

SKONSOLIDOWANY

RAPORT

za kwartał 2014 r.

okres od 1 stycznia do 31 marca 2014 roku

Quart Development S.A.



Wrocław, 15 maja 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	7
VIII.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK Quart Development S.A.....	8
IX.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe Quart Development S.A.	20
X.	Władze Spółki, akcjonariat	31
XI.	Opis działalności	32
XII.	Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty	33
XIII.	Spółki zależne.....	33
XIV.	Strategia działania.....	34
XV.	Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.....	35
XVI.	Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego	41
XVII.	Dane teleadresowe.....	41



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

Wrocław, 15 maja 2014 r.

Szanowni Akcjonariusze,

Zarząd Spółki ma przyjemność zaprezentować Państwu skonsolidowany raport kwartalny Quart Development S.A. za pierwszy kwartał 2014 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 I kwartał 2014 r. wyniosły **2,27 mln zł**. Grupa Kapitałowa osiągnęła stratę w wysokości **286 tys. zł**. Główny wpływ na ten wynik ma zysk jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej.

W I kwartale 2014 roku Spółka rozpoczęła przygotowania do inwestycji mieszkaniowej Bielany III mające na celu zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i na wprowadzeniu tam zapisów dot. budownictwa jednorodzinnego oraz po uchwaleniu doprowadzić do uzyskania pozwolenia na budowę i wprowadzenia inwestycji BIELANY III do sprzedaży.

Dodatkowo w I kwartale Spółka zmieniła zadania inwestycyjne w Legnicy i zamierza skupić się szczególnie na inwestycji LEGNICA II – gdzie widzimy znaczny popyt na mieszkania oraz wprowadzić do oferty domów jednorodzinnych szeregowych w Legnicy, rozpoczęto już prace rozbiórkowe.

W I kwartale kontynuowano sprzedaż działek Budowlanych w Legnicy

W związku z wprowadzeniem programu rządowego Mieszkanie dla Młodych Zarząd przewiduje szybkie zakończenie sprzedaży wszystkich mieszkań na inwestycji Bielany II oraz dobrą sprzedaż inwestycji Legnica II, gdyż jako jeden z nielicznych podmiotów mieści się w pułapach cenowych określonych w tym programie. Wprowadzenie rekomendacji S zdaniem Zarządu nie wpłynie na zmniejszenie popytu na nowe mieszkania gdyż ewentualną negatywne skutki będzie łagodził program MdM.

Zarząd widzi konieczność dywersyfikacji działalności poprzez zajęcie się budownictwem komercyjnym. W swoich zasobach posiadamy grunty o takim potencjale, ale także będziemy się skupiali na poszukiwaniu okazjnych gruntów pod taką inwestycję.

Zakończono procedurę podziałową dotyczącą podziału nieruchomości w Obornikach Śląskich. Wydano decyzję podziałową. W planach jest przygotowanie działek budowlanych pod mieszkalnictwo jednorodzinne. Zlecono projektowanie uzbrojenia terenu.

W dalszym ciągu Zarząd ma zamiar kontynuować ograniczanie kosztów działalności OWŚ Sulistrowiczki i pozyskać finansowanie na Utworzenie Ślęzańskiego Centrum Kultury i Turystyki Wellness w Sulistrowicach

W zakresie inwestycji w spółkę SPOMASZ S.A. Zarząd ma zamiar poprawiać rentowność spółki Spomasz i przeprowadzić jej restrukturyzację oraz uzyskać pozwolenia na budowę kompleksu biurowego na terenie SPOMASZ S.A.

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 31.03.2014	Na dzień 31.03.2013
1	Kapitał własny	27079742,41	25 582 238,76
2	Należności długoterminowe	0	0
3	Należności krótkoterminowe	833731,95	2 175 913,26
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	525073,01	414 567,22
5	Zobowiązania długoterminowe	6824380,07	9 699 812,81
6	Zobowiązania krótkoterminowe	7363660,65	9 834 475,14
		I kwartał 2014 od 01.01.2014 do 31.03.2014	I kwartał 2013 od 01.01.2013 do 31.03.2013
7	Amortyzacja	71263,03	51 630,50
8	Przychody netto ze sprzedaży	1744778,73	2 275 509,62
9	Zysk/strata na sprzedaży	153401,61	- 204 053,52
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	93746,3	- 12 305,89
11	Zysk/strata brutto	70514,38	- 250 848,44
12	Zysk/strata netto	34775,11	- 286 384,44

