

**SKONSOLIDOWANY**

**RAPORT**

**za IV kwartał 2017 r.**

**okres od 1 października do 31 grudnia 2017 r.**

**Quart Development S.A.**



Wrocław, 14 lutego 2018 r.



## Spis treści:

I.	List Zarządu do Akcjonariuszy Quart Development S.A. ....	3
II.	Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości .....	4
III.	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.....	4
IV.	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 .....	5
V.	Stanowisko odnośnie do możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym .....	5
VI.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Quart Development S.A. ....	6
VII.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe Quart Development S.A. ....	14
VIII.	Władze Spółki, akcjonariat .....	20
IX.	Opis działalności .....	21
X.	Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty ....	22
XI.	Spółki zależne .....	23
XII.	Strategia działania .....	23
XIII.	Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego.....	24
XIV.	Dane teleadresowe .....	25



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

Wrocław, 14 lutego 2018 r.

Szanowni Akcjonariusze,

Zarząd Spółki ma przyjemność zaprezentować Państwu jednostkowy i skonsolidowany raport kwartalny Quart Development S.A. za czwarty kwartał 2017 roku.

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży w czwartym kwartale 2017 r. wyniosły 2.611 tys. zł, Grupa Kapitałowa zanotowała zysk netto w wysokości 2.852 tys. zł.

Przychody jednostkowe Quart Development S.A. w czwartym kwartale 2017 r. wyniosły 2.446 tys. zł, wobec 1.253 tys. zł w IV kw. 2016 r. Zysk netto wyniósł 188 tys. zł, w porównaniu do 307 tys. zł w IV kw. 2016 r.

Przychody Grupy Kapitałowej po czterech kwartałach wyniosły 7.494 tys. zł wobec 4.556 tys. zł w roku 2016. Zysk netto wyniósł 3.383 tys. zł.

W IV kwartale 2017 r. Quart Development S.A. prowadził sprzedaż kolejnych działek w ramach III etapu inwestycji w Legnicy. Ponadto Spółka prowadziła sprzedaż domów w zabudowie szeregowej w Bielanych Wrocławskich. Rozpoczęto także prace nad projektem inwestycji GORLICKA.

Zarząd widzi konieczność dywersyfikacji działalności i zamierza, poza dotychczasową działalnością, zająć się również budownictwem komercyjnym. Grupa posiada w swoich zasobach grunty o takim potencjale, jednakże skupi się również na poszukiwaniu odpowiednich gruntów w okazyjnych cenach.

Polecamy także naszą stronę internetową [www.quart.com.pl](http://www.quart.com.pl), na której znajdziecie Państwo aktualne informacje o Quart Development S.A.

**Z poważaniem**

**Zarząd Quart Development S.A.**



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

Raport kwartalny Emitenta za IV kwartał 2017 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 2017 do 31 grudnia 2017 roku oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku. Spółka nie zmieniała stosowanych zasad (polityki) rachunkowości w stosunku do zasad roku 2016.

## **III. 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**

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży w czwartym kwartale 2017 r. wyniosły 2.611 tys. zł, Grupa Kapitałowa zanotowała zysk netto w wysokości 2.852 tys. zł.

Przychody jednostkowe Quart Development S.A. w czwartym kwartale 2017 r. wyniosły 2.446 tys. zł, wobec 1.253 tys. zł w IV kw. 2016 r. Zysk netto wyniósł 188 tys. zł, w porównaniu do 307 tys. zł w IV kw. 2016 r.

Przychody Grupy Kapitałowej po czterech kwartałach wyniosły 7.494 tys. zł wobec 4.556 tys. zł w roku 2016. Zysk netto wyniósł 3.383 tys. zł.

W IV kwartale 2017 r. Quart Development S.A. prowadził sprzedaż kolejnych działek w ramach III etapu inwestycji w Legnicy. Ponadto Spółka prowadziła sprzedaż domów w zabudowie szeregowej w Bielanych Wrocławskich. Rozpoczęto także prace nad projektem inwestycji GORLICKA.

Zarząd widzi konieczność dywersyfikacji działalności i zamierza, poza dotychczasową działalnością, zająć się również budownictwem komercyjnym. Grupa posiada w swoich zasobach grunty o takim potencjale, jednakże skupi się również na poszukiwaniu odpowiednich gruntów w okazyjnych cenach.



