

Raport roczny jednostkowy

za 2017 r.

SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY	2
WYBRANE DANE FINANSOWE	3
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2017 ROK QUART DEVELOPMENT S.A.	4
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ZA ROK 2017	29
SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	43
OŚWIADCZENIA.....	46
INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH.....	46
DANE TELEADRESOWE	47

LIST ZARZĄDU DO AKCJONARIUSZY

Wrocław, 25 maja 2018 r.

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

Mamy przyjemność przedstawić Państwu raport roczny jednostkowy spółki Quart Development S.A. za 2017 rok.

W 2017 r. przychody Spółki wyniosły 18.009 tys. zł w porównaniu do 2.768 tys. zł przychodów w 2016 r. Spółka zanotowała zysk netto w wysokości 403 tys. zł. Grupa Kapitałowa zanotowała 18.685 tys. zł przychodów i zysk netto w wysokości 3.328 tys. zł.

W ciągu roku, Spółka rozpoczęła budowę i wprowadziła do sprzedaży inwestycję Bielany III, obejmującą 37 lokali. Kontynuowała też sprzedaż działek budowlanych w Legnicy, posiadających pozwolenie na budowę osiedla domów w zabudowie bliźniaczej i przygotowywała do tego kolejne działki.

Ponadto w 2017 r. Spółka nabyła nowe tereny inwestycyjne – w Lutyni i we Wrocławiu, po czym rozpoczęła tam nowe projekty.

Dziękujemy za zaufanie, jakim Państwo nas obdarzyliście. Polecamy także naszą stronę internetową www.quart.com.pl, na której znajdziecie Państwo aktualne informacje o Quart Development S.A.

Z poważaniem

Zarząd Quart Development S.A.

WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE	PLN		EUR	
	2017	2016	2017	2016
Przychody netto ze sprzedaży	18 008 899	2 768 849	4 242 679	632 778
Koszty działalności operacyjnej	17 444 855	2 751 556	4 109 797	628 827
Zysk ze sprzedaży	564 044	17 292	132 882	3 952
Zysk z działalności operacyjnej	576 003	-221 541	135 699	-50 630
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	489 714	-329 887	115 371	-75 391
Zysk netto	403 054	-345 460	94 955	-78 950
Aktywa trwale	11 181 409	11 216 684	2 680 815	2 535 417
Aktywa obrotowe	29 502 920	20 134 109	7 073 514	4 551 110
Aktywa razem	40 684 330	31 350 793	9 754 329	7 086 526
Kapitał własny	28 733 736	28 330 683	6 889 097	6 403 861
Zobowiązanie krótkoterminowe	8 224 175	1 461 534	1 971 799	330 365
Zobowiązanie długoterminowe	3 372 000	1 203 200	808 459	271 971
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	11 950 593	3 020 111	2 865 231	682 665
Pasywa razem	40 684 330	31 350 793	9 754 329	7 086 526
Przepływy pieniężne netto z dz. operacyjnej	767 421	732 627	180 795	167 431
Przepływy pieniężne netto z dz. inwestycyjnej	-106 047	113 228	-24 983	25 877
Przepływy pieniężne netto z dz. finansowej	1 362 555	-831 995	321 001	-190 140
Przepływy pieniężne netto razem	2 023 929	13 860	476 813	3 168

Zastosowane kursy euro:	2017	2016
Rachunek zysków i strat oraz cash flow	4,2447	4,3757
Bilans	4,1709	4,4240

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2017 ROK QUART DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA 2017 ROK
QUART DEVELOPMENT S.A.

Report roczny jednostkowy za 2017 r.

QUART DEVELOPMENT S.A.

ul. Fabryczna 19
609 Wrocław
8961501842

53-
NIP :

BILANS

dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji
sporządzony na dzień: 31.12.2017 r.

AKTYWA	Stan na		PASYWA	Stan na	
	31.12.2017	31.12.2016		31.12.2017	31.12.2016
A	11 181 409,38	11 216 684,42	A	28 733 736,21	28 340 682,50
Aktywa trwałe			Kapitał (fundusz) własny		
1 Wartości niematerialne i prawne	82 561,84	165 123,88	I Kapitał (fundusz) podstawowy	12 830 000,00	12 830 000,00
2 Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	II Kapitał (fundusz) rezerwowy, w tym:	26 794 714,73	16 794 714,73
2 Wartość firmy	-	-	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjne) nad wartość nominalną udziałów (akcji)	-	-
3 Inne wartości niematerialne i prawne	82 561,84	165 123,88	III Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
4 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	- z tytułu aktualizacji wartości godzinowej	-	-
II Rzeczowe aktywa trwałe	1 085 539,94	4 199 888,70	IV Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
1 Środki trwałe	3 989 539,94	4 101 888,70	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 156 133,20	2 156 133,20	- na udziały (akcje) własne		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 780 304,17	1 879 442,85	V Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 294 032,23	948 572,48
c) urządzenia techniczne i maszyny	5 870,75	3 370,50	VI Zysk (strata) netto	403 053,71	345 459,75
d) środki transportu	46 781,81	61 042,33	VII Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
e) inne środki trwałe	-	1 295,82	8 Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	11 990 593,33	3 020 119,67
2 Środki trwałe w budowie	98 000,00	98 000,00	1 Rezerwy na zobowiązania	354 418,41	355 376,41
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 829,00	33 787,00
III Należności długoterminowe			2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
1 Od jednostek powiązanych	-	-	- długoterminowa		
2 Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	- krótkoterminowa		
3 Od pozostałych jednostek	-	-	3 Pozostałe rezerwy	321 589,41	321 589,41
IV Inwestycje długoterminowe	7 008 573,60	6 483 130,00	- długoterminowe	321 589,41	321 589,41
1 Nieruchomości	-	-	- krótkoterminowe		
2 Wartości niematerialne i prawne	-	-	II Zobowiązania długoterminowe	3 372 000,00	1 203 200,00
3 Długoterminowe aktywa finansowe	7 008 573,60	6 483 130,00	1 Wobec jednostek powiązanych		
a) w jednostkach powiązanych	6 977 900,00	6 425 050,00	2 Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje	6 977 900,00	6 425 050,00	3 Wobec pozostałych jednostek	3 372 000,00	1 203 200,00
- inne papiery wartościowe	-	-	a) kredyty i pożyczki	666 000,00	1 203 200,00
- udzielone pożyczki	-	-	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	b) inne zobowiązania finansowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	c) zobowiązania wekslowe		
- udziały lub akcje	-	-	e) inne	2 706 000,00	
- inne papiery wartościowe	-	-	III Zobowiązania krótkoterminowe	8 224 174,62	1 461 544,26
- udzielone pożyczki	-	-	1 Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	2 771 845,15	244 094,32
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:		
c) w pozostałych jednostkach	31 573,60	58 080,00	- do 12 miesięcy	14 083,50	39 284,32
- udziały lub akcje	31 573,60	58 080,00	- powyżej 12 miesięcy	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-	b) inne	2 757 761,65	204 800,00
- udzielone pożyczki	-	-	2 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
4 Inne inwestycje długoterminowe	-	-	- do 12 miesięcy	-	-
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 734,00	368 541,84	- powyżej 12 miesięcy	-	-
1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 386,00	2 359,00	b) Inne	-	-
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	348,00	366 182,84	3 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	5 452 329,77	1 217 449,94
B Aktywa obrotowe	29 502 920,16	29 134 108,75	a) kredyty i pożyczki	367 200,00	844 872,15
1 Zapasy	25 897 906,68	18 020 090,22	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-

Raport roczny jednostkowy za 2017 r.