III. Wybrane dane finansowe jednostkowe (w złotych)

Lp.	Dane finansowe	Na dzień 31.03.2014	Na dzień 31.03.2013
1	Kapitał własny	27875090,18	27 313 789,66
2	Należności długoterminowe	0	0
3	Należności krótkoterminowe	3414479,26	4 549 586,71
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	229185,75	162 407,61
5	Zobowiązania długoterminowe	6824380,07	9 699 812,81
6	Zobowiązania krótkoterminowe	3033274,73	5 138 015,96
		I kwartał 2014 od 01.01.2014 do 31.03.2014	I kwartał 2013 od 01.01.2013 do 31.03.2013
7	Amortyzacja	38647,1	18 805,29
8	Przychody netto ze sprzedaży	795895,01	1 617 990,04
9	Zysk/strata na sprzedaży	4218,68	-212 526,09
10	Zysk/strata na działalności operacyjnej	-22337,25	- 196 425,20
11	Zysk/strata brutto	-145742,44	- 383 787,38
12	Zysk/strata netto	-145742,44	-383 787,38



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

Raport kwartalny Emitenta za I kwartał 2014 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 1 stycznia 2014 do 31 marca 2014 roku oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2013 do 31 marca 2013 roku. Spółka nie zmieniała stosowanych zasad (polityki) rachunkowości w stosunku do zasad roku 2013.

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

W I kwartale 2014 roku Spółka rozpoczęła przygotowania do inwestycji mieszkaniowej Bielany III mające na celu zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i na wprowadzeniu tam zapisów dot. budownictwa jednorodzinnego oraz po uchwaleniu doprowadzić do uzyskania pozwolenia na budowę i wprowadzenia inwestycji BIELANY III do sprzedaży.

Dodatkowo w I kwartale Spółka zmieniła zadania inwestycyjne w Legnicy i zamierza skupić się szczególnie na inwestycji LEGNICA II – gdzie widzimy znaczny popyt na mieszkania oraz wprowadzić do oferty domów jednorodzinnych szeregowych w Legnicy, rozpoczęto już prace rozbiórkowe.

Zakończono procedurę podziałową dotyczącą podziału nieruchomości w Obornikach Śląskich. Wydano decyzję podziałową. W planach jest przygotowanie działek budowlanych pod mieszkalnictwo jednorodzinne. Zlecono projektowanie uzbrojenia terenu.

W zakresie inwestycji w spółkę SPOMASZ S.A. Zarząd ma zamiar dalej pracować nad poprawieniem rentowności spółki Spomasz i przeprowadzić jej restrukturyzację oraz uzyskać pozwolenia na budowę kompleksu biurowego na terenie SPOMASZ S.A.

Quartus Sp. z o.o. dalej prowadzi działalność polegającą na wynajmie i zagospodarowaniu nieruchomości zakupionych lub wyodrębnionych z QUART Development S.A.

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 Spółce 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 2014.

VIII. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK Quart Development S.A.

Skonsolidowany bilans Grupy Kapitałowej Quart Development S.A.

(wyszczególnienie)	stan na dzień (PLN)	
	Skonsolidowany 31.03.2014	Skonsolidowany 31.03.2013
A. Aktywa trwałe	20290202,62	12 175 508,31
I. Wartości niematerialne i prawne	392169,50	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0,00
2. Wartość firmy	0	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	392169,50	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0	0,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0,00
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0	0,00
III. Rzeczowe aktywa trwałe	6693329,10	0,00
1. Środki trwałe	6286071,11	8 914 222,43
a. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4826841,11	8 133 412,43
b. budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1420878,21	5 333 678,16
c. urządzenia techniczne i maszyny	13994,1	2 711 347,46
d. środki transportu	15907,76	12 609,69
e. inne środki trwałe	8449,93	63 631,52
2. Środki trwałe w budowie	407257,99	12 145,60
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	510 810,00
IV. Należności długoterminowe	0	270 000,00
1. Od jednostek powiązanych	0	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0	0,00
V. Inwestycje długoterminowe	12745122,90	0,00
1. Nieruchomości	12660422,90	2 660 422,90



