



Quality All Development

Fundusz Kapitalowy S.A.

DOKUMENT INFORMACYJNY

„QUALITY ALL DEVELOPMENT – FUNDUSZ KAPITAŁOWY” SPÓŁKA AKCYJNA

z siedzibą w Warszawie
ul. Aleje Jerozolimskie 65/79, XVIII piętro, 00-697 Warszawa

sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii B
o oprocentowaniu zmiennym do obrotu
w ramach Alternatywnego Systemu Obrotu CATALYST prowadzonego przez Giełdę Papierów
Wartościowych w Warszawie („ASO CATALYST”).

„Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.”

Autoryzowany Doradca:
Dom Maklerski DF Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością



Data sporządzenia Dokumentu Informacyjnego: 24 lipca 2014 roku

1. WSTĘP

1.1. Dokument informacyjny obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii B o oprocentowaniu zmiennym („Dokument Informacyjny”)

1.2. Nazwa (firma) i siedziba emitenta

Firma	“QUALITY ALL DEVELOPMENT – FUNDUSZ KAPITAŁOWY” SPÓŁKA AKCYJNA („Emitent”, „Spółka”)
Nazwa skrócona	“QUALITY ALL DEVELOPMENT – FUNDUSZ KAPITAŁOWY” S.A.
Siedziba, adres	ul. Aleje Jerozolimskie 65/79, XVIII piętro, 00-697 Warszawa
Numer telefonu	+48 (22) 826 85 63
Numer faksu	+48 (22) 203 64 39
Adres strony internetowej	www.qadevelopment.pl
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@qadevelopment.pl
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS	0000298740
REGON	141312109
NIP	525-241-86-35

1.3. Nazwa (firma) i siedziba Autoryzowanego Doradcy

Firma	Dom Maklerski DF Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („DM DF Capital sp. z o.o.”)
Siedziba, adres	Pl. Piłsudskiego 1 (Metropolitan), 00-078 Warszawa
Numer telefonu	+48 (22) 344 04 00
Numer faksu	+48 (22) 344 04 10
Adres strony internetowej	www.dfcapital.eu
Adres poczty elektronicznej	office(at)dfcapital.eu
Sąd Rejonowy	Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS	0000347507
REGON	142261319
NIP	525-247-22-15

1.4. Liczba, rodzaj, jednostkową wartość nominalną i oznaczenie emisji dłużnych instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu w alternatywnym systemie objętych dokumentem informacyjnym

Dokument Informacyjny obejmuje 1.658 (jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt osiem) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii B spółki Quality All Development – Fundusz Kapitałowy S.A. z siedzibą w Warszawie, o jednostkowej wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych i łącznej wartości nominalnej 1.658.000 (jeden milion sześćset pięćdziesiąt osiem tysięcy) złotych („Obligacje”).