3	Materiały	-	65 388,72	c)	Inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku	14 922 082,46	1 671 402,09	d)	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	4 008 590,82	143 848,57
3	Produkty gotowe	579 706,28	692 087,51	- do 12 miesięcy		3 977 355,44	110 306,94
4	Towary	10 373 761,94	15 591 211,90	- powyżej 12 miesięcy		31 235,38	33 541,63
5	Zaliczki na dostawy i usługi	22 356,00	-	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	826 701,36	97 560,96
II	Należności krótkoterminowe	1 261 023,93	1 371 355,58	f)	Zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	1 018 963,48	930 024,52	g)	z tytułu początków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	264 233,10	102 267,48
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 018 963,48	930 024,52	h)	z tytułu wynagrodzeń	40 604,49	28 900,78
- do 12 miesięcy		177 928,97	116 695,19	i)	inne	-	-
- powyżej 12 miesięcy		841 134,51	813 325,33	4	Fundusze specjalne		
b)	inne	-	-	IV	Rozliczenia międzyokresowe		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	1	Ujemna wartość firmy		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	2	Inne rozliczenia międzyokresowe		
- do 12 miesięcy		-	-	długoterminowe			
- powyżej 12 miesięcy		-	-	krótkoterminowe			
b)	inne	-	-				
3	Należności od pozostałych jednostek	182 050,45	441 331,06				
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	125 371,59	436 871,03				
- do 12 miesięcy		125 371,59	436 871,03				
- powyżej 12 miesięcy		-	-				
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	48 138,86	4 460,03				
c)	inne	8 550,00	-				
d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-				
III	Wzrosty krótkoterminowe	2 311 104,22	679 940,68				
1	krótkoterminowe aktywa finansowe	2 311 104,22	679 940,68				
a)	w jednostkach powiązanych	211 558,67	500 147,50				
- udziały lub akcje		-	-				
- inne papiery wartościowe		-	-				
- udzielone pożyczki		211 558,67	500 147,50				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-				
b)	w pozostałych jednostkach	41 340,65	95 518,25				
- udziały lub akcje		-	-				
- inne papiery wartościowe		-	-				
- udzielone pożyczki		41 340,65	95 518,25				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-				
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				
- inne środki pieniężne		-	-				
- inne aktywa pieniężne		-	-				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-				
IV	krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	92 885,33	112 722,27				
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy						
D	Utrzymany udziały własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	40 684 329,54	31 350 793,17		PASYWA razem (suma poz. A i B)	40 684 329,54	31 350 793,17

Wrocław, 09-05-2018

Ewa Olszewska

E. Olszewska

[Podpis osoby, której powierzono

przebieganie sprawozdawczych

Główna Księgowa

Prezes Zarządu

Michał Rataj

[Data i podpis Prezesa Zarządu / Jednostki / Sześciu jednostek]

identyfikacji wdrożeniowej, wszystkich członków organu

Quart Development S.A.
ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław
NIP: 894-28-71-207

ul. Fabryczna 19
Wrocław
8961501842

QUART DEVELOPMENT S.A.
53-609

NIP :

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
sporządzony za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		Dane skorygowane podczas audytu	
		01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	18 008 899,04	2 768 848,56
	- od jednostek powiązanych	30 500,00	18 000,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	304 791,95	818 941,30
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodania, zmniejszenie - wartość ujemna)	13 763 491,64	- 195 632,05
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 940 615,45	2 145 539,31
B	Koszty działalności operacyjnej	17 444 855,36	2 751 556,42
I	Amortyzacja	168 387,95	166 910,95
II	Zużycie materiałów i energii	10 939 237,67	88 675,84
	Usługi obce	3 155 473,01	455 848,30
	Podatki i opłaty, w tym:	465 906,47	200 518,59
	- podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	704 552,33	685 925,51
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	112 950,03	104 727,77
	- emerytalne	53 331,23	49 218,54
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	44 938,74	25 778,68
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 853 409,15	1 023 170,78
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	564 043,68	17 292,14
D	Pozostałe przychody operacyjne	68 627,19	134 239,30
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	10 383,20	-
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	58 243,99	134 239,30
E	Pozostałe koszty operacyjne	56 667,46	373 072,51
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	46 241,82	29 294,05
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	10 425,64	343 778,46
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	576 003,41	221 541,07
G	Przychody finansowe	35 255,23	45 350,86
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	323,50	2 400,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	Odsetki, w tym:	19 963,13	34 670,86
	- od jednostek powiązanych	14 712,17	28 805,71
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	14 968,60	8 280,00
V	Inne		
H	Koszty finansowe	121 544,93	153 695,54
I	Odsetki, w tym:	112 696,93	153 695,54
	- dla jednostek powiązanych	52 961,65	4 800,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	8 848,00	
	- w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		
I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	489 713,71	329 686,75
J	Podatek dochodowy	86 660,00	15 573,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia z zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	403 053,71	345 459,75

Wrocław, 09.05.2018

Ewa Olszewska

E. Olszewska
Główna Księgowa

(Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Prezes Zarządu

Michał Rataj

(Data i podpis osoby, która jednokrotnie, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

Quart Development S.A.
ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław
NIP: 894-28-71-207

Zest. zmian w kap. wł.

QUART DEVELOPMENT S.A.
Zestawienie zmian w kapitale własnym
 (wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	01-01-2016-31-12-2016	01-01-2017-31-12-2017
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	28 676 142,25	28 330 682,50
- korekty błędów		
Ia. Kapitał własny na początek okresu po korektach (BO)	28 676 142,25	28 330 682,50
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- emisji akcji	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia akcji		
- [...]		
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu	12 830 000,00	12 830 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
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	15 833 587,52	16 794 714,73
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	961 127,21	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	961 127,21	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)		
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
- przeznaczenie zysku z 2015 roku	961 127,21	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty		
- [...]		
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	16 794 714,73	16 794 714,73
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych		
- [...]		
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00

Zest. zmian w kap. wł.