2. Wartości niematerialne i prawne	0	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	84700	0,00
a. w jednostkach zależnych i niebędących spółkami handlowymi jednostek współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	0	0,00
- udziały i akcje	0	0,00
- inne papiery wartościowe	0	0,00
- udzielone pożyczki	0	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0,00
b. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0	0,00
- udziały i akcje	0	0,00
- inne papiery wartościowe	0	0,00
- udzielone pożyczki	0	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0,00
c. w pozostałych jednostkach	84700	0,00
- udziały lub akcje	84700	0,00
- inne papiery wartościowe	0	0,00
- udzielone pożyczki	0	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0	0,00
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	459581,12	600 862,98
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4147	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	455434,12	600 862,98
B. Aktywa obrotowe	28552594,57	33 306 829,03
I. Zapasy	26428915,62	30 155 595,21
1. Materiały	110442,90	97 022,61
2. Półprodukty i produkty w toku	3395226,57	10 375 250,98
3. Produkty gotowe	4465351,45	120 422,78
4. Towary	18455178,96	19 226 618,85



5. Zaliczki na dostawy	2715,74	336 279,99
II. Należności krótkoterminowe	833731,95	2 175 913,26
1. Należności od jednostek powiązanych	0	10 000,00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0	0,00
- do 12 miesięcy	0	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0	0,00
b. inne	0	10 000,00
2. Należności od pozostałych jednostek	833731,95	2 165 913,26
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	718076,93	1 487 849,39
- do 12 miesięcy	718076,93	1 487 849,39
- powyżej 12 miesięcy	0	0,00
b. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	108551,37	426 872,82
c. Inne	7103,65	251 191,05
d. Dochodzone na drodze sądowej	0	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	694770,37	533 363,05
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	694770,37	533 363,05
a. w jednostkach zależnych i niebędących spółkami handlowymi jednostek współzależnych	0	0,00
- udziały i akcje	0	0,00
- inne papiery wartościowe	0	0,00
- udzielone pożyczki	0	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0,00
b. w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostek współzależnych	0	0,00
- udziały i akcje	0	0,00
- inne papiery wartościowe	0	0,00
- udzielone pożyczki	0	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0,00
c. w pozostałych jednostkach	169697,37	118 795,83



- udziały lub akcje	12559	98 703,30
- inne papiery wartościowe	0	0,00
- udzielone pożyczki	157138,36	20 092,53
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0,00
d. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	525073,01	414 567,22
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	525073,01	414 567,22
- inne środki pieniężne	0	0,00
- inne aktywa pieniężne	0	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	595176,63	441 957,51
AKTYWA RAZEM	48842797,19	45 482 337,34

PASywa (wyszczególnienie)	stan na dzień (PLN):	
	Skonsolidowany 31.03.2014	Skonsolidowany 31.03.2013
A. Kapitał własny	27079742,41	25 582 238,76
I. Kapitał podstawowy	12830000	12 830 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0,00
IV Kapitał(fundusz) zapasowy podwyższający kapitał zakładowy	0	0,00
V. Kapitał zapasowy	15472918,13	15 929 346,92
VI. Kapitał z aktualizacji wyceny	0	205 104,68
VII. Pozostałe kapitały rezerwowe	0	37 363,19
VIII. Różnice kursowe z przeliczenia	0	0,00
XI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1257950,83	-3 133 191,59
X. Zysk (strata) netto	34775,11	-286 384,44
XI. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0,00
B. Kapitał mniejszości	924743,11	0,00
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0,00



