20
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	370 952,56	352 536,18
	c) urządzenia techniczne i maszyny	10 075,67	11 745,11
	d) środki transportu	75 562,46	27 838,70
	e) inne środki trwałe	13 956,55	9 101,74
2.	Środki trwałe w budowie	505 310,00	510 810,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe (1+2)	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe (1+2+3+4)	3 773 946,75	4 751 891,06
1.	Nieruchomości	0,00	0,00
2.	Wartości Niematerialne i Prawne	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	3 773 946,75	4 751 891,06
	a) w jednostkach powiązanych	3 698 946,75	4 667 191,06
	- udziały lub akcje	3 325 900,00	3 875 900,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	
	- udzielone pożyczki	373 046,75	791 291,06
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	75 000,00	84 700,00
	- udziały lub akcje	75 000,00	84 700,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1+2)	617 396,98	490 675,87
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	617 396,98	490 675,87



B.	AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	33 448 526,10	32 014 267,17
I.	Zapasy (1+2+3+4+5)	28 276 641,19	28 197 870,46
1.	Materiały	65 388,72	65 388,72
2.	Półprodukty i produkty w toku	9 140 979,92	3 324 520,16
3.	Produkty gotowe	188 665,46	6 520 368,00
4.	Towary	18 790 367,05	18 190 821,25
5.	Zaliczki na poczet dostaw	91 240,04	96 772,33
II.	Należności krótkoterminowe (1+2)	4 121 077,04	3 317 707,62
1.	Należności od jednostek powiązanych	3 033 750,82	3 046 080,34
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 033 750,82	3 046 080,34
	- do 12 miesięcy	3 033 750,82	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	3 046 080,34
	b) inne	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek	1 087 326,22	271 627,28
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	801 633,99	197 674,62
	- do 12 miesięcy	801 633,99	197 674,62
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	284 692,23	73 952,66
	c) inne	1 000,00	0,00
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe (1+2)	764 752,99	235 672,12
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	764 752,99	235 672,12
	a) w jednostkach powiązanych	558 505,66	39 496,89
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	558 505,66	39 496,89
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	51 584,49	12 559,00
	- udziały lub akcje	23 703,30	12 559,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	27 881,19	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	154 662,84	183 616,23
	-środki pieniężne w kasie i na rachunkach	154 662,84	183 616,23
	-inne środki pieniężne	0,00	0,00
	-inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	286 054,88	263 016,97
	Suma aktywów (A+B+C)	40 952 504,71	40 324 999,03



Bilans - Pasywa		31.12.2012	31.12.2013
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I-X)	27 660 163,23	28 189 649,37
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830 000,00	12 830 000,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)	0,00	0,00
III.	Udziały (akcje) własne (-)	0,00	0,00
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	15 472 918,13	15 472 918,13
V.	Kapitał(fundusz) zapasowy podwyższający kapitał zakładowy	0,00	0,00
VI.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VII.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-642 754,90
IX.	Zysk (strata) netto	-642 754,90	529 486,14
X.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (-)	0,00	0,00
XI.	Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)	13 292 341,48	12 135 349,66
I.	Rezerwy na zobowiązania (1+2+3)	321 589,41	321 589,41
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2.	Rezerwa na świadczenie emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa	0,00	0,00
	- krótkoterminowa	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
	- długoterminowe	321 589,41	321 589,41
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe (1+2)	7 820 083,73	7 581 560,91
1.	Wobec jednostek powiązanych	471 337,76	1 991 153,43
2.	Wobec pozostałych jednostek	7 348 745,97	5 590 407,48
	a) kredyty i pożyczki	7 283 035,05	5 557 561,11
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	c) inne zobowiązania finansowe	65 710,92	32 846,37
	d) inne	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (1+2+3)	5 143 353,24	4 232 199,34
1.	Wobec jednostek powiązanych	34 634,35	41 745,72
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	34 634,35	41 745,72
	- do 12 miesięcy	34 634,35	41 745,72
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	5 108 718,89	4 190 453,62



	a) kredyty i pożyczki	2 439 267,49	2 242 806,14
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	c) inne zobowiązania finansowe	33 493,14	32 864,55
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 176 104,95	159 320,12
	- do 12 miesięcy	2 176 104,95	159 320,12
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	432 998,99	1 662 581,52
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	26 854,32	58 133,70
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	26 381,54
	i) inne	0,00	8 366,05
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe (1+2)	7 315,10	0,00
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	7 315,10	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	7 315,10	0,00
	Suma pasywów (A+B+C+D+E)	40 952 504,71	40 324 999,03

1) Jednostkowy rachunek zysków i strat Quart Development S.A.

Rachunek Zysków i Strat		4 kwartał 2013 okres od 2013-10- 01 do 2013- 12-31	4 kwartał 2012 okres od 2012- 10-01 do 2012-12-31	4 kwartały narastająco 2013 okres od 2013-01- 01 do 2013- 12-31	4 kwartały narastająco 2012 okres od 2012-01- 01 do 2012- 12-31
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	2831864,29	4490244,03	8072591,72	9706292,04
	- od jednostek powiązanych	0	0	0	0
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	5398792,58	1383037,43	6056442,78	4791221,34
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie +; zmniejszenie -)	-2694570,57	2669812,41	1036400	3902142,61
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0	0	0
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	127642,28	437394,19	979748,94	1012928,09
B.	Koszty działalności operacyjnej (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	1612988,83	4679355,8	7167645,5	9894660,37
I.	Amortyzacja	17822,84	21955,1	73125,51	80397,92
II.	Zużycie materiałów i energii	78158,78	142379,43	391558,79	421568,19
III.	Usługi obce	677765,14	3942452,72	4710997,92	7488968,3
IV.	Podatki i opłaty	32800,22	62039,36	281723,7	268835,02
	- w tym podatek akcyzowy	0	0		0
V.	Wynagrodzenia	139491,24	199541,26	771922,1	854186,81
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	28193,01	21618,79	119136,76	131759,53
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	15618	96003,54	44391,04	228846,67
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	623139,6	193365,6	774789,68	420097,93