1.5.SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	2
1.1.	DOKUMENT INFORMACYJNY OBLIGACJI ZABEZPIECZONYCH NA OKAZICIELA SERII B O OPROCENTOWANIU ZMIENNYM („DOKUMENT INFORMACYJNY”)	2
1.2.	Nazwa (firma) i siedziba emitenta.....	2
1.3.	Nazwa (firma) i siedziba Autoryzowanego Doradcy	2
1.4.	Liczba, rodzaj, jednostkową wartość nominalną i oznaczenie emisji dłużnych instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu w alternatywnym systemie objętych dokumentem informacyjnym.....	3
1.5.	SPIS TREŚCI.....	4
2.	CZYNNIKI RYZYKA	8
2.1.	Ogólne czynniki ryzyka Emitenta	8
2.1.1.	Ryzyko wpływu sytuacji makroekonomicznej na działalność Emitenta	8
2.1.2.	Ryzyko zmian przepisów prawnych	8
2.1.3.	Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych.....	9
2.1.4.	Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń.....	9
2.2.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Emitenta.....	9
2.2.1.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży, w której działa Emitent	9
2.2.2.	Ryzyko związane z podwykonawcą.....	9
2.2.3.	Ryzyko związane z dostawcami.....	10
2.3.	Czynniki ryzyka dotyczące działalności Emitenta.....	10
2.3.1.	Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży	10
2.3.2.	Ryzyko wzrostu cen materiałów i usług budowlanych.....	10
2.3.3.	Ryzyko związane z realizowanymi projektami.....	10
2.3.4.	Ryzyko utraty kluczowych pracowników i kadry zarządzającej.....	10
2.3.5.	Ryzyko kwestionowania skuteczności lub ważności niektórych czynności prawnych dokonanych przez Emitenta.....	11
2.3.6.	Ryzyko posiadania niewystarczających ubezpieczeń do pokrycia szkód doznanych przez Emitenta lub do zaspokojenia roszczeń zgłaszanych przeciwko Emitentowi.....	11
2.3.7.	Ryzyko związane z postępowaniami sądowymi	11
2.3.8.	Ryzyko zdarzeń losowych	11
2.3.9.	Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych zleceń	11
2.3.10.	Ryzyko związane ze wzrostem zobowiązań.....	11
2.4.	Czynniki ryzyka związane z inwestycją w Obligacje	12
2.4.1.	Ryzyko o charakterze ogólnym właściwe dla większości papierów dłużnych.....	12
2.4.2.	Ryzyko niedotrzymania Warunków Emisji Obligacji	12
2.4.3.	Ryzyko stopy procentowej	12
2.4.4.	Ryzyko przedterminowego wykupu.....	12
2.4.5.	Ryzyko związane z obrotem Obligacjami.....	12
2.4.6.	Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar przez GPW za nie przestrzeganie zasad lub przepisów obowiązujących w ASO CATALYST	12
2.4.7.	Ryzyko związane z upadłością Emitenta	13
2.4.8.	Ryzyko związane z ustanowieniem zabezpieczenia emisji na nieruchomościach należących do podmiotu trzeciego.....	13
2.4.9.	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO CATALYST	13
2.4.10.	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu Obligacjami w ASO CATALYST	14
2.4.11.	Ryzyko związane z możliwością niewykupienia Obligacji w terminie wykupu i ryzyko niewypłacania odsetek od Obligacji	14
3.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	15

4.	DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	16
4.1.	Cele emisji	16
4.2.	Wielkość emisji	16
4.3.	Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych lub sposobu jej ustalania	16
4.4.	Warunki wykupu	16
4.4.1.	Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Emitenta (Opcja CALL)	16
4.4.2.	Przedterminowy wykup na żądanie obligatariusza	17
4.4.3.	Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie obligatariusza, zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach	18
4.4.4.	Przedterminowy wykup Obligacji w przypadku likwidacji Emitenta (art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach)	18
4.5.	Warunki wypłaty oprocentowania	19
4.6.	Wysokość i forma ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenia podmiotu udzielającego zabezpieczenia	20
4.7.	Wyciągi z operatów szacunkowych nieruchomości będących zabezpieczeniem emisji....	22
4.8.	Szacunkowe dane dotyczące zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienia propozycji nabycia oraz perspektyw kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych.....	23
4.9.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	24
4.10.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione	24
4.11.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi dokumentem informacyjnym	24
4.11.1.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	24
4.11.2.	Podatek dochodowy od osób prawnych	25
4.11.3.	Podatek od dochodów uzyskanych przez podmioty zagraniczne	25
4.11.4.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	25
4.12.	Wyniki subskrypcji	26
5.	DANE O EMITENCIE	28
5.1.	Podstawowe dane o Emitencie	28
5.2.	Identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej, lub inny numer, pod którym został wpisany Emitent zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w danej jurysdykcji	28
5.3.	Wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony	28
5.4.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent	28
5.5.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał	28
5.6.	Krótki opis historii emitenta	28
5.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia	29
5.7.1.	Kapitał zakładowy	29
5.7.2.	Kapitał zapasowy	30
5.7.3.	Dane o kapitale własnym innym niż kapitał zakładowy	30
5.8.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	31
5.9.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji	31