I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	4346017,40	0,00
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	0	0,00
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	16492294,27	19 900 098,58
I. Rezerwy na zobowiązania	2240558,73	357 279,25
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1900000	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	18969,32	35 689,84
- długoterminowe	18969,32	35 689,84
- krótkoterminowe	0	0,00
3. Pozostałe rezerwy	321589,41	321 589,41
- długoterminowe	321589,41	321 589,41
- krótkoterminowe	0	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	6824380,07	9 699 812,81
1. Wobec jednostek powiązanych	1914575,35	471 337,76
2. Wobec pozostałych jednostek	4909804,72	9 228 475,05
a. kredyty i pożyczki	04876958,35	9 228 475,05
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0,00
c. Inne zobowiązania finansowe	32846,37	0,00
d. Inne	0	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	7363660,65	9 834 475,14
1. Wobec jednostek powiązanych	12901,83	202 754,96
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6926,87	192 754,96
- do 12 miesięcy	6926,87	192 754,96
- powyżej 12 miesięcy	0	0,00
b. inne	5974,96	10 000,00
2. Wobec pozostałych jednostek	6957997,84	9 238 359,20
a. kredyty i pożyczki	1791396,41	2 554 136,86
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0,00

c. Inne zobowiązania finansowe	37031,82	0,00
d. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	436023,13	1 775 520,93
- do 12 miesięcy	436023,13	1 775 520,93
- powyżej 12 miesięcy	0	0,00
e. zaliczki otrzymane na dostawy	737380,46	1 061 307,91
f. zobowiązania wekslowe	0	0,00
g. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3809913,52	3 620 439,48
h. z tytułu wynagrodzeń	42065,66	11 598,37
i. inne	104186,84	215 355,65
3. Fundusze specjalne	392760,98	393 360,98
IV. Rozliczenia międzyokresowe	63694,82	8 531,38
1. Ujemna wartość firmy	0	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	63694,82	8 531,38
- długoterminowe	0	0,00
- krótkoterminowe	63694,82	8 531,38
PASYWA RAZEM	48842797,19	45 482 337,34

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

• Rachunek Zysków i Strat		I kwartał 2014 okres od 2014-01-01 do 2014-12-31	I kwartał 2013 okres od 2013-01-01 do 2013-03-31
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	1744778,73	2 275 509,62
	- od jednostek powiązanych	0	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3334932,84	959 134,16
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie +; zmniejszenie -)	-1799180,26	1 148 145,56
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	256282,93	220 612,54
B.	Koszty działalności operacyjnej (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	1591377,12	2 479 563,14



I.	Amortyzacja	71263,03	51 630,50
II.	Zużycie materiałów i energii	233147,78	292 965,12
III.	Usługi obce	285194,47	1 391 339,46
IV.	Podatki i opłaty	335672,82	297 039,83
	- w tym podatek akcyzowy	0	0,00
V.	Wynagrodzenia	321814,92	316 236,30
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	50190,32	38 668,72
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	14187,11	13 610,57
VIII.	Wartość sprzedanych towarów imateriałów	279906,67	78 072,64
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	153401,61	-204 053,52
D.	Pozostałe przychody operacyjne	34158,72	226 512,74
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	28 000,00
II.	Dotacje	0	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	34158,72	198 512,74
E.	Pozostałe koszty operacyjne	93814,03	34 765,11
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	93814,03	34 765,11
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	93746,30	-12 305,89
G.	Przychody finansowe	6104,73	10 098,98
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0	0,00
	w tym : od jednostek powiązanych	0	0,00
II.	Odsetki	6100,80	10 098,98
	w tym : od jednostek powiązanych	0	0,00
III.	Zyski ze zbycia inwestycji	0	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0	0,00
V.	Inne	3,93	0,00



H	Koszty finansowe	169530,76	248 641,53
I.	Odsetki	167680,1	247 799,20
	w tym : dla jednostek powiązanych	32794,52	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0	0,00
IV.	Inne	1850,66	842,33
I.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0	0,00
J.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-69679,73	-250 848,44
K.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0	0,00
L.	Odpis wartości firmy	0	0,00
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0	0,00
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0	0,00
III.	Odpis wartości firmy - jednostki stowarzyszone	0	0,00
M.	Odpis ujemnej wartości firmy	140194,11	0,00
I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	140194,11	0,00
II.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0	0,00
III.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki stowarzyszone	0	0,00
N.	Zysk (strata) brutto	70514,38	-250 848,44
O.	Podatek dochodowy	26577,00	35 536,00
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	0,00
Q.	Zysk(strata) z udziałów w jedn.podporządkowanych wycenionych metodą praw własności	0	0,00
R.	Zyski (straty) mniejszości	9162,27	0,00
S.	Zysk (strata) netto	34775,11	-286 384,44

Rachunek przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej Quart Development S.A.