***IV. 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 w IV kw. 2017 r.

***V. 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 2017.

## VI. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Quart Development S.A.

### Skonsolidowany bilans Grupy Kapitałowej Quart Development S.A.

AKTYWA (wyszczególnienie)	stan na dzień (PLN) :	
	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>11 643 950,11</b>	<b>14 524 209,67</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>82 561,84</b>	<b>165 123,88</b>
3. Inne wartości niematerialne i prawne	82 561,84	165 123,88
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>5 824 370,03</b>	<b>6 555 528,85</b>
1. Środki trwałe	5 456 370,03	6 187 528,85
a. grunty ( w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu )	2 959 544,24	3 382 084,24
b. budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 433 265,50	2 686 489,72
c. urządzenia techniczne i maszyny	5 870,76	3 370,50
d. środki transportu	57 689,53	114 284,57
e. inne środki trwałe	0,00	1 299,82
2. Środki trwałe w budowie	368 000,00	368 000,00
<b>IV. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>5 389 508,70</b>	<b>7 435 015,10</b>
1. Nieruchomości	4 138 422,90	6 157 422,90
3. Długoterminowe aktywa finansowe	31 573,60	58 080,00
c. w pozostałych jednostkach	31 573,60	58 080,00
- udziały lub akcje	31 573,60	58 080,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	1 219 512,20	1 219 512,20
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>347 509,54</b>	<b>368 541,84</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 359,00	2 359,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	345 150,54	366 182,84
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>38 135 696,94</b>	<b>31 271 390,03</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>25 885 926,71</b>	<b>18 238 113,86</b>
1. Materiały	568,11	66 400,04
2. Półprodukty i produkty w toku	3 820 091,29	1 675 640,50
3. Produkty gotowe	682 498,50	728 263,43
4. Towary	21 321 154,82	15 728 551,90
5. Zaliczki na dostawy	61 613,99	39 257,99
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>719 888,72</b>	<b>930 428,52</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	48,95	0,00
a. z tytułu dostaw i usług , o okresie spłaty :	48,95	0,00
- do 12 miesięcy	48,95	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	719 839,77	930 428,52
a. z tytułu dostaw i usług , o okresie spłaty:	398 301,70	763 728,77
- do 12 miesięcy	398 301,70	763 728,77
b. z tytułu podatków , dotacji , ceł , ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	176 638,07	140 818,54
c. Inne	144 900,00	25 881,21
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>11 392 556,63</b>	<b>11 986 759,44</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 392 556,63	11 986 759,44
c. w pozostałych jednostkach	41 340,65	95 518,25
- udzielone pożyczki	41 340,65	95 518,25
d. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 351 215,98	11 891 241,19
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 351 215,98	11 891 241,19
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>137 324,88</b>	<b>116 088,21</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>49 779 647,05</b>	<b>45 795 599,70</b>

PASywa (wyszczególnienie)	stan na dzień (PLN) :	
	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>34 439 041,84</b>	<b>31 930 613,77</b>
<b>I. Kapitał podstawowy</b>	<b>12 830 000,00</b>	<b>12 830 000,00</b>
<b>II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy ( wielkość ujemna )</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Udziały (akcje) własne ( wielkość ujemna )</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV Kapitał(fundusz) zapasowy podwyższający kapitał zakładowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Kapitał zapasowy</b>	<b>21 901 118,01</b>	<b>16 794 714,73</b>
<b>VI. Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VIII. Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XI. Zysk ( strata ) z lat ubiegłych</b>	<b>-3 675 403,17</b>	<b>-3 211 122,85</b>
<b>X. Zysk ( strata ) netto</b>	<b>3 383 327,00</b>	<b>5 517 021,89</b>
<b>XI. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( wielkość ujemna )</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Kapitał mniejszości</b>	<b>415 817,44</b>	<b>1 494 894,12</b>
<b>C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne</b>	<b>0,00</b>	<b>372 893,01</b>
<b>II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>14 924 787,77</b>	<b>11 997 198,80</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>625 180,73</b>	<b>1 008 790,73</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	284 622,00	668 232,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	18 969,32	18 969,32
- długoterminowe	18 969,32	18 969,32
3. Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
- długoterminowe	321 589,41	321 589,41
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>666 000,00</b>	<b>1 562 240,00</b>
2. Wobec pozostałych jednostek	666 000,00	1 562 240,00
a. kredyty i pożyczki	666 000,00	1 203 200,00
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>13 633 607,04</b>	<b>9 426 168,07</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	615,00	39 284,32
a. z tytułu dostaw i usług , o okresie wymagalności :	615,00	39 284,32
- do 12 miesięcy	615,00	39 284,32
2. Wobec pozostałych jednostek	13 253 418,06	9 007 309,77
a. kredyty i pożyczki	307 200,00	844 872,15
d. z tytułu dostaw i usług , o okresie wymagalności :	6 799 073,62	258 714,63
- do 12 miesięcy	6 767 838,24	225 173,00
- powyżej 12 miesięcy	31 235,38	33 541,63
e. zaliczki otrzymane na dostawy	4 454 351,36	4 597 560,96
g. z tytułu podatków , ceł , ubezpieczeń i innych świadczeń	1 580 674,89	3 218 608,34
h. z tytułu wynagrodzeń	45 311,90	28 900,78
i. inne	66 806,29	58 652,91
3. Fundusze specjalne	379 573,98	379 573,98
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>49 779 647,05</b>	<b>45 795 599,70</b>