QUART DEVELOPMENT S.A.
Zestawienie zmian w kapitale własnym
 (wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
-korekty błędów podstawowych		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych		
- [...]		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- [...]		
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-948 572,48	-948 572,48
-korekty błędów podstawowych		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	-948 572,48	-948 572,48
a) zwiększenie strata z roku 2016	0,00	-345 459,75
b) zmniejszenie (WF za rok 2015)	0,00	0,00
- [...]		
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-948 572,48	-1 294 032,23
7.7. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	-345 459,75	403 053,71
a) zysk netto	0,00	403 053,71
b) strata netto	-345 459,75	0,00
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał własny na koniec okresu	28 330 682,50	28 733 736,21
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	28 330 682,50	28 733 736,21

Prezes Zarządu

<p>..... <i>Marta Rataj</i> Prezes Zarządu</p>	<p>..... Członek Zarządu <i>Ewa Olszewska</i></p>
<p>Quart Development S.A. ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław NIP: 894-28-71-207</p>	
<p>..... Członek Zarządu</p>	<p>Główna Księgowa Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych</p>
<p><i>Wrocław, 09.05.2018</i> Miejscowość, data</p>	

Quart Development S.A.

sporządzony za okres od 01-01-2017 do 31-12-2017
(metoda pośrednia)

	2017	r.	2016	r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (strata) netto		403 053,71		-345 459,75
II. Korekty razem		364 367,74		1 078 006,90
1. Amortyzacja		168 387,96		166 910,95
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		0,00		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		92 733,00		121 773,78
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		46 241,82		29 294,05
5. Zmiana stanu rezerw		-958,00		4 621,00
6. Zmiana stanu zapasów		-7 877 816,48		1 180 103,25
7. Zmiana stanu należności		170 331,65		-278 619,54
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		7 453 351,16		-118 540,69
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		384 644,78		-24 751,33
10. Inne korekty		-72 548,67		-4 704,55
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		767 421,45		732 627,15
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy		450 936,07		134 691,50
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		55 284,57		21 138,21
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00		0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:		32 650,50		8 553,29
a) w jednostkach powiązanych		0,00		0,00
b) w pozostałych jednostkach		32 650,50		8 553,29
- zbycie aktywów finansowych		32 627,00		
- dywidendy i udziały w zyskach		323,50		2 400,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		0,00		0,00
- odsetki		0,00		6 153,29
- inne wpływy z aktywów finansowych		0,00		
4. Inne wpływy inwestycyjne		362 700,00		106 000,00
II. Wydatki		556 982,52		21 463,41
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		7 882,52		3 313,41
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00		0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:		549 100,00		18 150,00
a) w jednostkach powiązanych		549 100,00		18 150,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00		0,00
- nabycie aktywów finansowych		0,00		0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe		0,00		
4. Inne wydatki inwestycyjne		0,00		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		-106 047,45		113 228,09
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy		2 500 000,00		200 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00		
2. Kredyty i pożyczki		2 500 000,00		200 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00		
4. Inne wpływy finansowe		0,00		
II. Wydatki		1 137 445,03		1 031 995,11

RUH

1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	
2. Dywidandy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu początku zysku	0,00	
4. Spłaty kredytów i pożyczek	1 078 872,15	861 716,50
5. W wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	
8. Odsutki	58 572,88	179 278,51
9. Inne wyciątki finansowe	0,00	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 362 554,97	-831 995,11
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+-B.III+-C.III)	2 023 928,97	13 860,13
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	0,00	
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	
F. Środki pieniężne na początek okresu	34 274,93	20 414,00
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+F-D), w tym:	2 058 203,90	34 274,93
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	

Sporządzono Wrocław., dnia 09-05-2018

Ewa Olszewska

E. Olszewska
Główna Księgowa

(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

Prezes Zarządu

Michał Katalaj

(nazwisko i imię, podpis kierownika jednostki)

Quart Development S.A.
ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław
NIP: 894-28-71-207

INFORMACJA DODATKOWA
DO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA 2017 ROK
QUART DEVELOPMENT S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje o Spółce.

a) Quart Development S.A. powstała w wyniku przekształcenia Quart Sp. z o.o. postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej z dnia 02-03-2009 r.

Spółka została zawarta na czas nieokreślony.

b) Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. Fabrycznej 19,

– działalność jest prowadzona :

- * Sulistrowice , 55-050 Sobótka
- * Bielany Wrocławskie ul. Ogrodowej
- * Wrocław ul. Fabryczna 19

c) W dniu 02-03-2009 roku Spółka została wpisana przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, IV Wydział Gospodarczy do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518

d) Przedmiotem przeważającej działalności Spółki jest między innymi :

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych , roboty ziemne ;
- wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno – inżynierskich;
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- stawianie rusztowań;
- wykonywanie robót budowlanych murarskich;
- wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych;
- wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych;
- obsługa nieruchomości na własny rachunek;
- wynajem nieruchomości na własny rachunek i na zlecenie;
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
- inne.

2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego.

a) Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

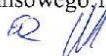
b) Prezentowane w sprawozdaniu dane dotyczą okresu od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku.

c) Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że Spółka nie zamierza, ani nie musi zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakres.

d) Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

e) W dniu 2-03-2009 nastąpiła zmiana formy prawnej spółka została przekształcona na spółkę akcyjną.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego 1



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

3. Zastosowanie zasady polityki i metody rachunkowości.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości z 29 września 1994 roku zwaną w dalszej części sprawozdania - ustawą.

Poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie koszty, z zachowaniem zasady ostrożności wyceny.

a) Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe.

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe i środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia i kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3500 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.

Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

Do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się stawki przewidziane ustawą z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1888) -

Spółka stosowała dla podstawowych grup majątku następujące roczne stawki amortyzacyjne :

- ▲ dla wartości niematerialnych i prawnych :
- * portal sprawozdawczy – okres rozliczenia 60 miesięcy
- ▲ Dla środków trwałych :
- * budynki i lokale 2,5 % i 10 %
- * urządzenia techniczne i maszyny w tym :
- komputery 30 %
- ▲ Środki transportu 20 %
- ▲ Inne środki 10 %
- ▲ Leasing w okresie na jaki zostały zawarte umowy

Zgodnie z obowiązującym Krajowym standardem rachunkowości nr 8 spółka zakłada przeniesienia na produkcję w toku gruntów przeznaczonych pod realizację ściśle określonego przedsięwzięcia do inwestycji, które będą rozpoczynały się od roku 2015. Co do przedsięwzięć mających datę przed 31-12-2014 stosują się dotychczasową zasadę i wykazuje w „Towarach „.

b) Inwestycje o charakterze trwałym :

- udziały i akcje w innych jednostkach oraz obligacje – według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej, albo według skorygowanej ceny nabycia - jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności; udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.2

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

mogą być także wyceniane metodą praw własności, pod warunkiem, że będzie ona stosowana jednolicie wobec wszystkich jednostek podporządkowanych - pożyczki długoterminowe – wyceniane są na bieżąco w wartości nominalnej z dnia, w którym powstały z uwzględnieniem spłat, natomiast na dzień bilansowy wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty tzn. pomniejszoną o ewentualne odpisy aktualizujące, mogą być także wyceniane według skorygowanej ceny nabycia.

c) Inwestycje krótkoterminowe.

Na dzień bilansowy aktywa zaliczone do inwestycji krótkoterminowych są wyceniane według ceny rynkowej. Skutki zmian wartości inwestycji krótkoterminowych wpływają w pełnej wysokości odpowiednio na przychody lub koszty finansowe.

d) Zapasy.

Ewidencja towarów prowadzona jest przy zastosowaniu cen nabycia. Przy wycenie rzeczowych składników aktywów obrotowych wg wyżej wymienionych zasad uwzględnia się ponadto odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Rozchody materiałów i towarów wycenia się kolejno po cenach materiałów nabytych najwcześniej (FIFO).