Przepływy Finansowe		I kwartał 2014 okres od 2014-01-01 do 2014-12-31	I kwartał 2013 okres od 2013-01-01 do 2013-03-31
A.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I.	Zysk (Strata) netto	34775,11	-286 384,44
II.	Korekty razem	1435752,29	-1 512 658,55
	1. Amortyzacja	71263,03	51 630,50
	2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	1769,31
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	130545,13	186 659,85
	4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0	-32 000,00
	5. Zmiana stanu rezerw	-16720,52	-4 000,00
	6. Zmiana stanu zapasów	2265092,52	-1140182,72
	7. Zmiana stanu należności	-113904,43	-662830,5
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-523095,6	481 532,67
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	25936,75	-21 363,12
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	-298771,96	-136465,68
	11. Inne korekty	-104592,63	-237408,86
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	1470527,40	-1 799 042,99
B.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I.	Wpływy	0	39 928,66
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	32 000,00
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	0	7928,66
	a) w jednostkach powiązanych	0	0
	b) w pozostałych jednostkach	0	7928,66
	- zbycie aktywów finansowych	0	0
	- dywidendy i udziały w zyskach	0	0
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0	0

	- odsetki	0	140
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0	7788,66
	4. Inne wpływy inwestycyjne	0	0
II.	Wydatki	0	25 802,00
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	25400
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	0	402
	- nabycie aktywów finansowych	0	402
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0	0
	4. Inne wydatki inwestycyjne	0	0
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0	14 126,66
C.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I.	Wpływy	159888,05	2 196 745,89
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0
	2. Kredyty i pożyczki	159888,05	2196745,89
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0
	4. Inne wpływy finansowe	0	0
II.	Wydatki	1567975,83	328 219,02
	1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0
	3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0	0
	4. Spłaty kredytów i pożyczek	1300530,68	131360
	5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0
	6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0
	7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	5417,82	8429,86
	8. Odsetki	225027,33	186659,85
	9. Inne wydatki finansowe	37000	1 769,31
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1408087,78	1 868 526,87

D.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III+/-B.III+/-C.III)	62439,62	83 610,54
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	62439,62	83 610,54
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
F.	Środki pieniężne na początek okresu	462633,39	330 956,68
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	525073,01	414 567,22
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

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

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w PLN)	I kwartał 2014 okres od 2014-01-01 do 2014-03-31	I kwartał 2013 okres od 2013-01-01 do 2013-03-31
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	27041537,81	26349123,95
- korekty błędów		
Ia. Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO)	27041537,81	26349123,95
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	12830000	12830000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- emisji akcji		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenia akcji		
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu	12830000	12830000
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		
3. Akcje własne na początek okresu		
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
3.1. Akcje własne na koniec okresu		
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	15472918,13	15472918,13
4.1. Zmiany kapitału zapasowego		456428,79
a) zwiększenie (z tytułu)		456428,79
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		456428,79
- z podziału zysku (ustawowo)		
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- pokrycia straty		
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	15472918,13	15929346,92
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny		205104,68
a) zwiększenie (z tytułu)		205104,68
b) zmniejszenie (z tytułu)		



- zbycia środków trwałych		
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu		205104,68
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu		
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych		37363,19
a) zwiększenie (z tytułu)		37363,19
b) zmniejszenie (z tytułu)		
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu		37363,19
7. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
-korekty błędów podstawowych		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-1998953,83	-3133191,59
-korekty błędów podstawowych		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)	741003,00	
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-1257950,83	-3133191,59
7.7. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
8. Wynik netto	34775,11	-286384,44
a) zysk netto	34775,11	
b) strata netto		-286384,44
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał własny na koniec okresu	27079742,41	25582238,76
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	27079742,41	25582238,76

IX. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Quart Development S.A.

Jednostkowy bilans Quart Development S.A.