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

Rachunek zysków i strat		01.10.2017	01.10.2016	01.01.2017	01.01.2016
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)</b>	<b>2 611 429,44</b>	<b>1 627 010,96</b>	<b>7 494 112,86</b>	<b>4 566 201,20</b>
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	213 176,16	1 095 885,29	1 007 041,01	2 649 628,11
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie +; zmniejszenie -)	1 350 576,21	-310 513,23	2 672 285,60	-221 106,04
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 047 677,07	859 638,90	3 814 786,25	2 157 563,36
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>	<b>2 344 392,28</b>	<b>1 288 709,47</b>	<b>6 856 008,94</b>	<b>4 312 469,63</b>
I.	Amortyzacja	72 729,52	65 478,02	266 180,66	271 651,83
II.	Zużycie materiałów i energii	49 209,34	129 523,31	242 950,69	518 712,03
III.	Usługi obce	1 525 868,84	244 141,39	3 301 791,91	989 315,53
IV.	Podatki i opłaty	91 367,04	109 737,69	220 042,21	402 724,33
	- w tym podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	218 774,90	176 319,87	852 388,09	902 217,10
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	60 908,99	22 363,39	169 981,72	136 924,06
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	22 675,42	10 621,00	49 699,87	44 043,89
VIII.	Wartość sprzedanych towarów imateriałów	315 358,23	530 524,83	1 765 473,79	1 046 880,86
<b>C.</b>	<b>Zysk ( strata ) ze sprzedaży</b>	<b>267 037,16</b>	<b>338 301,49</b>	<b>638 103,92</b>	<b>253 731,57</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>3 380 864,69</b>	<b>7 837 748,36</b>	<b>3 433 584,44</b>	<b>7 960 015,76</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 377 460,00	7 789 407,58	3 393 460,00	7 790 670,23
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	3 404,69	48 340,78	40 124,44	169 345,53
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>32 920,25</b>	<b>240 958,97</b>	<b>61 530,37</b>	<b>626 943,12</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	28 967,85	0,00	57 556,43	29 294,05
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	158 925,42	0,00	183 088,89
III.	Inne koszty operacyjne	3 952,40	82 033,55	3 973,94	414 560,18
<b>F.</b>	<b>Zysk ( strata ) z działalności operacyjnej</b>	<b>3 614 981,60</b>	<b>7 935 090,88</b>	<b>4 010 157,99</b>	<b>7 586 804,21</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>40 004,06</b>	<b>10 034,05</b>	<b>207 555,60</b>	<b>34 012,24</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach w tym:	0,00	0,00	323,50	2 400,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki	29 362,06	1 754,05	74 235,04	23 332,24
	w tym : od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Zyski ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	107 629,82	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	258,80	8 280,00	14 968,60	8 280,00
V.	Inne	10 383,20	0,00	10 398,64	0,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>20 003,90</b>	<b>37 366,41</b>	<b>101 875,18</b>	<b>270 372,34</b>
I.	Odsetki	20 003,90	36 144,91	93 027,18	251 039,60
	w tym : dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	4 800,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	8 848,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	1 221,50	0,00	19 332,74
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J.</b>	<b>Zysk ( strata ) z działalności gospodarczej</b>	<b>3 634 981,76</b>	<b>7 907 758,52</b>	<b>4 115 838,41</b>	<b>7 350 444,11</b>
<b>K.</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>L.</b>	<b>Odpis wartości firmy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>





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
<b>M.</b>	<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>-64 194,88</b>	<b>-224 478,81</b>	<b>82 882,76</b>	<b>196 103,52</b>
I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	-64 194,88	-224 478,81	82 882,76	196 103,52
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
<b>N.</b>	<b>Zysk ( strata ) brutto</b>	<b>3 570 786,88</b>	<b>7 683 279,71</b>	<b>4 198 721,17</b>	<b>7 546 547,63</b>
<b>O.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>666 928,00</b>	<b>1 470 690,00</b>	<b>749 770,00</b>	<b>1 422 977,00</b>
<b>P.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku ( zwiększenia straty )</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Q.</b>	<b>Zysk(strata) z udziałów w jedn.podporządkowanych wycenionych metodą praw własności</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R.</b>	<b>Zyski ( straty ) mniejszości</b>	<b>51 406,29</b>	<b>15 294,43</b>	<b>65 624,16</b>	<b>606 548,74</b>
<b>S.</b>	<b>Zysk ( strata ) netto</b>	<b>2 852 452,59</b>	<b>5 626 524,43</b>	<b>3 383 327,00</b>	<b>5 517 021,89</b>