Wyroby gotowe wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia. Produkcje w toku wycenia się wg rzeczywistego kosztu wytworzenia z uwzględnieniem stopnia zaawansowania wyrobu.

e) Należności i zobowiązania.

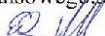
Należności i zobowiązania (w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu ustalonego przez Prezesa NBP dla danej waluty obcej. Ujemne różnice kursowe powstające w dniu płatności wynikające z różnicy pomiędzy kursem waluty na ten dzień, a kursem waluty w dniu powstania należności lub zobowiązania, odnoszone są odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych.

f) Środki pieniężne.

Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej. Wpływ walut na dewizowy rachunek bankowy wycenia się wg kursów kupna walut, stosowanych na ten dzień przez bank prowadzący rachunek dewizowy, zaś rozchód walut wycenia się wg kursu sprzedaży banku stosowanego na dzień rozchodu. Na dzień bilansowy środki pieniężne wycenia się według średniego kursu ustalonego przez NBP. Wycena bilansowa nie może być wyższa od ich wartości przeliczanej na walutę polską wg średniego kursu ustalonego przez NBP na ten dzień. Ustalone na koniec roku obrotowego różnice kursowe wpływają na wynik finansowy , a mianowicie dodatnie – jako przychody z operacji finansowych, ujemne – jako koszty operacji finansowych.

g) Kapitały.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie wpisanej w rejestrze sądowym. Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z czystego zysku rocznego Spółki lub nadwyżki ponad wartość nominalną udziałów otrzymanych przy ich wydaniu.

h) Rezerwy na zobowiązania.

Rezerwę na zobowiązania przyszłe (zdarzenia) - przypadające do zwrotu spadkobiercom.

i) Rozliczenie międzyokresowe kosztów.

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Spółka dokonuje międzyokresowych rozliczeń. Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim : opłacone z góry prenumeraty, składki na ubezpieczenia majątku, abonamenty itp. oraz poniesione z góry koszty dotyczące posiadanych nieruchomości – odsetki, opłaty

j) Rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Rozliczenie międzyokresowe przychodów – nie wystąpiło w prezentowanym okresie.

k) Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Na dzień 31-12-2017 roku widnieją utworzone aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego.

4. Wynik finansowy.

Na wynik finansowy składa się : wynik na sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej, obowiązkowe obciążenie wyniku oraz wynik na operacjach nadzwyczajnych. Spółka stosuje metodę porównawczą pomiaru wyniku finansowego.

Przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem sprzedaży jest przekazanie towarów odbiorcy lub odebranie przez niego usługi. Momentem sprzedaży nieruchomości jest data podpisania aktu notarialnego przenoszącego prawo własności .W przypadku Spółki przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów jest głównie obrót uzyskany ze sprzedaży towarów handlowych oraz wyrobów gotowych.

Wartość sprzedanych towarów i materiałów jest to koszt własny sprzedanych towarów, który jest współmierny do przychodów ze sprzedaży.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to koszty i przychody niezwiązane bezpośrednio z normalną działalnością, wpływające na wynik finansowy.

Przychodami finansowymi są należne przychody z operacji finansowych , natomiast koszty finansowe są to poniesione koszty operacji finansowych. Odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące inwestycji rozpoczętych zwiększają wartość nabycia tych składników majątku.

Wynik na operacjach nadzwyczajnych stanowi różnicę między zrealizowanymi zyskami nadzwyczajnymi a poniesionymi kosztami nadzwyczajnymi.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.4

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

I. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne – zmiana stanu w okresie obrotowym (według grup rodzajowych)

a) Tabela wartości niematerialnych i prawnych.

1. Zestawienie wartości niematerialnych i prawnych

Opis	Wartość brutto				Umorzenie					Wartość netto		
	stan na 01-01-2017	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2017	stan na 01-01-2017	zwiększenia	przebieg. (+/-)	zmniejszenia	stan na 31-12-2017	stan na 01-01-2017	stan na 31-12-2017
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	443625,82	0,00	0,00	0,00	443625,82	278501,94	82562,04	0,00	0,00	361063,98	165123,88	82561,84
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem	443625,82	0,00	0,00	0,00	443625,82	278501,94	82562,04	0,00	0,00	361063,98	165123,88	82561,84

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

b) Tabela środków trwałych.

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie
<i>Wartość brutto</i>						
stan na 01-01-2017	2156133,20	2158333,55	50071,03	398105,79	130054,72	98000,00
Zwiększenia:	0,00	70253,55	4266,26	0,00	3616,26	0,00
- nabycie	0,00	0,00	4266,26	0,00	3616,26	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- aktual. wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	70253,55	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	112383,32	0,00	104012,31	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	112383,32	0,00	104012,31	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
stan na 31-12-2017	2156133,20	2116203,78	54337,29	294093,48	133670,98	98000,00
<i>Umożenie</i>						
stan na 01-01-2017	0,00	278890,70	46700,53	336463,46	128754,90	0,00
Zwiększenia:	0,00	63733,32	1766,00	15410,52	4916,08	0,00
- aktual. wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- amortyzacja	0,00	63733,32	1766,00	15410,52	4916,08	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	6724,41	0,00	104012,31	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	6724,41	0,00	104012,31	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
stan na 31-12-2017	0,00	335899,61	48466,53	247861,67	133670,98	0,00
<i>Wartość netto</i>						
stan na 01-01-2017	2156133,20	1879442,85	3370,50	61642,33	1299,82	98000,00
stan na 31-12-2017	2156133,20	1780304,17	5870,76	46231,81	0,00	98000,00

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.6

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

II. Inwestycje długoterminowe – zmiana stanu w okresie obrotowym (według tytułów)

W jednostkach powiązanych :

- W okresie sprawozdawczym Spółka nie udzieliła pożyczek długoterminowych .

III. Inwestycje długoterminowe – zmiana stanu w okresie obrotowym (według tytułów)

- Spółka w okresie sprawozdawczym nabyła udziały i akcje :
- Spółka nabyła akcje SPOMASZ S.A o wartości 551 950,00 zł
SPOMASZ S.A na dzień 31 grudnia spółka posiada akcje o łącznej wartości : 4 477 000 zł
oraz
- na dzień 31 grudnia 2017 posiada udziały o wartości 2 500 000 zł w QUATRUS SP. Z O.O

- **Spółka na dzień 31-12-2017 posiada akcje w pozostałych jednostkach o wartości 31 573,60 zł.**
- W roku 2017 spółka sprzedała akcje w pozostałych jednostkach na kwotę 26 765,20
- Na dzień 31-12-2017 Podwyższono wartość akcji w pozostałych jednostkach o kwotę 258,80 zł.