Bilans - Aktywa		31.03.2014	31.03.2013
A.	AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV)	8269649,27	8 037 946,98
I.	Wartości niematerialne i Prawne (1+2+3+4)	392169,50	0,00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0	0,00
2.	Wartość firmy	0	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	392169,50	0,00
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe (1+2+3)	2637235,99	3 119 229,59
1.	Środki trwałe	2539235,99	2 608 419,59
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2156133,20	2 156 677,64
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	347793,91	366 398,05
	c) urządzenia techniczne i maszyny	10951,19	9 566,78
	d) środki transportu	15907,76	63 631,52
	e) inne środki trwałe	8449,93	12 145,60
2.	Środki trwałe w budowie	98000	510 810,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0,00
III.	Należności długoterminowe (1+2)	0	0,00
1.	Od jednostek powiązanych	0	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	0	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe (1+2+3+4)	4763343,66	4 317 854,41
1.	Nieruchomości	0	0,00
2.	Wartości niematerialne i Prawne	0	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	4763343,66	4 317 854,41
	a) w jednostkach powiązanych	4678643,66	4 317 854,41



	- udziały lub akcje	3875900,00	3 326 302,00
	- inne papiery wartościowe	0	0,00
	- udzielone pożyczki	802743,66	991 552,41
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	84700,00	0,00
	- udziały lub akcje	84700,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0	0,00
	- udzielone pożyczki	0	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1+2)	476900,12	600 862,98
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21466,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	455434,12	600 862,98
B.	AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	29796172,12	34 442 575,96
I.	Zapasy (1+2+3+4+5)	25692359,90	29 328 252,55
1.	Materiały	65388,72	65 388,72
2.	Półprodukty i produkty w toku	3312715,75	10 345 516,25
3.	Produkty gotowe	4351282,21	27 170,41
4.	Towary	17960257,48	18 731 697,37
5.	Zaliczki na poczet dostaw	2715,74	158 479,80
II.	Należności krótkoterminowe (1+2)	3414479,26	4 549 586,71
1.	Należności od jednostek powiązanych	3108217,32	3 033 750,82
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3108217,32	3 033 750,82
	- do 12 miesięcy	0	3 033 750,82
	- powyżej 12 miesięcy	3108217,32	0,00
	b) inne	0	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek	306261,94	1 515 835,89



	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	299887,57	1 193 565,87
	- do 12 miesięcy	299887,57	1 193 565,87
	- powyżej 12 miesięcy	0	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6374,37	320 156,82
	c) inne	0	2 113,20
	d) dochodzone na drodze sądowej	0	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe (1+2)	281759,44	281 203,44
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	281759,44	281 203,44
	a) w jednostkach powiązanych	40014,70	0,00
	- udziały lub akcje	0	0,00
	- inne papiery wartościowe	0	0,00
	- udzielone pożyczki	40014,70	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	12559	118 795,83
	- udziały lub akcje	12559	98 703,30
	- inne papiery wartościowe	0	0,00
	- udzielone pożyczki	0	20 092,53
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	229185,74	162 407,61
	-środki pieniężne w kasie i na rachunkach	229185,74	162 407,61
	-inne środki pieniężne	0	0,00
	-inne aktywa pieniężne	0	0,00
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	407573,52	283 533,26
	Suma aktywów (A+B+C)	38065821,39	42 480 522,94

Bilans - Pasywa		31.03.2014	31.03.2013
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I-X)	27875090,18	27 313 789,66
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	12830000	12 830 000,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)	0	0,00
III.	Udziały (akcje) własne (-)	0	0,00
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	15472918,13	15 472 918,13
V.	Kapitał(fundusz) zapasowy podwyższający kapitał zakładowy	0	0,00
VI.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0,00
VII.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0,00
VIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-282085,51	-605 341,09
IX.	Zysk (strata) netto	-145742,44	-383 787,38
X.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (-)	0	0,00
XI.	Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych	0	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)	10190731,21	15 166 733,28
I.	Rezerwy na zobowiązania (1+2+3)	333076,41	321 589,41
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11487	0,00
2.	Rezerwa na świadczenie emerytalne i podobne	0	0,00
	- długoterminowa	0	0,00
	- krótkoterminowa	0	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	321589,41	321 589,41
	- długoterminowe	321589,41	321 589,41
	- krótkoterminowe	0	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe (1+2)	6824380,07	9 699 812,81
1.	Wobec jednostek powiązanych	1914575,35	471 337,76
2.	Wobec pozostałych jednostek	4909804,72	9 228 475,05