C.	Zysk/Strata ze sprzedaży (A-B)	1218875,46	-189111,77	904946,22	-188368,33
D.	Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)	687712,36	61393,73	888593,69	67248,43
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	28000	0
II.	Dotacje	0	0	0	0
III.	Inne przychody operacyjne	687712,36	61393,73	860593,69	67248,43
E.	Pozostałe koszty operacyjne (I+II+III)	478748,9	64462,46	544997,4	105881,76
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	0
III.	Inne koszty operacyjne	478748,9	64462,46	544997,4	105881,76
F.	Zysk/Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	1427838,92	-192180,5	1248542,51	-227001,66
G.	Przychody finansowe (I+II+III+IV+V)	66793,79	66389,89	93443,61	103606,49
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0	0	0	0
	- od jednostek powiązanych	0	0	0	0
II.	Odsetki, w tym:	39120,79	66389,89	59289,01	87620,31
	- od jednostek powiązanych	38903,77	51552,41	38903,77	52911,36
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0	0	6481,6	15986,18
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
V.	Inne	27673	0	27673	0
H.	Koszty finansowe (I+II+III+IV)	205544,24	164798,49	812499,98	519359,73
I.	Odsetki, w tym:	181581,05	163614,38	786335,17	514696,45
	- dla jednostek powiązanych	14711,94	35140,12	118503,1	35140,12
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0	0	0	0
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
IV.	Inne	23963,19	1184,11	26164,81	4663,28
I.	Zysk/Strata z działalności gosp. (F+G-H)	1289088,47	-290589,1	529486,14	-642754,9
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (I+II)	0	0	0	0
I.	Zyski nadzwyczajne	0	0	0	0
II.	Straty nadzwyczajne	0	0	0	0
K.	Zysk/Strata brutto (I+/-J)	1289088,47	-290589,1	529486,14	-642754,9
L.	Podatek dochodowy	0	0	0	0
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	0	0	0
N.	Zysk/Strata netto (K-L-M)	1289088,47	-290589,1	529486,14	-642754,9
O.	Wypłata właściciela (dywidenda)	0	0	0	0
P.	Zysk zatrzymany (N-O)	1289088,47		529486,14	-642754,9

2) Rachunek przepływów pieniężnych Quart Development S.A.



Przepływy Finansowe		4 kwartał 2013 okres od 2013- 10-01 do 2013-12- 31	4 kwartał 2012 okres od 2012- 10-01 do 2012-12- 31	4 kwartały narastając o 2013 okres od 2013-01- 01 do 2013-12- 31	4 kwartały narastając o 2012 okres od 2012-01- 01 do 2012-12- 31
A.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
I.	Zysk (Strata) netto	1289088,47	-290589,1	529486,14	-642754,9
II.	Korekty razem	1123928,76	1631853,76	1477646,21	-3182653,3
	1. Amortyzacja	17822,84	21955,1	73125,51	80397,92
	2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0	0	0
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	208230,87	126845	786335,17	444189,64
	4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0	0	-28000	0
	5. Zmiana stanu rezerw	0	0	0	0
	6. Zmiana stanu zapasów	3746052,98	2499482,37	78770,73	3543371,12
	7. Zmiana stanu należności	321537,94	-468269,93	803369,42	398133
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3656024,69	1286031,23	-714063,96	-514057,43
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	-7315,1	-19719,41	-7315,1	-19719,41
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	146048,04	-3903,7	149759,02	0
	11. Inne korekty	347575,88	-75309,68	335665,42	-28225,9
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	2413017,23	1922442,86	2007132,35	-3825408,2
B.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		0		
I.	Wpływy	20933,49	-62985	659464,27	40574,97
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	28000	0
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	20933,49	-62985	631464,27	40574,97
	a) w jednostkach powiązanych	0	0	0	0
	b) w pozostałych jednostkach	20933,49	-62985	631464,27	40574,97
	- zbycie aktywów finansowych	0	-12329,55	17817,6	0
	- dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	0
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0	-50200	550000	19800
	- odsetki	4452,96	-455,45	24621,18	20774,97
	- inne wpływy z aktywów finansowych	16480,53	0	39025,49	0
	4. Inne wpływy inwestycyjne	0	0	0	0
II.	Wydatki	681831,64	-61280,68	1416931,64	1157948,62
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	28655,56	32348,62	28655,56	202348,62



	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-25400	0	0	0
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	648576,08	-168629,3	1358276,08	880600
	- nabycie aktywów finansowych	418244,31	-75402	977944,31	600
	- udzielone pożyczki długoterminowe	230331,77	-93227,3	380331,77	880000
	4. Inne wydatki inwestycyjne	30000	75000	30000	75000
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-660898,15	-1704,32	-757467,37	-1117373,65
C.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		0		
I.	Wpływy	0	2000000	4500000	6136197,64
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0	0	0
	2. Kredyty i pożyczki	0	2000000	4500000	6136197,64
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0
	4. Inne wpływy finansowe	0	0	0	0
II.	Wydatki	1934976,86	66522,17	5720711,59	1351207,04
	1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0	0	0
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	0
	3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0	0	0	0
	4. Spłaty kredytów i pożyczek	1824480,45	-39158,68	5003259,44	890964,95
	5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0
	6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0	0	0
	7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	32864,55	0	32864,55	0
	8. Odsetki	79833,48	109160,02	684587,6	460242,09
	9. Inne wydatki finansowe	-2201,62	-3479,17	0	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1934976,86	1933477,83	1220711,59	-4784990,6
D.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III+/-B.III+/-C.III)	-182857,78	9330,65	28953,39	-157791,25
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	-182857,78	9330,65	28953,39	-157791,25
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0		0	0
F.	Środki pieniężne na początek okresu	366474,01	145332,19	154662,84	312454,09
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	183616,23	154662,84	183616,23	154662,84
	- o ograniczonej możliwości dysponowania				