IV. Zapasy .

Na wartość zapasów wykazanych w sprawozdaniu finansowym składają się :

- △ Towary – zakup gruntów 10 373 761,94 zł
- △ Produkcja w toku – nakłady poniesione na rozpoczętych zadaniach – 14 922 082,46 zł
- △ Produkty gotowe (mieszkania) – 579 706,28 zł
- △ Zaliczki na dostawy - 22 356 zł

V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Wzrost z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynoszą 3 386,00 zł

Na długoterminowe rozliczenia międzyokresowe składają się :

- △ Koszty – opłata patentowa 10 lat – 348 zł

VI. Należności krótkoterminowe .

Należności od jednostek powiązanych według terminu płatności:

Należności z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy 177 828,97 zł
Należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy 841 134,51 zł

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.7

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek :

	31 grudzień 2017
	zł
<u>Należności z tytułu dostaw i usług razem (netto)</u>	<u>125 371,59</u>
do 12 miesięcy	180 964,40
Odpisy aktualizujące wartość należności	55 592,81
<u>Należności z tytułu podatków dotacji ,ubezpz. społ. i zdrowotnych</u>	<u>48 138,86</u>
i piata podatku dochodowego od osób prawnych	0,00
VAT należny z niepotwierdzonych faktur korygujących	0,00
VAT naliczony do odliczenia w następnych okresach	42 894,62
Pozostałe podatki	5 244,24
<u>Pozostałe należności :</u>	<u>8 550,00</u>
Nierozliczone zaliczki pobrane przez pracownika na wydatki służbowe	0,00
Inne :	8 550,00
<u>Łączne należności :</u>	<u>182 060,45</u>

<u>Odpisy aktualizujące wartość należności :</u>	Stan na 01-01-2017	55 592,81 zł
	Zmniejszenia (rozwiązanie rezerwy)	0,00 zł
	Zwiększenia (utworzenie rezerwy)	<u>0,00 zł</u>
	Stan na 31-12-2017	55 592,81 zł

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.8



Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

VII. Krótkoterminowe aktywa finansowe.

W jednostkach powiązanych – udzielone pożyczki

	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne aktywa	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na początek okresu	0,00	0,00	500 147,50	0	500 147,50
Zwiększenia	0,00	0,00	14 712,17	0	14 712,17
Zmniejszenia	0,00	0,00	303 300,00	0	303 300,00
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	211 559,67	0	211 559,67
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	211 559,67	0,00	211 559,67

Zmiana stanu krótkoterminowych aktywów finansowych w pozostałych jednostkach (według tytułów)

	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na początek okresu	0,00	0,00	95 518,25	20 414,80	129 793,18
Zwiększenia	0,00	0,00	5 222,40	0,00	5 865,15
Zmniejszenia	0,00	0,00	59 400,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	41 340,65	2 058 203,90	2 099 544,55
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	41 340,65	2 058 203,90	2 099 544,55

VIII. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

	31 grudnia 2017 zł
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, pozostała wartość, w tym :	
Polisy ubezpieczeniowe	10 900,08
Prenumeraty opłaty roczne	2 353,12
Koszty podziału działek	79 632,13
	92 885,33

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.9

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

IX. Kapitał podstawowy.

	31 grudzień 2017 zł
Stan na początek roku obrotowego	12 830 000,00
Zwiększenia z tyt. emisji akcji	0,00
Zmniejszenia	
Stan na koniec roku obrotowego	<u>12 830 000,00</u>

Kapitał podstawowy Spółki na dzień bilansowy składał się z 10 230 000,00 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1 zł każda uprzywilejowanych co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypada dwa głosy, 770 000 akcji serii B nieuprzywilejowanych oraz 330 000 akcji serii C uprzywilejowanych oraz 1500 000 akcje imienne serii D.

X. Wynik finansowy.

Zysk netto za okres obrotowy 01 styczeń 2017 do 31 grudnia 2017 wynosi 403 053,71 zł. Proponuje się wypracowany zysk przeznaczyć na pokrycie strat z lat poprzednich.

XI. Zobowiązania długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty.

A) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności :

	31 grudzień 2017 zł
Z tytułu dostaw i usług	
Z tytułu pożyczek otrzymanych - okres spłaty od 1 do 3 lat	<u>0,00 zł</u>
Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :	0,00zł

B) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :

	31 grudzień 2017 zł
Z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek z terminem spłaty od 1 roku do 3 lat	666 000,00
Inne (zobowiązanie z tytułu dostaw) z terminem spłaty od 1 roku do 3 lat	<u>2 706 000,00</u>
Łącznie zobowiązania wobec pozostałych jednostek :	3 372 000,00

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.10

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

XII. Zobowiązania krótkoterminowe :

A) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności :
31 grudzień 2017
zł

Z tytułu dostaw i usług	14 083,50
Inne (pożyczki otrzymane)	<u>2 757 761,65</u>
Łącznie zobowiązania wobec jednostek powiązanych :	2 771 845,15

B) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek :

Z tytułu dostaw i usług
31 grudzień 2017
zł

od 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 977 355,44
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00
powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	0,00
powyżej 12 miesięcy	<u>31 235,38</u>

Łącznie zobowiązania z tytułu dostaw i usług 4 008 590,82

Kredyty bankowe i pożyczki	307 200,00
Inne zobowiązania finansowe	0,00
Zaliczki otrzymane na poczet dostaw	826 701,36
Zobowiązania inne (umowy zlecenie)	0,00

Zobowiązania z tytułu podatków , cel i ubezpieczeń społecznych :

	31 grudzień 2017 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	0,00
Podatek VAT	195 932,00
Podatek PIT CIT	12 994,00
Podatek od płac PIT 4	17 156,00
Składki ZUS 51,52,53	37 970,10
Inne podatki	<u>181,00</u>

Łączne zobow. Z tyt. podatków, cel i ubezp. Społecznych : 264 233,10

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń. 45 604,49

Łącznie zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 5 452 329,77 zł.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.11

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

XIII .Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki.

NIERUCHOMOŚĆ – LEGNICA

*hipoteka umowna łączna zwykła na kwotę 8 500 000,00 na rzecz -Bank Spółdzielczy w Oleśnicy,

Umowy pożyczki podpisane z Wrocławską Fabryką Maszyn Przemysłu Spożywczego SPOMASZ S.A. –
Weksel in blanko na kwotę 2 700 000 zł kapitału i odsetek

14. Rozliczenia międzyokresowe .

Stan na 31 grudzień 2017 - 0,00 zł.

XV. Zobowiązania warunkowe.

Nie wystąpiły.

XVI. Aktywa i pasywa wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu :

Zobowiązania z tytułu kredytów :

- krótkoterminowe z okresem spłaty do 12 miesięcy : 307 200 zł
- długoterminowe z okresem spłaty powyżej 12 miesięcy : 666 000,00 zł

2.

I) Sprzedaż rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

	31 grudzień 2017 zł
Sprzedaż krajowa :	
Sprzedaż wyrobów	0,00
Usługi najmu	239 291,95
Sprzedaż towarów	3 940 615,45
Sprzedaż materiałów	65 500,00
Sprzedaż wewnątrzspółnotowa	0,00
Pozostała sprzedaż	0,00
Sprzedaż łączna	4 245 407,40

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.12

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

II) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto.