5.10.	Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.....	31
5.11.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów	31
5.11.1.	Zakres działalności Spółek Powiązanych z Emitentem.....	31
5.11.2.	Wybrane dane finansowe Spółek Powiązanych z Emitentem	32
5.11.4.	Przebieg typowego procesu inwestycyjnego i podział zadań pomiędzy spółkami powiązanymi z Emitentem.....	34
5.12.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności	34
5.12.1.	Model działalności	34
5.12.2.	Otoczenie rynkowe i uwarunkowania prowadzenia działalności Grupy Kapitałowej Emitenta.....	37
5.12.3.	Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta.....	39
5.13.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w dokumencie informacyjnym.....	41
5.14.	Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym.....	42
5.15.	Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta 42	
5.16.	Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań.....	42
5.17.	Zobowiązania emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej	43
5.18.	Zobowiązania pozabilansowe emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	43
5.19.	Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w dokumencie informacyjnym.....	43
5.20.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w § 20.....	43
5.21.	W odniesieniu do osób zarządzających i osób nadzorujących emitenta: imię, nazwisko, zajmowane stanowisko oraz termin upływu kadencji, na jaką zostali powołani	44
5.22.	W przypadku spółek - dane o strukturze akcjonariatu bądź udziałów emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy lub wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników	46
6.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE	47
6.1.	Sprawozdanie finansowe emitenta za ostatni rok obrotowy, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta ,zbądane zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.	47

6.2.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej emitenta za ostatni rok obrotowy, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta, zbadane zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi,.....	51
6.3.	Opinie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych o badanych sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, o których mowa w pkt. 6.1 i 6.2 sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami	68
6.4.	Opinie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych o badanych sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, o których mowa w pkt. 6.1 i 6.2 sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.	87
7.	ZAŁĄCZNIKI	106
7.1.	Aktualny odpis KRS Emitenta	106
7.2.	Ujednolicony, aktualny tekst statutu Emitenta.....	114
7.3.	Pełny tekst uchwał Emitenta stanowiących podstawę emisji Obligacji.....	123
7.4.	Warunki emisji Obligacji.....	126
7.5.	Definicje i objaśnienia skrótów	135

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta, co z kolei może mieć negatywny wpływ na cenę Obligacji lub prawa obligatariuszy wynikające z Obligacji, w wyniku czego mogą oni stracić część lub całość zainwestowanych środków.

Inwestorzy powinni mieć świadomość, że ryzyka przedstawione poniżej mogą nie być jedynymi ryzykami, na jakie narażony jest Emitent. Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, które zdaniem Emitenta nie są obecnie istotne lub których Spółka, na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, nie zidentyfikowała, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

2.1. Ogólne czynniki ryzyka Emitenta

2.1.1. Ryzyko wpływu sytuacji makroekonomicznej na działalność Emitenta

Działalność Emitenta oraz osiągnięte przez niego wyniki finansowe uzależnione są od panującej na rynkach sytuacji gospodarczej. Głównymi czynnikami kształtującymi jego sytuację ekonomiczną są: poziom Produktu Krajowego Brutto Polski, poziom średniego wynagrodzenia brutto, poziom inflacji, wysokość stóp procentowych, system podatkowy, inwestycje podmiotów gospodarczych, stopień zadłużenia jednostek gospodarczych i gospodarstw domowych.

Istnieje zatem ryzyko, iż spowolnienie tempa rozwoju gospodarczego, bądź spadek wynagrodzeń brutto i ograniczenie dostępności kredytów spowodują obniżenie popytu na oferowane przez niego produkty i usługi, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na jego wyniki finansowe.

W przypadku, gdyby koniunktura na rynkach, na których działa Emitent, (na skutek pogorszenia sytuacji makroekonomicznej w Polsce i na świecie) uległa pogorszeniu Emitent podejmie wszelkie możliwe działania w celu minimalizacji ewentualnych negatywnych skutków takiego procesu, poprzez dostosowanie struktur organizacyjnych i dywersyfikację działalności.

2.1.2. Ryzyko zmian przepisów prawnych

Zmiany przepisów prawa oraz ich interpretacja, w szczególności w zakresie prawa podatkowego, prawa papierów wartościowych czy przepisów regulujących działanie spółek stwarzają ryzyko negatywnych skutków dla Emitenta. Praktyka organów skarbowych jak i orzecznictwo sądowe w sferze opodatkowania nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe odmiennej interpretacji przepisów podatkowych niż zakładana przez Emitenta, może on liczyć się z niekorzystnymi konsekwencjami wpływającymi na jego sytuację finansową, osiągnięte wyniki oraz perspektywy rozwoju.