### Rachunek przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej Quart Development S.A.

Przepływy Finansowe		01.10.2017	01.10.2016	01.01.2017	01.01.2016
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<b>A.</b>	<b>PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>				
I.	<b>Zysk (Strata) netto</b>	<b>2 852 452,59</b>	<b>5 626 524,44</b>	<b>3 383 327,00</b>	<b>5 557 417,21</b>
II.	<b>Korekty razem</b>	<b>-1 185 756,40</b>	<b>-2 852 094,24</b>	<b>-5 751 157,36</b>	<b>-2 867 991,64</b>
	1. Amortyzacja	72 729,52	65 478,02	266 180,66	271 652,39
	2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	2 756,04	0,00	2 756,04
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	49 328,99	31 839,63	53 350,48	229 468,76
	4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 327 188,15	-7 789 407,58	-3 413 381,39	-7 761 376,18
	5. Zmiana stanu rezerw	-383 610,00	-1 256 592,00	-383 610,00	-1 256 592,00
	6. Zmiana stanu zapasów	-1 064 040,20	823 099,09	-7 647 812,85	1 186 703,82
	7. Zmiana stanu należności	1 616 902,58	1 059 773,33	210 539,80	1 063 240,03
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 211 633,31	3 245 098,98	4 745 111,12	2 790 701,76
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	0,00	-13 746,43	0,00	-51 577,92
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	88 313,19	81 505,63	-204,37	47 279,70
	11. Inne korekty	550 174,36	898 101,05	418 669,19	609 751,96
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>1 666 696,19</b>	<b>2 774 430,20</b>	<b>-2 367 830,36</b>	<b>2 689 425,57</b>
<b>B.</b>	<b>PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>				
I.	<b>Wpływy</b>	<b>3 781 528,63</b>	<b>7 245 000,00</b>	<b>3 888 787,90</b>	<b>19 024 896,64</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	19 512,20	14 500 000,00	55 837,40	14 522 400,86
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	3 800 000,00	-7 250 000,00	3 800 000,00	4 500 000,00
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	-37 983,57	0,00	32 950,50	2 495,78
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	-37 983,57	0,00	32 950,50	2 495,78
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	32 627,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	323,50	2 400,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- odsetki	-37 983,57	0,00	0,00	95,78
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	-5 000,00	0,00	0,00
II.	<b>Wydatki</b>	<b>561 457,72</b>	<b>80 833,24</b>	<b>927 537,72</b>	<b>5 962 087,85</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	9 507,72	5 873 268,44	9 507,72	5 876 581,85
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	-5 800 715,20	366 080,00	77 226,00
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	8 280,00	0,00	8 280,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	8 280,00	0,00	8 280,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	4. Inne wydatki inwestycyjne	551 950,00	0,00	551 950,00	0,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>3 220 070,91</b>	<b>7 164 166,76</b>	<b>2 961 250,18</b>	<b>13 062 808,79</b>
<b>C.</b>	<b>PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>				
I.	<b>Wpływy</b>	<b>0,00</b>	<b>-484 310,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	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	0,00	-484 310,84	0,00	0,00
	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.	<b>Wydatki</b>	<b>188 981,00</b>	<b>484 584,48</b>	<b>1 133 445,03</b>	<b>4 245 556,47</b>
	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	176 800,00	439 395,40	1 074 872,15	4 010 395,40
	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	0,00	0,00	0,00	0,00
	8. Odsetki	12 181,00	42 433,04	58 572,88	232 405,03
	9. Inne wydatki finansowe	0,00	2 756,04	0,00	2 756,04
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-188 981,00</b>	<b>-968 895,32</b>	<b>-1 133 445,03</b>	<b>-4 245 556,47</b>
D.	<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>4 697 786,10</b>	<b>8 969 701,64</b>	<b>-540 025,21</b>	<b>11 506 677,89</b>
E.	<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM</b>	<b>4 697 786,10</b>	<b>8 969 701,64</b>	<b>-540 025,21</b>	<b>11 506 677,89</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
F.	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>6 653 429,88</b>	<b>2 921 504,55</b>	<b>11 891 241,19</b>	<b>384 528,30</b>
G.	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym</b>	<b>11 351 215,98</b>	<b>11 891 206,19</b>	<b>11 351 215,98</b>	<b>11 891 206,19</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Zestawienie zmian w kapitale własnym	1-10-2017 do 31-12-2017	01-10-2016 do 31-12-2016	1-01-2017 do 31-12-2017	01-01-2016 do 31-12-2016
<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>32 363 145,57</b>	<b>28 791 446,49</b>	<b>31 930 613,77</b>	<b>28 848 666,59</b>
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ia. Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO)</b>	<b>32 363 145,57</b>	<b>28 791 446,49</b>	<b>31 930 613,77</b>	<b>28 848 666,59</b>
<b>1. Kapitał podstawowy na początek okresu</b>	<b>12 830 000,00</b>	<b>12 830 000,00</b>	<b>12 830 000,00</b>	<b>12 830 000,00</b>
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>12 830 000,00</b>	<b>12 830 000,00</b>	<b>12 830 000,00</b>	<b>12 830 000,00</b>
<b>2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Akcje własne na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3.1. Akcje własne na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>21 901 118,01</b>	<b>16 794 714,73</b>	<b>16 794 714,73</b>	<b>15 833 587,52</b>
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	5 106 403,28	961 127,21
- z podziału zysku	0,00	0,00	5 106 403,28	961 127,21
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>21 901 118,01</b>	<b>16 794 714,73</b>	<b>21 901 118,01</b>	<b>16 794 714,73</b>
<b>5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-2 327 201,25</b>	<b>-196 966,19</b>	<b>-3 211 122,85</b>	<b>-1 640 695,71</b>
<b>7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00