ZYSK BRUTTO	489713,71
(+)Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu:	
POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE	30326,97
ODSETKI NKUP	54068,23
SKŁADKI ZUS ZA 12/2017	11946,20
Umowy zlecenie wypłacone w styczniu 2018	5871,78
POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE NKUP	10423,51
	0,00
	0,00
AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKCJI	0,00
Razem:	112636,79
Amortyzacja stanowiąca KUP	11639,52
Składki ZUS 12/2016 i umowy zlecenia wypłacone 01/2017	10014,06
	0,00
Razem pomniejszenie KUP	21653,58
(-)Przychody nie będące przychodami podatkowymi:	
Odsetki NOP – naliczone	19098,98
AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKCJI	14968,60
Razem:	34067,58
Zysk/ dochód	546629,34
Odliczenia od dochodu:	
Ulga inwestycyjna	
Darowizny	
Strata z lat ubiegłych	80078,06
Inne	
Razem:	80078,06
Podstawa opodatkowania (po zaokrągleniu)	466551,28
Podatek dochodowy bieżący	88645,00
Podatek dochodowy odroczony	- 1985
Podatek dochodowy wykazywany w rachunku zysków i strat	86660,00
Zysk netto	403053,71

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.13

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

III) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe .

W roku 2017 spółka poniosła nakłady na zakup urządzeń technicznych i maszyn (sprzęt komputerowy) w wartości netto 4 266,26 zł.

Na dzień sporządzania informacji nie podjęto decyzji co do planów poniesienia nakładów na zakup niefinansowych aktywów trwałych w 2018 roku.

Spółka nie poniosła ani nie planuje ponieść nakładów na ochronę środowiska.

I v)Działalność zaniechana.

W trakcie roku obrotowego Spółka nie zaniechała działalności żadnego z rodzajów prowadzonej działalności oraz w następnym okresie nie przewiduje tego typu ograniczenia działalności.

V) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami zostaje zaprezentowane w informacji dodatkowej; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw	202-2-1-287	6 027 000,00 zł	B.III.3 d) - (1)	3 321 000,00
			B.II.3 lit. e)	2 706 000,00 zł
Razem		6 027 000,00		6 027 000,00

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.14

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

VI) Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

1.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	768 671,45
2.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-111 297,45
3.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 366 554,97

VII) Transakcje zawarte przez spółkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi :

Nie wystąpiły.

VIII) Zatrudnienie.

Na dzień 31 grudnia 2017 zatrudnienie w przeliczeniu na pełny etat wynosiło 6 osób.

IX) Wynagrodzenie wypłacone Prezesowi Zarządu i Rady Nadzorczej w kwocie brutto : Wartość wynagrodzenia wypłacona Prezesowi Zarządu w kwocie netto wynosiła 125 987,45 zł.

X) Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających , nadzorujących : Nie wystąpiły.

XI) Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta : Należne wynagrodzenie dla biegłego rewidenta za badanie sprawozdania za rok 2017 wynosi 8000 zł netto.

XII) Zdarzenie po dacie bilansu : Nie wystąpiły.

XIII) Znaczące zdarzenia z lat poprzednich ujęte w sprawozdaniu finansowym Nie wystąpiły.

XIV) Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej :

a) Transakcje z jednostkami powiązanymi :

Koszt dotyczące najmu pomieszczeń biurowych w roku 2017 59 907,56 zł netto
Koszty dotyczące reklamy oraz strony internetowej w roku 2017 14 088,00 zł netto
Przychody z tytułu indeksacja i najem pom. biurowego w roku 2017 54 268,32 zł netto

- Spółka w okresie sprawozdawczym nabyła akcje : SPOMASZ S.A o wartości 551 950 zł

XV) Wykaz spółek , w których jednostka posiada co najmniej 20 % udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów :

SPOMASZ S.A. , UL.KRAKOWSKA 98 50-427 WROCLAW, PROCENT POSIADANYCH UDZIAŁÓW : ok 97,8 %

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.15

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Quart Development S.A.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

QUARTUS SP. Z O.O., UL. FABRYCZNA 19 53-609 WROCLAW, PROCENT POSIADANYCH UDZIAŁÓW : 100%

XVI) Planowane na kolejny rok nakłady na nabycie środków trwałych oraz środków trwałych w budowie .

Na dzień sporządzania informacji dodatkowej nie są znane planowane nakłady na nabycie środków trwałych lub środków trwałych w budowie.

XVII) Nie stwierdzono innych istotnych informacji .

Prezes zarządu :

Prezes Zarządu

.....
Michał Kozłowski

Członek zarządu :

Quart Development S.A.

ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław

NIP: 894-28-71-207

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie
ksiąg rachunkowych

Ewa Olszewska

.....
E. Olszewska

Główna Księgową

Wrocław, 09-05-2018

.....
Miejscowość i data sporządzenia

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.16

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI ZA ROK 2017

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI
ZA ROK 2017**

(za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r.)

2018-05-10



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-509 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

SPIS TREŚCI:

Informacje ogólne o spółce.

Działalność gospodarcza spółki

Kapitały spółki

Sytuacja majątkowa spółki

Władze spółki , struktura organizacyjna

Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Opis podstawowych ryzyk



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000924518, NIP: 854-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

I. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa i siedziba Spółki:

Pełna nazwa (firma): **QUART DEVELOPMENT Spółka akcyjna**

Skrót firmy: **QUART DEVELOPMENT S.A.**

Siedziba: **53-609 Wrocław ul: Fabryczna 19**

Numer KRS: **0000324518**

NIP: **894-28-71-207**

REGON: **020323147**

Przedmiot działalności:

- 1) 01.11.Z Uprawa zbóż, roślin strączkowych i roślin oleistych na nasiona, z wyłączeniem ryżu,
- 2) 01.29.Z Uprawa pozostałych roślin wieloletnich,
- 3) 01.61.Z Działalność usługowa wspomagająca produkcję roślinną,
- 4) 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 5) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 6) 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad,
- 7) 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
- 8) 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- 9) 42.91.Z Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej,
- 10) 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 11) 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- 12) 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
- 13) 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
- 14) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,
- 15) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- 16) 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- 17) 43.31.Z Tynkowanie,
- 18) 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej,
- 19) 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,
- 20) 43.34.Z Malowanie i szklenie,
- 21) 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- 22) 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- 23) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 24) 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 25) 55.20.Z Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,
- 26) 55.30.Z Pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych) i pola namiotowe,
- 27) 55.90.Z Pozostałe zakwaterowanie,
- 28) 64.20.Z Działalność holdingów finansowych,
- 29) 64.91.Z Leasing finansowy,



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

- 30) 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów,
- 31) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 32) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 33) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 34) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 35) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 36) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 37) 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- 38) 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- 39) 71.11.Z Działalność w zakresie architektury,
- 40) 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
- 41) 77.21.Z Wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego.

II. Działalność spółki w roku 2017.

Quart Development S.A. rozpoczął budowę i wprowadził do sprzedaży inwestycję Bielany III tj. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu” obejmującą łącznie 37 lokali .

W 2017 roku zakończono budowę infrastruktury uzbrojenia sieci na kolejnych etapach sprzedaży w Legnicy. Dzięki temu uzyskano uzbrojenie całości terenu co przyczyniło się do doskonałej sprzedaży działek budowlanych w Legnicy. Wprowadzono do sprzedaży kolejne tereny budowlane. Działalność spółki w tym zakresie sprawdza się do sprzedaży wyłącznie działek budowlanych.

Ponadto w 2017 roku Spółka nabyła nowe tereny inwestycyjne.