Charakteryzujące polski system prawny częste zmiany przepisów mogą rodzić dla Emitenta potencjalne ryzyko, iż prognozy w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej staną się nieaktualne a jego kondycja finansowa ulegnie pogorszeniu. Regulacjami tymi są w szczególności przepisy prawa handlowego, przepisy podatkowe, przepisy regulujące działalność gospodarczą, przepisy prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy prawa z zakresu papierów wartościowych. Ryzyko takie stwarzają także dokonywane przez sądy i inne organy interpretacje dotyczące zastosowania przepisów, będące często niejednoznaczne i rozbieżne. Przepisy prawa polskiego znajdują się dodatkowo w procesie intensywnych zmian związanych z harmonizacją prawa polskiego z prawem europejskim a także z dostosowaniem przepisów prawa do zmieniających się koncepcji gospodarczych. Zmiany te mogą mieć istotny wpływ na otoczenie prawne działalności Emitenta i na jego wyniki finansowe, powodując z jednej strony zwiększenie kosztów działalności Emitenta, a z drugiej opóźniając osiąganie przychodów w danych grupach produktowych lub nawet je zmniejszając. Zmiany te mogą ponadto implikować problemy wynikające z niejednolitej wykładni prawa, która obecnie jest dokonywana nie tylko przez sądy krajowe, organy administracji publicznej, ale także przez sądy wspólnotowe. Orzecznictwo sądów polskich musi bowiem pozostawać w zgodności z orzecznictwem wspólnotowym. Niezharmonizowane z prawem unijnym przepisy prawa krajowego mogą budzić wiele wątpliwości interpretacyjnych oraz

rodzić komplikacje natury administracyjno-prawnej. W szczególności ryzyko może rodzić zastosowanie przepisów krajowych niezgodnych z prawem unijnym, czy też odmiennie od wykładni wspólnotowej interpretowanych. Problem ten wynika z faktu, iż orzecznictwo wspólnotowe nie jest jeszcze powszechnie znane i w praktyce sądy polskie nie zawsze się do niego stosują.

W celu minimalizacji powyższego ryzyka Emitent korzysta z porad zewnętrznych, wyspecjalizowanych kancelarii prawnych i podatkowych. Dodatkowo Emitent przeprowadza audyty wewnętrzne ukierunkowane na zgodność z bieżącymi regulacjami prawnymi.

2.1.3. Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych

Niestabilność i nieprzejrzystość polskiego systemu podatkowego spowodowana jest częstymi zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego. Stosunkowo nowe przepisy regulujące zasady opodatkowania, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować, porównywalną do ryzyka innych podmiotów, niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych podejmowanych przez Emitenta decyzji inwestycyjnych. Dodatkowo, istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na obniżenie wartości aktywów.

Polski system podatkowy, będący jednym z podstawowych elementów składowych wpływających na decyzje przedsiębiorców, charakteryzuje się częstymi zmianami składających się na jego kształt przepisów, które nie zostały sformułowane w sposób dostatecznie precyzyjny i brak jest ich jednoznacznej wykładni. Interpretacje przepisów podatkowych ulegają częstym zmianom, a zarówno praktyka organów skarbowych, jak i orzecznictwo sądowe w sferze opodatkowania, nie są jednolite, co powoduje, że w przypadku polskiej spółki zachodzi większe ryzyko prowadzenia działalności niż w przypadku spółki działającej w bardziej stabilnych systemach podatkowych. Oczekuje się jednak, że wprowadzone od 2004 roku dwuinstancyjne postępowanie przed sądem administracyjnym oraz dorobek prawny Wspólnoty Europejskiej wpłyną znacząco na jednolitość orzecznictwa sądowego w sprawach podatkowych i tym samym na jednolitość stosowania prawa podatkowego, także przez organy podatkowe.

Istnieje również ryzyko związane ze wzrostem stawek podatkowych, w szczególności stawki VAT. Sytuacja taka może się przełożyć negatywnie na sytuację ekonomiczno-finansową przyszłych kontrahentów Emitenta. Wynika to przede wszystkim z tego, iż w przetargach, w których uczestniczy Emitent ceny podawane są z VAT. W sytuacji wzrostu VAT zakładana rentowność na wygranym przetargu spadnie co może przełożyć się negatywnie na wyniki finansowe Emitenta.

W celu minimalizacji powyższego ryzyka Emitent korzysta z porad zewnętrznych, wyspecjalizowanych kancelarii podatkowych.

2.1.4. Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń

W przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń, takich jak np. wojny, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej w szczególności na rynku nieruchomości oraz na rynku finansowym, co może negatywnie wpłynąć na finansową efektywność przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta.