	<b>7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-2 327 201,25</b>	<b>-196 966,19</b>	<b>-3 211 122,85</b>	<b>-1 640 695,71</b>
	-korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach</b>	<b>-2 327 201,25</b>	<b>-196 966,19</b>	<b>-3 211 122,85</b>	<b>-1 640 695,71</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 348 201,92	3 014 156,66	464 280,32	1 570 427,14
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-3 675 403,17</b>	<b>-3 211 122,85</b>	<b>-3 675 403,17</b>	<b>-3 211 122,85</b>
	<b>7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-3 675 403,17</b>	<b>-3 211 122,85</b>	<b>-3 675 403,17</b>	<b>-3 211 122,85</b>
	<b>8. Wynik netto</b>	<b>3 383 327,00</b>	<b>5 517 021,89</b>	<b>3 383 327,00</b>	<b>5 517 021,89</b>
	a) zysk netto	3 383 327,00	5 517 021,89	3 383 327,00	5 517 021,89
	b) strata netto	0,00	0,00	0,00	0,00
	c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>II. Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>34 439 041,84</b>	<b>31 930 613,77</b>	<b>34 439 041,84</b>	<b>31 930 613,77</b>
	<b>III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku</b>	<b>34 439 041,84</b>	<b>31 930 613,77</b>	<b>34 439 041,84</b>	<b>31 930 613,77</b>

## VII. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Quart Development S.A.

### Jednostkowy bilans Quart Development S.A.

Bilans - Aktywa		stan na dzień (PLN) :	
		31.12.2017	31.12.2016
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV)</b>	<b>11 467 840,26</b>	<b>11 216 684,42</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i Prawne (1+2+3+4)</b>	<b>82 561,84</b>	<b>165 123,88</b>
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	82 561,84	165 123,88
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe (1+2+3)</b>	<b>4 029 195,28</b>	<b>4 199 888,70</b>
1.	Środki trwałe	3 931 195,28	4 101 888,70
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 156 133,20	2 156 133,20
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 722 959,51	1 879 442,85
	c) urządzenia techniczne i maszyny	5 870,76	3 370,50
	d) środki transportu	46 231,81	61 642,33
	e) inne środki trwałe	0,00	1 299,82
2.	Środki trwałe w budowie	98 000,00	98 000,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe (1+2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe (1+2+3+4)</b>	<b>7 008 573,60</b>	<b>6 483 130,00</b>
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	7 008 573,60	6 483 130,00
	a) w jednostkach powiązanych	6 977 000,00	6 425 050,00
	- udziały lub akcje	6 977 000,00	6 425 050,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	31 573,60	58 080,00
	- udziały lub akcje	31 573,60	58 080,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1+2)</b>	<b>347 509,54</b>	<b>368 541,84</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 359,00	2 359,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	345 150,54	366 182,84
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)</b>	<b>29 407 085,35</b>	<b>20 134 108,75</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy (1+2+3+4+5)</b>	<b>25 707 029,21</b>	<b>18 020 090,22</b>
1.	Materiały	0,00	65 388,72
2.	Półprodukty i produkty w toku	3 820 091,29	1 671 402,09
3.	Produkty gotowe	680 767,10	692 087,51
4.	Towary	21 183 814,82	15 591 211,90
5.	Zaliczki na poczet dostaw	22 356,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe (1+2)</b>	<b>1 256 616,74</b>	<b>1 371 355,58</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	1 018 963,48	930 024,52
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 018 963,48	930 024,52
	- do 12 miesięcy	177 828,97	116 699,19
	- powyżej 12 miesięcy	841 134,51	813 325,33
	b) inne	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek	237 653,26	441 331,06
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	189 514,40	436 871,03
	- do 12 miesięcy	189 514,40	436 871,03
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	48 138,86	4 460,03
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe (1+2)</b>	<b>2 311 104,22</b>	<b>629 940,68</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 311 104,22	629 940,68
	a) w jednostkach powiązanych	211 559,67	500 147,50
	- udzielone pożyczki	211 559,67	500 147,50
	b) w pozostałych jednostkach	41 340,65	95 518,25
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	41 340,65	95 518,25
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 058 203,90	34 274,93
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 058 203,90	34 274,93
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>132 335,18</b>	<b>112 722,27</b>
	<b>Suma aktywów (A+B+C)</b>	<b>40 874 925,61</b>	<b>31 350 793,17</b>