4. Zestawienie zmian w kapitale własnym Quart Development S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w PLN)	4 kwartaly narastająco 2013 okres od 2013-01-01 do 2013-12-31	4 kwartaly narastająco 2012 okres od 2012-01-01 do 2012-12-31
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	26349123,95	28318272,13
- korekty błędów		
Ia. Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO)	26349123,95	28318272,13
1. Kapitał podstawowy na początek okresu		
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	12830000	11330000
a) zwiększenie (z tytułu)	0	1500000
- emisji akcji	0	1500000
- [...]	0	1500000
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenia akcji	0	0
- [...]		
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu		
	12830000	12830000
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
	0	0
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
- [...]		
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0	0
3. Akcje własne na początek okresu	0	0
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
3.1. Akcje własne na koniec okresu	0	0
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	15472918,13	13885532,98
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	0	1587385,15
a) zwiększenie (z tytułu)	0	1602739,15
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	0
- z podziału zysku (ustawowo)		
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0	1602739,15
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	15354
- pokrycia straty		
- [...]		
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	15472918,13	15472918,13
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
- [...]	0	0



b) zmniejszenie (z tytułu)		
- zbycia środków trwałych	0	0
- [...]		
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
	0	0
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0	1500000
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0	-1500000
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	1500000
- [...]		
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0	0
7. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0	0
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0	0
-korekty błędów podstawowych		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
- podziału zysku z lat ubiegłych		
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
- [...]		
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-1993121,83	0
-korekty błędów podstawowych		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
- [...]		
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-1993121,83	0
7.7. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0
8. Wynik netto	935099,45	-642754,9
a) zysk netto	0	0
b) strata netto	935099,45	-642754,9
c) odpisy z zysku	0	0
II. Kapitał własny na koniec okresu	27244895,75	27660163,23
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	27244895,75	27660163,23

IX. Władze Spółki, akcjonariat



Spółka zarejestrowana jest w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000324518.

Na dzień sporządzenia raportu kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 12.830.000 akcji, w tym: 10.230.000 akcji imiennych uprzywilejowanych w głosach 2 do 1, 770.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, 330.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C oraz 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Wartość nominalna akcji wynosi 1,00 zł każda.

2. Zarząd Quart Development S.A.

Na dzień sporządzenia raportu Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu

3. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

Na dzień sporządzenia raportu w skład Rady Nadzorczej Quart Development S.A. wchodzi:

- 1) Jakub Deryng – Dymitrowicz
- 2) Przemysław Kruszyński
- 3) Roman Jędrzejczyk
- 4) Paweł Jędrzejczyk
- 5) Anna Marcinkowska

4. Akcjonariat Quart Development S.A.

Na dzień sporządzenia raportu wg informacji posiadanych przez Emitenta akcjonariuszami Quart Development S.A. byli:

Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
1	Przemysław Kruszyński (wraz z Agencją Reklamową CZART Sp. z o.o.)	5.440.000 akcji imiennych	42,40%	10.880.000	47,18%
2	Roman Edward Jędrzejczyk (wraz z żoną Zofią Stawera-Jędrzejczyk)	4.790.000 akcji imiennych oraz 733.546 akcji zwykłych na okaziciela	43,05%	10.313.546	44,72%



3	Michał Rataj (prezes zarządu)	120.000 akcji zwykłych na okaziciela	0,94%	120.000	0,52%
4	Anna Marcinkowska (wraz z osobami bliskimi)	1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela	11,69%	1.500.000	6,51%
5	Pozostali akcjonariusze	246.454 akcji zwykłych na okaziciela	1,92%	246.454	1,07%
	Suma	12.830.000	100,00%	23.060.000	100,00%

X. Opis działalności

Quart Development S.A. prowadzi działalność inwestycyjno – deweloperską na terenie województwa dolnośląskiego, głównie w okolicach Wrocławia, w samym Wrocławiu, a także w Legnicy (byłe miasto wojewódzkie mające ok. 100 tys. mieszkańców). Spółka zwykle kupuje gotowe projekty zabudowy mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej), a także duże powierzchnie gruntów i dzieli je na mniejsze działki budowlane, następnie sprzedaje z zyskiem. Zarobione pieniądze lokuje w kolejne nieruchomości, które również są przygotowywane do podziału i sprzedaży, jako działki pod zabudowę jednorodzinną lub realizowane są na nich inwestycje mieszkaniowe a także komercyjne. Głównymi odbiorcami produktów Emitenta są osoby prywatne lub przedsiębiorstwa, które kupują mieszkanie, lokale komercyjne (np.: biurowe, usługowe) lub działkę budowlaną, jako przyszłe miejsce do zamieszkania lub jako inwestycję.

Przebieg procesu realizacji projektów

Realizacja każdego projektu przebiega wieloetapowo i rozpoczyna się od wyszukania potencjalnych gruntów, nieruchomości i/lub projektów budowlanych. Następnie potencjalny grunt i projekt są poddawane analizie opłacalności inwestycji. Po nabyciu nieruchomości/projektu Spółka zleca przygotowanie dokumentacji projektowej i występuje o uzyskanie pozwolenia na budowę. Quart Development zleca prace budowlane przedsiębiorstwu budowlanym, nadzorując przebieg inwestycji. Jednocześnie prowadzone są działania sprzedażowe. Dla każdej inwestycji tworzona jest indywidualna strategia marketingowa.