2.2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Emitenta

2.2.1. Ryzyko związane z koniunkturą w branży, w której działa Emitent

Z uwagi na fakt, iż przychody Emitenta zależą m.in. od panującej koniunktury na rynku budowlanym, istnieje ryzyko, że pogorszenie koniunktury na tym rynku może doprowadzić do pogorszenia się wyników finansowych Emitenta.

2.2.2. Ryzyko związane z podwykonawcą

Charakterystyka branży budowlanej, powoduje, iż Emitent współpracuje z wieloma różnymi podwykonawcami. Z tego względu wystąpienie opóźnień, kłopotów finansowych podwykonawców,

może przełożyć się na trudności w realizacji inwestycji. Emitent ryzyko to ogranicza poprzez otrzymywanie od podwykonawców gwarancji rzetelnego wykonania kontraktu lub gwarancji bankowej ceny. W związku z tym ewentualne trudności są kompensowane z tego rodzaju ubezpieczeń.

2.2.3. Ryzyko związane z dostawcami

W przypadku ewentualnego nie wywiązania się dostawców z zawartych kontraktów na dostawy z Emitentem lub podwykonawcami Emitent może być narażony na roszczenia ze strony swoich odbiorców, w związku z nie wywiązaniem się z zawartych z nimi umów. Ryzyko to Emitent zabezpiecza przyjęciem od podwykonawców gwarancji należytego wykonania kontraktu. Ewentualne nagłe zerwanie umów z dotychczasowymi dostawcami wiąże się z koniecznością znalezienia nowych dostawców, co może spowodować przejściowe problemy z terminowością wywiązania się Emitenta z umów. Ponadto konieczność nawiązania współpracy z nowymi dostawcami może się wiązać z przyjęciem nowych (gorszych) warunków finansowych dostaw.

2.3. Czynniki ryzyka dotyczące działalności Emitenta

2.3.1. Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży

Branża budowlana, charakteryzuje się spadkiem przychodów w miesiącach od listopada do lutego. Zjawisko sezonowości powinno być uwzględnione przy ocenie wyników finansowych Emitenta. Ograniczenie niniejszego ryzyka następuje poprzez zwiększanie przychodów z działalności finansowej Emitenta i działalności projektowo-analitycznej.

2.3.2. Ryzyko wzrostu cen materiałów i usług budowlanych

Inwestycje budowlane realizowane są z wykorzystaniem znacznej ilości materiałów budowlanych, których ceny uzależnione są od zmian cen podstawowych surowców. Powoduje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców, co może przełożyć się negatywnie na rentowność Emitenta. Ryzyko to Emitent ogranicza lub obarcza nim podwykonawców, którzy zobowiązują się je ubezpieczyć.

W przypadku znaczących zmian w zakresie cen materiałów budowlanych Emitent podejmuje działania zmierzające do znalezienia źródła tańszych zakupów.

2.3.3. Ryzyko związane z realizowanymi projektami

Emitent opiera swoje plany na kluczowych kontraktach, które będą realizowane w latach 2014-2017. Szczegółowe zestawienie zawartych kontraktów znajduje w rozdziale DANE O EMITENCIE, pkt. 5.13 „Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w dokumencie informacyjnym

Okres realizacji ostatnich zawartych przez Emitenta transakcji przypada do 2025 r. a kontraktów budowlanych do 2015 roku. Tym samym, do tego czasu, Emitent ma zapewnioną ciągłość przychodów. Istnieje ryzyko, iż z powodów niezależnych, bądź zależnych, od Emitenta, umowy zostaną zerwane, bądź renegotjowane lub też nastąpi przesunięcie harmonogramów realizacji poszczególnych umów. Emitent zabezpiecza się gwarancjami wykonawcy lub podwykonawcy. Dodatkowo niniejsze ryzyko ograniczone jest poprzez zdywersyfikowanie działalności Emitenta, realizację większej liczby umów oraz współpracę z podmiotami posiadającymi odpowiednią wiarygodność i pozycję na rynku. Dodatkowo Spółka aktywnie poszukuje nowych kontraktów, które uzupełniałyby już zawarte umowy handlowe, a w miarę możliwości mogły zastąpić niektóre z już zawartych kontraktów w przypadku ich zerwania lub przesunięcia harmonogramów realizacji.