Bilans - Pasywa		stan na dzień (PLN) :	
		31.12.2017	31.12.2016
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I-XI)</b>	<b>28 741 771,12</b>	<b>28 330 682,50</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał ( fundusz ) podstawowy</b>	<b>12 830 000,00</b>	<b>12 830 000,00</b>
<b>II.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III.</b>	<b>Udziały (akcje) własne (-)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	<b>16 794 714,73</b>	<b>16 794 714,73</b>
<b>V.</b>	<b>Kapitał(fundusz) zapasowy podwyższający kapitał zakładowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VII.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VIII.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-1 294 032,23</b>	<b>-948 572,48</b>
<b>IX.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>411 088,62</b>	<b>-345 459,75</b>
<b>X.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (-)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XI.</b>	<b>Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)</b>	<b>12 133 154,49</b>	<b>3 020 110,67</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania (1+2+3)</b>	<b>355 376,41</b>	<b>355 376,41</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 787,00	33 787,00
2.	Rezerwa na świadczenie emerytalne i podobne	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
	- długoterminowe	321 589,41	321 589,41
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe (1+2)</b>	<b>666 000,00</b>	<b>1 203 200,00</b>
2.	Wobec pozostałych jednostek	666 000,00	1 203 200,00
	a) kredyty i pożyczki	666 000,00	1 203 200,00
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe (1+2+3)</b>	<b>11 111 778,08</b>	<b>1 461 534,26</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	2 758 376,65	244 084,32
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	615,00	39 284,32
	- do 12 miesięcy	615,00	39 284,32
	b) inne	2 757 761,65	204 800,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	8 353 401,43	1 217 449,94
	a) kredyty i pożyczki	307 200,00	844 872,15
	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 778 583,84	143 848,57
	- do 12 miesięcy	6 747 348,46	110 306,94
	- powyżej 12 miesięcy	31 235,38	33 541,63
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	954 351,36	97 560,96
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	267 954,33	102 267,48
	h) z tytułu wynagrodzeń	45 311,90	28 900,78
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe (1+2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Suma pasywów</b>	<b>40 874 925,61</b>	<b>31 350 793,17</b>

### Jednostkowy rachunek zysków i strat Quart Development S.A.

Rachunek Zysków i Strat		01.10.2017	01.10.2016	01.01.2017	01.01.2016
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)</b>	<b>2 446 393,19</b>	<b>1 252 807,54</b>	<b>6 790 043,00</b>	<b>2 768 848,56</b>
	- od jednostek powiązanych	0,00	18 000,00	0,00	18 000,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	49 809,91	664 652,66	304 791,95	818 941,30
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie +; zmniejszenie -)	1 350 576,21	-271 484,02	2 672 285,60	-195 632,05
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 046 007,07	859 638,90	3 812 965,45	2 145 539,31
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>	<b>2 205 695,89</b>	<b>911 696,60</b>	<b>6 224 187,82</b>	<b>2 751 556,42</b>
I.	Amortyzacja	42 848,67	40 492,80	163 744,15	166 910,95
II.	Zużycie materiałów i energii	34 873,98	35 796,80	124 665,80	88 675,84
III.	Usługi obce	1 494 528,38	96 112,95	3 138 923,71	455 848,30
IV.	Podatki i opłaty	76 971,01	58 983,78	167 481,18	200 518,59
	- w tym podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	194 668,90	127 263,30	704 951,46	685 925,51
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	24 070,20	15 374,36	113 582,54	104 727,77
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	22 376,52	7 147,78	45 365,19	25 778,68
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	315 358,23	530 524,83	1 765 473,79	1 023 170,78
<b>C.</b>	<b>Zysk/Strata ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>240 697,30</b>	<b>341 110,94</b>	<b>565 855,18</b>	<b>17 292,14</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)</b>	<b>14 110,24</b>	<b>13 836,89</b>	<b>58 243,99</b>	<b>134 239,30</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	14 110,24	13 836,89	58 243,99	134 239,30
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne (I+II+III)</b>	<b>17 473,10</b>	<b>39 487,00</b>	<b>46 062,05</b>	<b>373 072,51</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	13 520,70	0,00	42 109,28	29 294,05
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	3 952,40	39 487,00	3 952,77	343 778,46
<b>F.</b>	<b>Zysk/Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>237 334,44</b>	<b>315 460,83</b>	<b>578 037,12</b>	<b>-221 541,07</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe (I+II+III+IV+V)</b>	<b>13 028,46</b>	<b>15 798,39</b>	<b>45 638,43</b>	<b>45 350,86</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	323,50	2 400,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00		
II.	Odsetki, w tym:	2 386,46	7 518,39	19 963,13	34 670,86
	- od jednostek powiązanych	1 527,71	6 040,05	14 712,17	28 805,71
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	258,80	8 280,00	14 968,60	8 280,00
V.	Inne	10 383,20	0,00	10 383,20	0,00
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe (I+II+III+IV)</b>	<b>46 759,37</b>	<b>34 373,73</b>	<b>121 544,93</b>	<b>153 696,54</b>
I.	Odsetki, w tym:	46 759,37	34 373,73	112 696,93	153 696,54
	- dla jednostek powiązanych	33 712,33	0,00	52 961,65	4 800,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	8 848,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I.</b>	<b>Zysk/Strata z działalności gosp. (F+G-H)</b>	<b>203 603,53</b>	<b>296 885,49</b>	<b>502 130,62</b>	<b>-329 886,75</b>
<b>J.</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (I+II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>K.</b>	<b>Zysk/Strata brutto (I+/-J)</b>	<b>203 603,53</b>	<b>296 885,49</b>	<b>502 130,62</b>	<b>-329 886,75</b>
<b>L.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>15 391,00</b>	<b>-10 070,00</b>	<b>91 042,00</b>	<b>15 573,00</b>
<b>M.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N.</b>	<b>Zysk/Strata netto (K-L-M)</b>	<b>188 212,53</b>	<b>306 955,49</b>	<b>411 088,62</b>	<b>-345 459,75</b>
<b>O.</b>	<b>Wyplata właściciela (dywidenda)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>P.</b>	<b>Zysk zatrzymany (N-O)</b>	<b>188 212,53</b>	<b>306 955,49</b>	<b>411 088,62</b>	<b>-345 459,75</b>