Pierwszy z nich w Lutyni obejmujący budowę zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i budynków wielorodzinnych. Szacunkowa liczba powierzchni użytkowej mieszkań na tej inwestycji to ok 8400 m2 zabudowy jednorodzinnej i 5047 m2 zabudowy wielorodzinnej. Spółka nabyła grunt wraz z pozwoleniem na budowę.

Drugi obejmuje teren we Wrocławiu przy ulicy Gorlickiej. Grunt nabyto na przetargu miejskim. Spółka przystąpiła do opracowania projektu budowlanego. Szacunkowa liczba powierzchni użytkowej mieszkań to ok 1250 m2.

Nieruchomość będąca w posiadaniu SPOMASZ SA została sprzedana zewnętrznemu inwestorowi i a środki które spółka pozyska w ramach wykonania umowy będą przekazana na kolejne inwestycje.

III. Kapitały Spółki

Na dzień 31.12.2017 r. 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 i 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Wartość nominalna akcji wynosi 1,00 zł każda.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 78 81, fax 71 335 79 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894 28 71 207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

Sytuacja majątkowa spółki

Majątek Spółki:

Aktywa trwałe
11 181 409,38

Aktywa obrotowe
29 502 920,16

Aktywa razem
40 684 329,54

Wyniki Finansowe Spółki:

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi
18 008 899,04

Koszty działalności operacyjnej
17 444 855,36

Pozostałe przychody operacyjne
68 627,19

Pozostałe koszty operacyjne
56 667,46

Przychody Finansowe
35 255,23

Koszty finansowe
121 544,93

Zysk / Strata z działalności operacyjnej
576 003,41

Zysk / Strata brutto
489 713,71

Podatek dochodowy
86 660,00

Zysk / Strata netto
403 053,71



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 15, 53-605 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wliczonego: 12 830 000 zł.

IV. Władze spółki

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 31.12.2017 Zarządu Quart Development S.A. jest jednoosobowy:

Michał Rataj – Prezes Zarządu

2. Rada Nadzorcza Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2017 w skład Rady Nadzorczej Quart Development S.A. wchodzi:

Przemysław Kruszyński – Członek Rady Nadzorczej

Roman Jędrzejczyk – Członek Rady Nadzorczej

Paweł Jędrzejczyk – Członek Rady Nadzorczej

Rafał Jelonek – Członek Rady Nadzorczej.

Agnieszka Badowska – Członek Rady Nadzorczej

3. Akcjonariat Quart Development S.A.

Na dzień 31.12.2017 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	43,05%	10.313.546	44,72%



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel: 71 335 73 81, fax: 71 335 73 82, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12.830.000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12.830.000 zł.

		zwykłych na okaziciela			
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	246.454 akcji zwykłych na okaziciela	1,92%	246.454	1,07%
	Suma	12.830.000	100,00 %	23.060.000	100,00 %

4. 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 przedsiębiorstwo 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.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

Zaletą Emitenta jest to, że jest małą firmą z niewielką strukturą organizacyjną (zatrudnia 9 osób) i reaguje bardzo szybko na każdą zmianę na rynku i dopasowuje swoje inwestycje do potrzeb klientów. Jako przykład można podać sytuację, kiedy Emitent rozpoczął budowę osiedla dużych mieszkań, a w trakcie realizacji okazało się, że klienci nie są już zainteresowani nabywaniem dużych mieszkań, tylko wyłącznie małymi mieszkaniami o powierzchni do 50 m². Emitent w trakcie inwestycji podzielił duże mieszkania na dwa mniejsze. W tym celu przygotował projekt zamienny i dzięki temu szybko sprzedał wszystkie mieszkania w wyższej cenie z 1 m² 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 jednorodziną w Obornikach Śląskich, Legnicy. Są to tereny ok. 35 ha ziemi, która już jest w posiadaniu Emitenta.

V. Spółki zależne

a. Quartus Sp. z o.o.

Emitent posiada 100% udziałów w spółce Quartus Sp. z o.o. Spółka została powołana do zarządzania nieruchomościami posiadany 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 nabył dwa lokale 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.

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

Emitent posiada 97,80% 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.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 15, 53-605 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324515, NIP: 894-28-71-267, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

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

Konsolidacja metodą pełną.

VI. 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 ciągle 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.

VII. Przewidywane kierunki rozwoju spółki

Spółka w przyszłości zamierza kontynuować działalność developerską.

W 2018 roku spółka będzie kontynuować sprzedaż inwestycji Bielany III.

W Legnicy strategia spółki na 2018 rok opiera się na dalszej sprzedaży działek budowlanych.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-20-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

W 2018 roku w zakresie inwestycji w Lutyni spółka rozpocznie budowę wprowadzi do sprzedaży 10 budynków szeregowych dwulokalowych o łącznej powierzchni 1400 m² oraz 76 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej.

W zakresie inwestycji Gorlicka spółka zmierza przygotować pozwolenie na budowę i w IV kwartale 2018 roku wprowadzić do sprzedaży 1250 PUM mieszkań.

Środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości SPOMASZ SA zarząd przeznaczy na budowę bazy gruntów w różnych lokalizacjach

Po uzbrojeniu planujemy wprowadzić do oferty inwestycję osiedla mieszkaniowego w Obornikach Śląskich oraz współpracować w tym zakresie z gminą Oborniki Śląskie.

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



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, V Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000824518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12.830.000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12.830.000 zł.

VIII. Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w Polsce

Popyt na nieruchomości oferowane przez Spółki w pewnym stopniu zależy od ogólnej koniunktury gospodarczej w Polsce. Na przychody ze sprzedaży oraz wynik finansowy Spółki 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 Spółki.

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

Działalność Spółki 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. Spółka 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 Spółki z nabywcami mieszkań zawierają niedozwolone klauzule umowne, istnieje ryzyko skierowania przez UOKiK, rzecznika konsumenta, organizację pozarządową 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. Spółka stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.

Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

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

Ryzyko związane z konkurencją

Spółka działa na terenie województwa dolnośląskiego, głównie na terenie Wrocławia i Legnicy. Na tym obszarze działa kilku dużych oraz kilkudziesięciu mniejszych deweloperów, z którymi Spółka konkuruje w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod inwestycje oraz w sprzedaży gotowych mieszkań i lokali użytkowych. Przewagą Spółki jest to, że jest firmą z niewielką strukturą organizacyjną (niskie koszty osobowe), która potrafi szybko reagować na zmiany w preferencjach klientów. Spółka 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



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000924518, NIP: 834-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

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 Spółki.

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. Spółka 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. Spółka 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. Spółka mając już spore doświadczenie we współpracy z wykonawcami stara się współpracować ze sprawdzonymi partnerami.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów projektów deweloperskich

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

Ryzyko związane utratą płynności finansowej Spółki

Spółka inwestuje znaczne środki finansowe w grunty, na których po uzyskaniu pozwoleń, przygotowaniu projektu rozpoczyna budowę mieszkań. Zbyt duże zainwestowanie środków finansowych Spółki 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. Spółka stara się prowadzić zrównoważoną i odpowiedzialną politykę w kwestii nabywania gruntów pod inwestycje.