Analiza otoczenia konkurencyjnego

Na rynku Wrocławskim działa wielu deweloperów, którzy budują w samym Wrocławiu, a także na jego obrzeżach. Firmy te przeważnie prowadzą jednocześnie kilka inwestycji budowlanych, co powoduje, że łatwiej jest im zaoferować poszukiwany produkt kupującemu.

Zaletą Emitenta jest to, że jest małą firmą z niewielką strukturą organizacyjną (zatrudnia 9 osób) i reaguje bardzo szybko na każdą zmianę na rynku i dopasowuje swoje inwestycje do potrzeb klientów. Jako przykład można podać sytuację, kiedy Emitent rozpoczął budowę osiedla dużych mieszkań, a w trakcie realizacji okazało się, że klienci nie są już zainteresowani nabywaniem dużych mieszkań, tylko wyłącznie małymi mieszkaniami o powierzchni do 50 m².



Emitent w trakcie inwestycji podzielił duże mieszkania na dwa mniejsze. W tym celu przygotował projekt zamienny i dzięki temu szybko sprzedał wszystkie mieszkania w wyższej cenie niż gdyby oferował dotychczasowe duże mieszkania ponad 90 m². Główne zalety Emitenta w walce z konkurencją to szybkość reakcji, niska cena sprzedaży, niskie koszty obsługi spółki oraz niewielka struktura organizacyjna spółki. Niewątpliwym atutem konkurencyjnym Emitenta jest duża różnorodność w produkcie - grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Obornikach Śląskich, Legnicy. Są to tereny ok. 35 ha ziemi, która już jest w posiadaniu Emitenta.

VIII. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty

Emitent zatrudnia 8 osób w przeliczeniu na pełne etaty.

IX. Spółki zależne

1. Quartus Sp. z o.o.

Emitent posiada 100% udziałów w spółce Quartus Sp. z o.o. Spółka została powołana do zarządzania nieruchomościami posiadanymi przez Quart Development S.A.

Quartus Sp. z o.o. ma w swojej strategii nabywać, od spółki matki, nieruchomości tj. lokale mieszkalne lub biurowe oraz gotowe inwestycje do dalszego przeznaczenia komercyjnego (pod wynajem długoterminowy). Środki finansowe potrzebne na tego typu inwestycje pochodzą z kredytów bankowych (długoterminowych) lub na początku działalności z pożyczek, ale 2011 r. od spółki matki.

QUARTUS Sp. z o.o. zakupiła jeden lokal na licytacji komorniczej, który pochodzi z inwestycji już zakończonych przez Quart Development S.A. i został przygotowany pod wynajem dla klienta. Taka strategia pozwoli na utrzymanie profilu budowy i sprzedaży nieruchomości przez Quart Development S.A. i tym samym zwiększy możliwości produktowe w przyszłości w postaci nowych usług długoterminowych, jakimi są najem nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych. Celem Quartus Sp. z o.o. jest posiadanie w perspektywie 10-20 lat dużej bazy lokali, umiejscowionych w różnych częściach miasta lub regionu, na którym będzie działał Quart Development S.A.

Konsolidacja metodą pełną.

2. Wrocławska Fabryka Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A.

Emitent posiada 92,09% akcji Wrocławska Fabryka Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A.

Zakład należący do przejmowanej spółki rozpoczął działalność w 1953 r. i od początku istnienia produkuje maszyny i urządzenia dla przemysłu spożywczego, głównie mięsnego. W 1993 roku przedsiębiorstwo przekształciło się w pracowniczą spółkę akcyjną. Obecnie głównym aktywem przejmowanej spółki jest prawo wieczystego użytkowania gruntu (1,9 ha) położonego przy ul. Krakowskiej we Wrocławiu. Nieruchomość częściowo wykorzystywana była na prowadzenie własnej działalności produkcyjnej. Pozostałą część nieruchomości spółka oddaje w najem. Emitent nie jest zainteresowany rozwojem działalności produkcyjnej w przejmowanej spółce. Działalność ta została w 2011 r. wydzielona do nowoutworzonej spółki SPOMASZ Wrocław



Produkcja Sp. z o.o., której jedynym udziałowcem jest Wrocławska Fabryka Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A.

Strategia rozwojowa Wrocławskiej Fabryki Maszyn i Urządzeń Przemysłu Spożywczego „SPOMASZ” S.A. na rok 2012 oraz lata następne zakładała inwestycje w podwyższenie standardu posiadanych nieruchomości, co zaowocuje znacznym wzrostem przychodów z tytułu najmu i skutkowało pojawieniem się zysku w II kwartale. Należy zauważyć, iż jest to pierwszy zysk od czasu przejścia Spółki przez Emitenta. Strategia obrana przez Spółkę przynosi rezultaty i będzie kontynuowana w dalszej przyszłości.

Konsolidacja metodą pełną.