**Rachunek przepływów pieniężnych Quart Development S.A.**

Przepływy Finansowe		01.10.2017	01.10.2016	01.01.2017	01.01.2016
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<b>A.</b>	<b>PRZEPLWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>				
I.	<b>Zysk (Strata) netto</b>	<b>188 212,53</b>	<b>306 955,49</b>	<b>411 088,62</b>	<b>-345 459,75</b>
II.	<b>Korekty razem</b>	<b>1 560 907,01</b>	<b>628 463,40</b>	<b>355 182,85</b>	<b>1 078 086,90</b>
	1. Amortyzacja	42 848,67	40 492,80	163 744,15	166 910,95
	2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00		0,00	0,00
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	43 530,03	13 142,58	91 599,96	121 773,76
	4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-4 175,30		33 261,28	29 294,05
	5. Zmiana stanu rezerw	0,00	-21 022,00	0,00	4 621,00
	6. Zmiana stanu zapasów	-1 064 040,20	790 539,00	-7 686 938,99	1 180 103,25
	7. Zmiana stanu należności	1 542 558,04	-371 097,17	114 738,84	-276 619,54
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	924 827,36	113 900,91	7 634 954,32	-118 540,69
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	0,00		0,00	0,00
	10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	78 246,41	71 163,28	1 419,39	-24 751,33
	11. Inne korekty	-2 888,00	-8 656,00	2 403,90	-4 704,55
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>1 749 119,54</b>	<b>935 418,89</b>	<b>766 271,47</b>	<b>732 627,15</b>
<b>B.</b>	<b>PRZEPLWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>	0,00			
I.	<b>Wpływy</b>	<b>219 684,55</b>	<b>0,00</b>	<b>450 935,05</b>	<b>134 691,50</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	55 284,55	0,00	55 284,55	21 138,21
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	32 950,50	8 553,29
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	32 950,50	8 553,29
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	32 627,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	323,50	2 400,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- odsetki	0,00	0,00	0,00	6 153,29
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	4. Inne wpływy inwestycyjne	164 400,00	0,00	362 700,00	105 000,00
II.	<b>Wydatki</b>	<b>546 632,52</b>	<b>0,00</b>	<b>559 832,52</b>	<b>21 463,41</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	7 882,52	0,00	7 882,52	3 313,41
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	18 150,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	18 150,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	4. Inne wydatki inwestycyjne	538 750,00	0,00	551 950,00	
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-326 947,97</b>	<b>0,00</b>	<b>-108 897,47</b>	<b>113 228,09</b>
<b>C.</b>	<b>PRZEPLWY ŚRODKÓW PIEN. Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>	0,00			
I.	<b>Wpływy</b>	<b>700 000,00</b>	<b>-484 310,84</b>	<b>2 500 000,00</b>	<b>200 000,00</b>
	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	700 000,00	-484 310,84	2 500 000,00	200 000,00
	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
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	188 981,00	573 643,14	1 133 445,03	1 031 995,11
	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	176 800,00	456 000,00	1 074 872,15	861 716,50
	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	0,00	0,00	0,00	0,00
	8. Odsetki	12 181,00	117 643,14	58 572,88	170 278,61
	9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	511 019,00	110 667,70	1 366 554,97	-831 995,11
<b>D.</b>	<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>1 933 190,57</b>	<b>23 433,62</b>	<b>2 023 928,97</b>	<b>13 860,13</b>
<b>E.</b>	<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM</b>	<b>1 933 190,57</b>	<b>23 433,62</b>	<b>2 023 928,97</b>	<b>13 860,13</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	125 013,33	20 414,80	34 274,93	20 414,80
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym</b>	<b>2 058 203,90</b>	<b>34 274,93</b>	<b>2 058 203,90</b>	<b>34 274,93</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Zestawienie zmian w kapitale własnym	01-10-2017 – 31-12-2017	01-10-2016 – 31-12-2016	01-01-2017 – 31-12-2017	01-01-2016 – 31-12-2016
<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>28 553 558,59</b>	<b>28 143 102,49</b>	<b>28 330 682,50</b>	<b>28 676 142,25</b>
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ia. Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO)</b>	<b>28 553 558,59</b>	<b>28 143 102,49</b>	<b>28 330 682,50</b>	<b>28 676 142,25</b>