Ryzyko utraty kadry menadżerskiej

Na działalność Spółki 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 Spółki. Odejście kluczowych pracowników z kierownictwa Spółki mogłoby skutkować utratą personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej. Spółka 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 Spółki.

Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Spółki

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 Spółki.

Ryzyko związane ze uzależnieniem Spółki od wykonawców robót budowlanych

Spółka w ramach realizacji projektów deweloperskich powierza prace budowlane, na podstawie umów o generalne wykonawstwo, wyspecjalizowanym podmiotom- przedsiębiorstwom budowlanym. Spółka 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



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 15, 53 605 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KR3 000924518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

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 Spółki.

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 Spółki. 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

Spółka częściowo finansuje i zamierza finansować swoje projekty przy pomocy kredytów bankowych. Spółka nie jest w stanie wykluczyć sytuacji, iż w przyszłości na skutek różnych zdarzeń Spółka będzie miał trudności z regulacją swoich zobowiązań lub z uzyskaniem kredytów. Bezpośrednio może to wpłynąć na rozwój Spółki poprzez jego spowolnienie spowodowane poszukiwaniem innych źródeł finansowania. Spółka 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 Spółka zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki 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 Spółki nie żądali takichowych 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 Spółki jest długotrwały proces uzyskiwania decyzji administracyjnych oraz brak planów zagospodarowania przestrzennego. Spółka 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 Spółki i jego wynik finansowy.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich, prowadzonych przez Spółki 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 Spółki, 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 któregokolwiek z ww. zdarzeń może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy projektów deweloperskich

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

Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych i innych kosztów

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

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 Spółka stosuje zapisy o karach umownych dla generalnego wykonawcy.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19, 53-605 Wrocław, tel. 71 335 73 81, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, V Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000324518, NIP: 894-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu sprzedaży mieszkań i domów

W związku z charakterystyką prowadzonej działalności, Spółka jest narażony na ryzyko wystąpienia postępowań sądowych, związanych z realizowanymi projektami, w wyniku których Spółka może zostać zobowiązany do zaspokojenia określonych roszczeń (np. wynikających z rękojmi przysługującej klientom). Spółka 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 Spółki 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 Spółki, istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie znaleźć nabywców bądź najemców. Aby pozyskać klientów, Spółka może zostać zmuszony do obniżenia cen, co niekorzystnie wpłynie na przychody. Taka sytuacja może znaleźć odzwierciedlenie w słabszych wynikach finansowych Spółki.

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 Spółka dokonuje na etapie przed koncepcyjnym analizy potrzeb infrastrukturalnych na określonej działce i w określonym projekcie.

Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych

Elementem charakterystycznym dla działalności prowadzonej przez Spółki 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 Spółka 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 Spółki, istnieje ryzyko pogorszenia jej sytuacji finansowej.

Ryzyko związane ze sposobem ujawniania marży na projektach deweloperskich

Spółka stosuje zasady rachunkowości, w oparciu o które cała uzyskana marża na sprzedaży lokali ujawniana jest w momencie przekazania klientom lokali oddanych do użytkowania. 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.

Michał Rataj



Prezes Zarządu

QUART DEVELOPMENT S.A.



QUART Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 15, 53-609 Wrocław, tel. 71 335 73 61, fax 71 335 73 92, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KR5 000924518, NIP: 694-28-71-207, Wysokość kapitału zakładowego: 12 830 000 zł. Wysokość kapitału wpłaconego: 12 830 000 zł.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

AGENCJA BIEGŁYCH REWIDENTÓW „TAX-2” Sp. z o.o.
51-602 Wrocław, ul. Kochanowskiego 17, tel.(71) 328-35-49
NIP 895-00-19-403

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy,
Rady Nadzorczej i Zarządu**

**Quart Development
Spółka Akcyjna
we Wrocławiu**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki **Quart Development S.A.** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Fabryczna 19 za rok obrotowy 2017, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:
40 684 329,54 zł;
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku wykazujący zysk netto w wysokości:
403 053,71 zł;
4. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę
403 053,71 zł;
5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę
2 023 928,97 zł;
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Kierownika jednostki oraz Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki **Quart Development S.A.** jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2018 r. poz. 395) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami

wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Spółki. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów .

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd Spółki **Quart Development S.A.** oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”);
2. Krajowych Standardów Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 r.

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Spółki przez Zarząd Spółki **Quart Development S.A.** obecnie lub w przyszłości.

Opinia o rocznym sprawozdaniu finansowym

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki **Quart Development S.A.** dzień 31 grudnia 2017 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami rachunkowości,

- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Opinia o sprawozdaniu z działalności

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.
Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce **Quart Development S.A.** i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.
Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Romualda Nowak
numer ewidencyjny 2786

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Agencji Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o.o. we Wrocławiu
Firmy audytorskiej nr 457

Członek Zarządu
Aneta Zarzeczna
Nr ew. 11742

Członek Zarządu
Irena Płocka-Janiszewska
Nr ew. 3312

Prezes
Romualda Nowak
Nr ew. 2786

Wrocław, dnia 11 maja 2018 r.

OŚWIADCZENIA

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU QUART DEVELOPMENT S.A. W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2017 ROK

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, sprawozdanie finansowe za 2017 rok i dane porównywalne za 2016 rok wraz z opinią i raportem z badania sprawozdania finansowego, sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy a także, że sprawozdanie zarządu z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU QUART DEVELOPMENT S.A. W SPRAWIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

Zarząd Quart Development S.A. oświadcza, że wybór firmy audytorskiej, przeprowadzającej badanie sprawozdania finansowego za 2017 rok, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz że firma audytorska i członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD DOBRYCH PRAKTYK

Następujące zasady dobrych praktyk nie były w 2017 r. w pełni stosowane:

Zasada nr 1 – w części dotyczącej transmisji obrad walnego zgromadzenia przez Internet, rejestracji przebiegu obrad oraz upublicznienia przebiegu obrad.

Z powodu wysokich kosztów Emitent nie zamierza transmitować, rejestrować i publikować na stronie internetowej obrad WZA. W przypadku zainteresowania akcjonariuszy tą formą uczestniczenia w obradach WZA, Zarząd nie wyklucza w przyszłości możliwości pełnego stosowania ww. zasady.

Zasada nr 5 – w części dotyczącej korzystania z sekcji „relacji inwestorskich” na www.gpwinfostrefa.pl (obecnie „profilu spółki” na www.infostrefa.com) Spółka nie korzystała z tego serwisu w 2017 r., jednakże wszystkie raporty Spółki ukazują się na tej stronie internetowej.

Zasada nr 11 – Spółka nie organizowała w 2017 r. publicznie dostępnych spotkań, ze względu na nikłe zainteresowanie inwestorów i mediów. Spółka zorganizuje spotkania w wypadku wzrostu zainteresowania.

INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH

Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Autoryzowanego Doradcy dla Invest Concept Sp. z o.o. w 2017 roku wyniosło 30.000 zł.

Łączna wartość wynagrodzenia Zarządu w 2017 r. wyniosła 125.987,45 zł.

Łączna wartość wynagrodzenia Rady Nadzorczej w 2017 r. wyniosła 0,00 zł.

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