X. Strategia działania

Mieszkania, które Emitent buduje kwalifikują się głównie w segmencie mieszkań tanich. Emitent woli kupować tereny tańsze i o mniej atrakcyjnej lokalizacji, dzięki czemu może sprzedawać mieszkania po niższej cenie (średnia cena mieszkań we Wrocławiu to ok. 5800 brutto za m². Rozrzut cen jest pomiędzy 5.000 – 8.000 zł brutto za m², nie licząc centrum miasta lub luksusowych apartamentów, gdzie cena jest dużo wyższa. Quart Development sprzedaje mieszkania średnio po ok. 5.400 zł brutto za m². Daje to możliwość szukania i dotarcia do większej ilości klientów i angażowania mniejszej ilości środków własnych. Średniej jakości mieszkań jest stosunkowo dużo w ofercie deweloperów i w takiej sytuacji każdy detal ma znaczenie i wpływa na ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów. Obecnie w tym segmencie jest zdecydowanie trudniej szybko odzyskać zainwestowane środki. Wg Emitenta, w segmencie apartamentów, jest zbyt mała chłonność rynku i na takie inwestycje trzeba mieć duży kapitał, aby móc poczekać na sprzedaż wszystkich mieszkań nie obniżając ceny, ponieważ przy obniżce ceny lokale stają się bardziej dostępne dla każdego, a to nie jest mile widziane w środowisku ludzi, którzy chcą się wyróżniać wśród społeczeństwa. Spółka stawia sobie za cel szybkie obracanie środkami finansowymi, aby mieć ciągły obrót w mieszkaniach, a to przekłada się na niższą cenę mieszkań. Celem Spółki, jest utrzymanie marży na poziomie ok. 20- 30% brutto na każdej inwestycji, a jednocześnie oferowanie mieszkań w jednej z najniższych cen na rynku. Taka strategia wymaga od Emitenta elastyczności w działaniu. Spółka m.in. pozwala swoim klientom na wiele zmian (aranżacji, modyfikacji) w budowanych mieszkaniach. Dzięki temu klienci dopasowują swoje mieszkania już w trakcie budowy do własnych upodobań i potrzeb.

Strategią i mottem przewodnim w działalności Quart Development jest dopasowywanie się do aktualnego rynku na bieżąco, aby być jak najbardziej elastycznym dla klienta. Spółka pozwala klientom na wiele zmian w kupowanych przez nich mieszkaniach. W czasie budowy Emitent zmienia projekt wprowadzając wszystkie te zmiany jako projekt zamienny i kontynuuje budowę.

Spółka zamierza pozostać organizacją szybko reagującą na potrzeby rynku i oczekiwania klientów w czym upatruje swojej przewagi konkurencyjnej.

Poza projektami inwestycyjnymi na sprzedaż Quart Development powołał do życia spółkę Quartus Sp. z o.o., która będzie kupować jeden lub maksymalnie dwa lokale z inwestycji już zakończonych przez spółkę matkę i przygotowywać je pod wynajem dla klienta. Taka strategia pozwoli na utrzymanie profilu budowy i sprzedaży nieruchomości przez Quart Development i tym samym zwiększy możliwości produktowe w przyszłości w postaci nowych usług długoterminowych, jakimi są najem nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych. Celem



Quartus Sp. z o.o. jest posiadanie w perspektywie 10-20 lat dużej bazy lokali, umiejscowionych w różnych częściach miasta lub regionu, na którym będzie działał Quart Development.

XI. Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

Popyt na nieruchomości oferowane przez Emitenta w pewnym stopniu zależy od ogólnej koniunktury gospodarczej w Polsce. Na przychody ze sprzedaży oraz wynik finansowy Emitenta największy wpływ mają takie czynniki makroekonomiczne jak: tempo wzrostu PKB, zmiana poziomu wynagrodzeń, poziom inflacji, poziom stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych może zwiększyć koszty finansowe ponoszone przez klientów Spółki, w większości nabywających nieruchomości z wykorzystaniem finansowania dłużnego, zniechęcając do zakupu nieruchomości. Niekorzystna sytuacja makroekonomiczna może wpłynąć na znaczne ograniczenia budżetów konsumentów jak również na zaostrzenie polityki udzielania kredytów na zakup nieruchomości przez instytucje kredytowe, a tym samym niekorzystnie wpłynąć na sytuację operacyjną i wyniki finansowe Emitenta.

Ryzyko administracyjne związane ze zmianą przepisów administracyjno-budowlanych (ustawy, rozporządzenia)

Działalność Emitenta jest obarczona ryzykiem bardzo dużej dynamiki zmian przepisów polskiego prawa. Zmiany przepisów prawa gospodarczego oraz podatkowego mogą bardzo istotnie wpłynąć na sytuację prawno-finansową Spółki, głównie w postaci zwiększonych kosztów bądź utrudnionego procesu decyzyjnego. Ponadto procesy asymilacyjne prawa unijnego na grunt krajowy prowadzą do niejednoznaczności przepisów przez co w znacznym stopniu utrudniają interpretację. Emitent stara się minimalizować to ryzyko poprzez bieżące śledzenie zmian regulacji prawnych oraz dostosowywanie swojej działalności do wymogów nowych przepisów.

Ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych klauzul umownych

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) przeprowadza kontrole wzorców stosowanych w umowach z konsumentami przez przedsiębiorców, w tym także przez deweloperów. Art. 385 1 kodeksu cywilnego stanowi, że „postanowienia, które nie zostały uzgodnione indywidualnie, nie wiążą konsumenta, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający jego interesy”. Klauzule takie nie wiążą z mocy prawa konsumentów. W przypadku uznania, że umowy Emitenta z nabywcami mieszkań zawierają niedozwolone klauzule umowne, istnieje ryzyko skierowania przez UOKiK, rzecznika konsumenta, organizacje pozarządowe lub konsumenta pozwu do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK) o uznanie takich postanowień za niedozwolone i wpisania ich do rejestru klauzul niedozwolonych. Skutkiem jest zakazanie stosowania takich klauzul w obrocie z konsumentami oraz kary finansowe. Emitent stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.

Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

Emitent przed nabyciem gruntu pod budowę przeprowadza całościową analizę gruntu, również pod kątem stabilności geologicznej. Niestety nie ma możliwości zdefiniowania wszystkich uwarunkowań gruntu w pełnym zakresie, wystąpienie niekorzystnych czynników np. takich jak wysoki poziom wód gruntowych, skażony teren, czy też niestabilność gruntu może spowodować opóźnienie i wzrost kosztów budowy projektów. Nie można wykluczyć, że czynniki te w skrajnym przypadku uniemożliwią realizację projektu zgodnie z przyjętymi przez Emitenta



założeniami. Emitent nie widzi możliwości kompleksowego przeciwdziałania w celu ograniczenia ww. ryzyka.