	a) kredyty i pożyczki	4876958,35	9 228 475,05
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0,00
	c) inne zobowiązania finansowe	32846,37	0,00
	d) inne	0	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (1+2+3)	3033274,73	5 138 015,96
1.	Wobec jednostek powiązanych	6926,87	55 414,96
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6926,87	55 414,96
	- do 12 miesięcy	6926,87	55 414,96
	- powyżej 12 miesięcy	0	0,00
	b) inne	0	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	3026347,86	5 082 601,00
	a) kredyty i pożyczki	1791396,41	2 554 136,86
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0,00
	c) inne zobowiązania finansowe	37031,82	0,00
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	143883,03	1 339 786,20
	- do 12 miesięcy	143883,03	1 339 786,20
	- powyżej 12 miesięcy	0	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	737380,46	1 061 307,91
	f) zobowiązania wekslowe	0	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	291768,10	35 355,68
	h) z tytułu wynagrodzeń	24888,04	0,00
	i) inne	0	92 014,35
3.	Fundusze specjalne	0	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe (1+2)	0	7 315,10
1.	Ujemna wartość firmy	0	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0	7 315,10

- długoterminowe	0	0,00
- krótkoterminowe	0	7 315,10
Suma pasywów (A+B+C+D+E)	38065821,39	42 480 522,94

Jednostkowy rachunek zysków i strat Quart Development S.A.

Rachunek Zysków i Strat		I kwartał 2014 okres od 2014-01-01 do 2014-03-31	I kwartał 2013 okres od 2013-01-01 do 2013-03-31
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	795895,01	1 617 990,04
	- od jednostek powiązanych	2587016,77	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2047404,69	359 826,44
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie +; zmniejszenie -)	0	1 039 923,60
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	256282,93	218 240,00
B.	Koszty działalności operacyjnej (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	791676,33	1 830 516,13
I.	Amortyzacja	38647,10	18 805,29
II.	Zużycie materiałów i energii	48750,61	147 361,22
III.	Usługi obce	172350,92	1 306 819,92
IV.	Podatki i opłaty	69737,00	60 549,18
	- w tym podatek akcyzowy	0	
V.	Wynagrodzenia	147577,07	198 876,61
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	26404,57	14 217,40
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	8299,39	8 061,47
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	279906,67	75 825,04
C.	Zysk/Strata ze sprzedaży (A-B)	4218,68	-212 526,09
D.	Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)	67231,36	78 520,22
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	28 000,00
II.	Dotacje	0	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	67231,36	50 520,22



E.	Pozostałe koszty operacyjne (I+II+III)	93787,29	62 419,33
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	93787,29	62 419,33
F.	Zysk/Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	-22337,25	-196 425,20
G.	Przychody finansowe (I+II+III+IV+V)	11970,41	140,00
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0	0,00
	- od jednostek powiązanych	0	0,00
II.	Odsetki, w tym:	11970,41	140,00
	- od jednostek powiązanych	11970,41	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0	0,00
V.	Inne	0	0,00
H.	Koszty finansowe (I+II+III+IV)	135375,60	187 502,18
I.	Odsetki, w tym:	134559,25	186 659,85
	- dla jednostek powiązanych	32794,52	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0	0,00
IV.	Inne	816,35	842,33
I.	Zysk/Strata z działalności gosp. (F+G-H)	-145742,44	-383 787,38
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (I+II)	0	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0	0,00
K.	Zysk/Strata brutto (I+/-J)	-145742,44	-383 787,38
L.	Podatek dochodowy	0	0,00
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	0,00
N.	Zysk/Strata netto (K-L-M)	-145742,44	-383 787,38

O.	Wypłata właściciela (dywidenda)	0	0,00
P.	Zysk zatrzymany (N-O)	-145742,44	-383 787,38

Rachunek przepływów pieniężnych Quart Development S.A.