<b>1. Kapitał podstawowy na początek okresu</b>	<b>12 830 000,00</b>	<b>12 830 000,00</b>	<b>12 830 000,00</b>	<b>12 830 000,00</b>
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>12 830 000,00</b>	<b>12 830 000,00</b>	<b>12 830 000,00</b>	<b>12 830 000,00</b>
<b>2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Akcje własne na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3.1. Akcje własne na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Kapitał zapasowy na początek okresu</b>	<b>16 794 714,73</b>	<b>15 833 587,52</b>	<b>16 794 714,73</b>	<b>15 833 587,52</b>
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	0,00	0,00	0,00	961 127,21
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	961 127,21
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)				
- z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	961 127,21
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>16 794 714,73</b>	<b>15 833 587,52</b>	<b>16 794 714,73</b>	<b>16 794 714,73</b>
<b>5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-1 294 032,23</b>	<b>12 554,73</b>	<b>-948 572,48</b>	<b>-948 572,48</b>
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	12 554,73	0,00	0,00
-korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach</b>	<b>0,00</b>	<b>12 554,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>12 554,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-1 294 032,23</b>	<b>0,00</b>	<b>-948 572,48</b>	<b>-948 572,48</b>
-korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach</b>	<b>-1 294 032,23</b>	<b>0,00</b>	<b>-948 572,48</b>	<b>-948 572,48</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	345 459,75	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-1 294 032,23</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 294 032,23</b>	<b>-948 572,48</b>
<b>7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-1 294 032,23</b>	<b>12 554,73</b>	<b>-1 294 032,23</b>	<b>-948 572,48</b>
<b>8. Wynik netto</b>	<b>411 088,62</b>	<b>-345 459,75</b>	<b>411 088,62</b>	<b>-345 459,75</b>
a) zysk netto	411 088,62	0,00	411 088,62	0,00
b) strata netto	0,00	-345 459,75	0,00	-345 459,75
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>28 741 771,12</b>	<b>28 330 682,50</b>	<b>28 741 771,12</b>	<b>28 330 682,50</b>
<b>III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku</b>	<b>28 741 771,12</b>	<b>28 330 682,50</b>	<b>28 741 771,12</b>	<b>28 330 682,50</b>



## **VIII. 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) Agnieszka Badowska
- 2) Przemysław Kruszyński
- 3) Roman Jędrzejczyk
- 4) Paweł Jędrzejczyk
- 5) Rafał Jelonek

### 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 oraz 171 358 akcji zwykłych na okaziciela	43,74%	11.051.358	47,92%
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)	60 000 akcji zwykłych na okaziciela	0,47%	60.000	0,26%
4	Anna Marcinkowska (wraz z osobami bliskimi)	1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela	11,69%	1.500.000	6,51%
5	Pozostali akcjonariusze	75.096 akcji zwykłych na okaziciela	0,59%	75.096	0,33%
	Suma	12.830.000	100,00%	23.060.000	100,00%

### IX. 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 m<sup>2</sup>. 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 z 1 m<sup>2</sup> niż gdyby oferował dotychczasowe duże mieszkania ponad 90 m<sup>2</sup>. 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.

## ***X. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty***

Emitent zatrudnia 8 osób w przeliczeniu na pełne etaty.



## ***XI. 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 pochodzić będą z kredytów bankowych (długoterminowych) lub na początku działalności z pożyczek, ale 2011 r. od spółki matki. 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 Sp. z o.o. nie zatrudnia osób w przeliczeniu na pełne etaty.

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. 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.

„SPOMASZ” S.A. zatrudnia 3 osoby w przeliczeniu na pełne etaty.

Konsolidacja metodą pełną.

## ***XII. 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. 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



począć 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.

### ***XIII. 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.





#### ***XIV. 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](http://www.quart.com.pl)

[biuro@quart.com.pl](mailto: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