Ryzyko związane z konkurencją

Emitent działa na terenie województwa dolnośląskiego, głównie na terenie Wrocławia i Legnicy. Na tym obszarze działa kilku dużych oraz kilkudziesięciu mniejszych deweloperów, z którymi emitent konkuruje w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod inwestycje oraz w sprzedaży gotowych mieszkań i lokali użytkowych. Przewagą emitenta jest to, że jest firmą z niewielką strukturą organizacyjną (niskie koszty osobowe), która potrafi szybko reagować na zmiany w preferencjach klientów. Emitent ma różnorodną ofertę dla różnej grupy klientów: sprzedaż mieszkań, działek budowlanych i w niedalekiej przyszłości domów jednorodzinnych.

Ryzyko wzrostu kosztów budowy

Realizacja projektów deweloperskich wymaga dużych nakładów kapitałowych. W związku z długim procesem realizacji takich projektów istnieje ryzyko nieuzyskania pozwolenia na budowę, opóźnienia w realizacji projektu, wzrostu kosztów kredytu. W trakcie przygotowania inwestycji może okazać się, że nie są policzone dodatkowe koszty np. mocniejsza izolacja wodna budynków, które teoretycznie nie są narażone na zawilgocenia. W rzeczywistości po odkrywkach może okazać się, że pod budynkiem jest ciek wodny, którego nie było na żadnej mapie geologicznej, na podstawie której architekt przygotowywał projekt. Mogą również pojawić się niefortunne wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie któregokolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Ryzyko opóźnień realizacji projektów deweloperskich

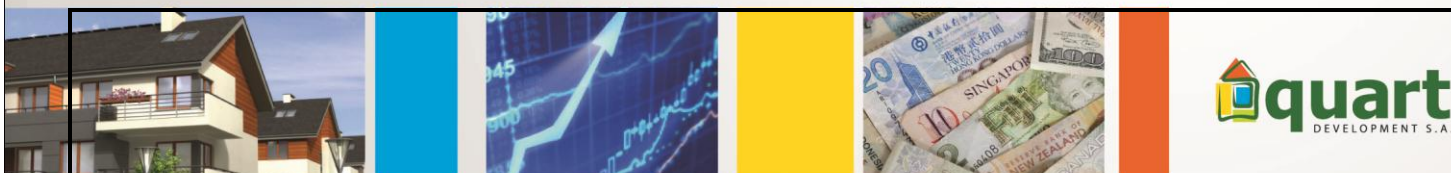
Realizacja projektów deweloperskich jest procesem długotrwałym, gdyż trwa ok. 4 lata. Zakłócenia w tym zakresie mogą wpływać niekorzystnie na strukturę i wysokość kosztów. Emitent podpisuje umowę z generalnym wykonawcą, który wykonuje prace budowlane. Istnieje ryzyko niewywiązania się przez generalnego wykonawcę z ustalonego harmonogramu prac, co skutkuje opóźnieniem oddania budynku. Emitent zabezpiecza się przed ww. ryzykiem zapisując w umowach z generalnym wykonawcą kary umowne za nieterminowe wykonanie inwestycji. Ponadto istnieje ryzyko nienależytego wykonania inwestycji lub bankructwa generalnego wykonawcy. Emitent mając już spore doświadczenie we współpracy z wykonawcami stara się współpracować ze sprawdzonymi partnerami.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów projektów deweloperskich

Emitent pełniąc funkcję dewelopera sprawuje kontrolę nad przebiegiem procesu realizacji poszczególnych projektów i w związku z tym, ma możliwość ograniczenia ryzyka związanego ze wzrostem kosztów budowy. Wzrost taki jest związany bezpośrednio z dążeniem firm zewnętrznych, które pełnią funkcję generalnych wykonawców, starających się wykorzystywać sprzyjającą dla nich sytuację rynkową, i tym samym podnieść koszty świadczonych przez nich usług. Spółka realizuje projekty mieszkaniowe przez zewnętrznych wykonawców (zazwyczaj jest to generalny wykonawca i jego podwykonawcy), co powoduje, że Emitent nie ma wpływu na kształtowanie się czynników rynkowych i w związku z tym występuje ryzyko wzrostu kosztów budowy.

Ryzyko błędnych decyzji inwestycyjnych związanych z nietrafioną lokalizacją inwestycji

Ważnym czynnikiem wpływającym na wartość projektu i atrakcyjność budowanych mieszkań jest lokalizacja nieruchomości, na której jest realizowany projekt. Istnieje ryzyko wybrania takiej lokalizacji, która może się okazać nie tak atrakcyjna jak wcześniej zakładał to Emitent.



W efekcie tego Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców na budowane mieszkania. W związku z powyższym Emitent może być zmuszony do obniżenia cen oferowanych mieszkań, co niekorzystnie wpłynie na jego wyniki finansowe lub spowoduje to dłuższą sprzedaż mieszkań, co wydłuży okres zwrotu zainwestowanych przez Emitenta środków finansowych. Emitent bazując na własnym doświadczeniu, obserwacji rynku i potrzeb klientów przykładą dużą wagę do wyboru lokalizacji pod przewidywaną inwestycję.