Przepływy Finansowe		I kwartał 2014 okres od 2014-01-01 do 2014-03-31	I kwartał 2013 okres od 2013-01-01 do 2013-03-31
A.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I.	Zysk (Strata) netto	-145742,44	-383 787,38
II.	Korekty razem	1652399,73	-1 428 890,69
	1. Amortyzacja	38647,10	18 805,29
	2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	133873,90	186 519,85
	4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0	-28 000,00
	5. Zmiana stanu rezerw	0	0,00
	6. Zmiana stanu zapasów	2356807,07	-1 051 611,36
	7. Zmiana stanu należności	-105807,83	-428 509,67
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-746438,04	-86 713,51
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	0	0,00
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	-129151,27	19 055,62
	11. Inne korekty	14468,80	-58 436,91
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	1416657,29	-1 812 678,07
B.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I.	Wpływy	0	35 928,66
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	28 000,00
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0,00
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	0	7 928,66
	a) w jednostkach powiązanych	0	



	b) w pozostałych jednostkach	0	7 928,66
	- zbycie aktywów finansowych	0	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0	0,00
	- odsetki	0	140,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0	7 788,66
	4. Inne wpływy inwestycyjne	0	0,00
II.	Wydatki	0	85 802,00
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	25 400,00
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0,00
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	0	60 402,00
	- nabycie aktywów finansowych	0	402,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0	60000
	4. Inne wydatki inwestycyjne	0	
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0	-49 873,34
C.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I.	Wpływy	159888,05	2 196 745,89
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0,00
	2. Kredyty i pożyczki	159888,05	2196745,89
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0,00
	4. Inne wpływy finansowe	0	0,00
II.	Wydatki	1530975,83	326 449,71
	1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0,00
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0,00
	3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0	0,00
	4. Spłaty kredytów i pożyczek	1300530,68	131360
	5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0,00

	6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0,00
	7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	5417,82	8429,86
	8. Odsetki	225027,33	186 659,85
	9. Inne wydatki finansowe	0	0
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1371087,78	1 870 296,18
D.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III+/-B.III+/-C.III)	45569,51	7 744,77
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	45569,51	7 744,77
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	
F.	Środki pieniężne na początek okresu	183616,23	154 662,84
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	229185,74	162 407,61
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0	

Zestawienie zmian w kapitale własnym Quart Development S.A.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w PLN)	I kwartał 2014 okres od 2014-01-01 do 2014-03-31	I kwartał 2013 okres od 2013-01-01 do 2013-03-31
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	28020832,62	27660163,23
- korekty błędów	0	
Ia. Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO)	28020832,62	27660163,23
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	12830000,00	12830000
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0	
a) zwiększenie (z tytułu)	0	
- emisji akcji	0	
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	
- umorzenia akcji	0	
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu	12830000	12830000
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		
3. Akcje własne na początek okresu		
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
3.1. Akcje własne na koniec okresu		
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	15472918,13	15472918,13
4.1. Zmiany kapitału zapasowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		



- z podziału zysku (ustawowo)		
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- 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		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- zbycia środków trwałych		
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu		
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu		
7. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
-korekty błędów podstawowych		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-642754,9	-642754,9
-korekty błędów podstawowych		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	-642754,9	-642754,9
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)	360669,39	0
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-282085,51	
7.7. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-282085,51	
8. Wynik netto	-145742,44	-394210,27
a) zysk netto		
b) strata netto	-145742,44	-394210,27
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał własny na koniec okresu	27875090,18	27265952,96
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	27875090,18	27265952,96



X. 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.

1. Zarząd Quart Development S.A.

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

Michał Rataj – Prezes Zarządu

2. 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

3. 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%

XI. 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 mieszkaniem 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.

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

Quart Development S.A. zatrudnia 8 osób w przeliczeniu na pełne etaty.

Quartus Sp. z o.o. zatrudnia 0 osób w przeliczeniu na pełne etaty.

Spomasz S.A. zatrudnia 3 osoby w przeliczeniu na pełne etaty.

XIII. 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



będą 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. Quartus na dzień sporządzenia raportu posiada dwa lokale biurowe o łącznej powierzchni 450 mk, lokal mieszkalny o powierzchni 100mkw i działkę budowlaną.

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 2014 oraz lata następne zakładała inwestycje w podwyższenie standardu posiadanych nieruchomości, co zaowocuje znacznym wzrostem przychodów z tytułu najmu i skutkowało pojawieniem się zysku. Strategia obrona przez Spółkę przynosi rezultaty i będzie kontynuowana w dalszej przyszłości.

Konsolidacja metodą pełną.

XIV. 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.

XV. 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 obciążona 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 nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne. Zaistnienie któregośkolwiek 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 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 nieprzewidywany 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.

XVI. 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.

XVII. 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