Ryzyko związane z utratą płynności finansowej Emitenta

Emitent inwestuje znaczne środki finansowe w grunty, na których po uzyskaniu pozwoleń, przygotowaniu projektu rozpoczyna budowę mieszkań. Zbyt duże zainwestowanie środków finansowych Emitenta w nabycie gruntów może przyczynić się do utraty płynności finansowej Spółki. Istnieje ryzyko, że wówczas banki nie udzielą kredytu na bieżące potrzeby Spółki, a akcjonariusze nie dokapitalizują Spółki środkami finansowymi i pomimo że Spółka posiada znaczny majątek będzie zmuszona sprzedawać kupione wcześniej nieruchomości po niższych, wymuszonych cenach lub ogłosić upadłość. Emitent stara się prowadzić zrównoważoną i odpowiedzialną politykę w kwestii nabywania gruntów pod inwestycje.

Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

Na działalność Emitenta duży wpływ wywiera jakość pracy kadry kierowniczej. Należy mieć świadomość, że ewentualna utrata niektórych kluczowych pracowników będzie miała negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i gospodarczą Emitenta. Odejście kluczowych pracowników z kierownictwa Emitenta mogłoby skutkować utratą personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej. Emitent kładzie duży nacisk na zapewnienie odpowiedniego systemu motywacyjnych dla jego kluczowych pracowników, które będą aktywizowały pracowników i uzależniały ich wynagrodzenie od efektów pracy oraz zaangażowania w działalność operacyjną Emitenta.

Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Emitenta

Po rejestracji akcji serii D w rękach akcjonariuszy, posiadaczy akcji serii A i B, pozostają akcje dające łącznie 84,80% udziału w kapitale Spółki i jednocześnie 91,54% głosów na WZA. Oznacza to, że nadal od ich decyzji będą zależeć kierunki rozwoju Emitenta.

Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od wykonawców robót budowlanych

Emitent w ramach realizacji projektów deweloperskich powierza prace budowlane, na podstawie umów o generalne wykonawstwo, wyspecjalizowanym podmiotom-przedsiębiorstwom budowlanym. Emitent sprawuje bieżącą kontrolę nad działaniem generalnych wykonawców, lecz Spółka nie może zagwarantować, iż prace te zostaną rzetelnie i terminowo wykonane przez zewnętrzne firmy. W przypadku niewywiązania się podwykonawców z umów, możliwe jest opóźnienie robót lub nieprawidłowe ich wykonanie, które mogą spowodować zwłokę w zakończeniu poszczególnych projektów. W konsekwencji może to doprowadzić do znacznego wzrostu kosztów realizacji przedsięwzięcia. Ponadto podwykonawcy robót budowlanych mogą utracić płynność finansową, co może wpływać na jakość i terminowość zleconych prac. W skrajnych przypadkach może to doprowadzić do zastąpienia wykonawcy innym podmiotem, a taka zmiana wiąże się ze wzrostem kosztów i przesunięciem czasu realizacji projektu, co niewątpliwie wpływa na działalność i sytuację oraz wyniki finansowe Emitenta.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością solidarną zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom

Obowiązujące przepisy nakładają w równym stopniu na dewelopera, jak i generalnego wykonawcę, obowiązek zapewnienia zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom. W przypadku



braku realizacji płatności przez generalnego wykonawcę, inwestor zobowiązany jest do ich zapłaty. Tego typu sytuacje mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Emitenta. Spółka stara się zmniejszyć to ryzyko poprzez wybór sprawdzonych i cieszących się dobrą opinią na rynku wykonawców oraz poprzez korzystanie z przywileju polegającym na nie wyrażaniu zgody na zatrudnianie określonych podwykonawców przez generalnego Wykonawcę.

Ryzyko związane z korzystaniem z kredytów

Emitent częściowo finansuje i zamierza finansować swoje projekty przy pomocy kredytów bankowych. Emitent nie jest w stanie wykluczyć sytuacji, iż w przyszłości na skutek różnych zdarzeń Emitent będzie miał trudności z regulacją swoich zobowiązań lub z uzyskaniem kredytów. Bezpośrednio może to wpłynąć na rozwój Emitenta poprzez jego spowolnienie spowodowane poszukiwaniem innych źródeł finansowania. Emitent poprzez swoją politykę finansową stara się zminimalizować to ryzyko.

Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane, wykonawca robót budowlanych, któremu Emitent zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Emitenta gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Powołana ustawa, daje prawa do żądania gwarancji zapłaty, którego nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Dotychczasowi wykonawcy pracujący na rzecz Emitenta nie żądali takowych gwarancji, co nie wyklucza jednak ryzyka wystąpienia takich zdarzeń w przyszłości. Bezpośrednio może to wpłynąć na działalność spółki i jej wynik finansowy.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Istotnym czynnikiem ryzyka w realizacji inwestycji Emitenta jest długotrwały proces uzyskiwania decyzji administracyjnych oraz brak planów zagospodarowania przestrzennego. Emitent nie może zapewnić, iż organy administracji wydadzą w terminie lub w ogóle wydadzą zgody lub decyzje. Nieuzyskanie zgody lub decyzji może negatywnie wpłynąć na działalność Emitenta i jego wynik finansowy.

Ryzyko wprowadzenia ustawowego obowiązku wykorzystywania przez deweloperów rachunków powierniczych

W Ministerstwie Infrastruktury trwają prace legislacyjne nad projektem mającym na celu wprowadzenie rachunków powierniczych dla deweloperów. Będzie to polegało na przechowywaniu środków pieniężnych uzyskanych od klientów, przed zakończeniem i przekazaniem inwestycji, na specjalnych rachunkach powierniczych. Uniemożliwiłoby to finansowanie tymi środkami części inwestycji i realizacji projektów. Powiększyć to może koszt realizacji projektów i negatywnie wpłynąć na wyniki działalności Emitenta.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich, prowadzonych przez Emitenta wymaga znacznych nakładów kapitałowych na etapie przygotowania inwestycji oraz w trakcie jej realizacji. W związku z długim procesem realizacji takich projektów oraz potrzebami w zakresie ich finansowania, związane są istotne ryzyka: nieuzyskania pozwoleń niezbędnych do przeprowadzenia przedsięwzięcia zgodnie z planami Emitenta, opóźnienia w realizacji projektu, wyższy poziom kosztów od założonego w budżecie, nierzetelność wykonawców lub podwykonawców, braki materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub



nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie któregośkolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich

Spółka, realizując projekty mieszkaniowe przez zewnętrznych generalnych wykonawców i podwykonawców, nie ma wpływu na kształtowanie się czynników rynkowych (cena materiałów, ceny usług) i w związku z tym występuje ryzyko wzrostu kosztów budowy.

Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów

Do czynników niezależnych od Spółki, a mających wpływ na nieprzewidziany wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów można zaliczyć niekorzystne procesy, które mogą wystąpić w gospodarce, takie jak silny wzrost płac w sektorze budowlanym czy wzrost inflacji. Nie bez wpływu na wzrost kosztów mogą mieć zmiany podatkowe. W sytuacji, kiedy takiemu wzrostowi kosztów nie będzie towarzyszył jednoczesny wzrost przychodów, istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta.

Ryzyko opóźnień w realizacji projektów

Osiągnięcie prognozowanych wyników finansowych wymaga realizacji zakładanego harmonogramu prac nad inwestycjami, który zakłada realizację projektów w przeciągu czterech kwartałów. Zakłócenia w tym zakresie mogą wpływać niekorzystnie na strukturę i wysokość kosztów, a tym samym na niezrealizowanie prognoz. W celu zminimalizowania takiego ryzyka Emitent stosuje zapisy o karach umownych dla generalnego wykonawcy.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży mieszkań i domów

W związku z charakterystyką prowadzonej działalności, Emitent jest narażony na ryzyko wystąpienia postępowań sądowych, związanych z realizowanymi projektami, w wyniku których Emitent może zostać zobowiązany do zaspokojenia określonych roszczeń (np. wynikających z rękojmi przysługującej klientom). Emitent dokłada należytej staranności w realizacji projektów deweloperskich, jednakże nie można wykluczyć wystąpienia w przyszłości roszczeń ze strony osób trzecich. Wystąpienie roszczeń będzie miało niewątpliwie negatywny wpływ na wynik finansowy oraz może spowodować spadek zaufania do Emitenta na rynku.

Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość projektu jest lokalizacja nieruchomości w jakiej projekt jest realizowany. W przypadku wybrania lokalizacji, która może się okazać mniej atrakcyjna od założeń Emitenta, istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców bądź najemców. Aby pozyskać klientów, Emitent może zostać zmuszony do obniżenia cen, co niekorzystnie wpłynie na przychody. Taka sytuacja może znaleźć odzwierciedlenie w słabszych wynikach finansowych Emitenta.

Ryzyko związane z infrastrukturą

Podczas realizacji projektów deweloperskich konieczne jest uwzględnienie wymogów prawnych i praktycznych w zakresie odpowiedniego uzbrojenia terenu w infrastrukturę. Nieprawidłowo zaplanowane na etapie koncepcyjnym inwestycje infrastrukturalne mogą spowodować konieczność dodatkowych nakładów na ich późniejszą realizację. Wpłynąć to może na opóźnienia w realizacji projektu oraz powiększenie jego kosztów, a w konsekwencji gorszą rentowność. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent dokonuje na etapie przedkoncepcyjnym analizy potrzeb infrastrukturalnych na określonej działce i w określonym projekcie.

Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych



Elementem charakterystycznym dla działalności prowadzonej przez Emitenta w zakresie realizowanych projektów jest duża zależność od warunków pogodowych.. Niesprzyjająca aura może doprowadzić do przekroczenia harmonogramów realizowanych projektów, a co za tym idzie do nieplanowanego wzrostu kosztów i obniżenia wyniku finansowego.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy nakładają na podmioty władające gruntami, na których występują niebezpieczne substancje, zanieczyszczenie albo doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zobowiązane do ich usunięcia, obowiązek ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar finansowych.

Dotychczas Emitent spełniał wszystkie istotne wymogi obowiązujących przepisów, nie był także zobowiązany do ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych z tytułu zanieczyszczenia lub niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu lub władania takim terenem. Z uwagi na to, że nie można całkowicie wykluczyć takiego ryzyka, i w przyszłości Spółka może zostać zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Emitenta, istnieje ryzyko pogorszenia jej sytuacji finansowej.

Ryzyko związane ze sposobem ujawniania marży na projektach deweloperskich

Emitent stosuje zasady rachunkowości, w oparciu o które cała uzyskana marża na sprzedaży lokali ujawniana jest w momencie przekazania klientom lokali oddanych do użytkowania. W bieżącym roku spółka zakończyła jeden projekt budowy osiedla budynków mieszkalnych, pod nazwą Legnica I, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 3 050 m² i rozpoczyna kolejne projekty deweloperskie. Harmonogram tych projektów przewiduje, że mieszkania będą oddawane do użytkowania w 2013 r. Powoduje to, że rozkład zysków nie będzie równomierny w kolejnych latach. Inwestorzy powinni mieć świadomość, że spółka ujawni zyski z podejmowanych w tym roku projektów z dwuletnim opóźnieniem.

XII. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy kwartalne sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Polsce oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Quart Development S.A. oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz sytuacji Quart Development S.A.

XIII. Dane teleadresowe

Quart Development S.A.
ul. Fabryczna 19
53-609 Wrocław
tel.: +48 71 335 73 81
fax: +48 71 335 73 92



www.quart.com.pl

biuro@quart.com.pl

NIP: 894-28-71-207

REGON: 020323147

Sąd Rejonowy we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS: 0000324518

Kapitał zakładowy: 12.830.000 PLN