2.3.4. Ryzyko utraty kluczowych pracowników i kadry zarządzającej

Działalność Emitenta w dużym stopniu zależy od wiedzy, doświadczenia i profesjonalizmu kadry pracowniczej, w tym przede wszystkim zarządu Emitenta. W Spółce podział pracy jest ściśle określony,

a każdy z pracowników ma wydzielone własne zadania. Utrata kluczowych pracowników oraz przedstawicieli kierownictwa może wpłynąć niekorzystnie na prowadzoną przez Spółkę działalność.

Mając na uwadze niniejsze ryzyko, w Spółce realizowany jest system motywacyjny, budujący pozytywne relacje z pracownikami. Działania te mają na celu ograniczenie fluktuacji kadry, co ma przełożenie na utrzymanie wykwalifikowanych pracowników posiadających odpowiednie doświadczenie w branży.

2.3.5. Ryzyko kwestionowania skuteczności lub ważności niektórych czynności prawnych dokonanych przez Emitenta

Emitent, prowadząc działalność gospodarczą, ponosi ryzyko zakwestionowania skuteczności prawnej podejmowanych czynności, w tym podpisywanych umów handlowych a w szczególności związanych z obrotem nieruchomościami. W celu ograniczenia ryzyka z tego powodu, Emitent stosuje wewnętrzne procedury zapewniające stały nadzór kancelarii prawnych przy istotnych czynnościach realizowanych przez Emitenta.

2.3.6. Ryzyko posiadania niewystarczających ubezpieczeń do pokrycia szkód doznanych przez Emitenta lub do zaspokojenia roszczeń zgłaszanych przeciwko Emitentowi

Ryzyko niewystarczającego ubezpieczenia powstania możliwych szkód jest niewielkie ale nie można go wykluczyć. Ze względu na charakter prac budowlanych, nie można jednak wykluczyć zdarzeń nadzwyczajnych np. klęski żywiołowe, klęska budowlana spowodowane błędami projektowymi lub wykonawczymi. Podjęte przez Emitenta działania w zasadniczy sposób ograniczają to ryzyko. Emitent posiada niezbędne ubezpieczenia i zatrudnia wykwalifikowanych konstruktorów z odpowiednimi uprawnieniami.

2.3.7. Ryzyko związane z postępowaniami sądowymi

Działalność Emitenta wiąże się z ryzykiem wniesienia roszczeń m.in. z tytułu wadliwej budowy, jakości projektów lub obiektów, prac naprawczych oraz związanym z nim negatywnym rozgłosem. Nie można wykluczyć, że roszczenia nie zostaną wniesione przeciwko Emitentowi w przyszłości lub, że prace naprawcze lub inne nie będą konieczne. Ryzyko to objęte jest zakresem ubezpieczenia.

2.3.8. Ryzyko zdarzeń losowych

Emitent narażony jest na ryzyko zdarzeń losowych, które mogą dotknąć zarówno Emitenta, jak i jego klientów. Zjawiska takie jak nawałnica czy pożar, których Emitent nie jest w stanie przewidzieć, a które pomimo dołożenia należytej staranności mogą nie być w pełni pokryte ubezpieczeniem podmiotów finansowanych przez Emitenta, mogą prowadzić do poniesienia istotnych strat nadzwyczajnych, a tym samym znaczącego pogorszenia sytuacji finansowej i wyników finansowych Emitenta. Ryzyko to Emitent ogranicza poprzez ubezpieczenia OC.

2.3.9. Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych zleceń

Ryzyko w dużym stopniu uzależnione jest od sytuacji gospodarczej na głównych rynkach zbytu Emitenta, co w konsekwencji przekłada się na koniunkturę panującą w branży i popyt na jego produkty i usługi.

W chwili obecnej ryzyko to jest ograniczone liczbą umów długofalowych, różnorodnością oferty, w tym wprowadzonymi innowacjami, a także sprawnym funkcjonowaniem na różnych rynkach zbytu.

2.3.10. Ryzyko związane ze wzrostem zobowiązań.

Emitent w celu udzielania finansowania w ramach umów zastępstwa inwestycyjnego w zakresie finansowania wykorzystuje środki własne oraz kapitały obce tj.: kredyty bankowe, środki z emisji obligacji. W związku z ciągłym rozwojem i zwiększaniem portfela udzielonych finansowań będzie wzrastał poziom zobowiązań który może mieć wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Emitent ogranicza to ryzyko poprzez zwiększanie kapitałów własnych w taki sposób aby stosunek kapitałów własnych do sumy bilansowej nie był niższy niż 30%.

2.4. Czynniki ryzyka związane z inwestycją w Obligacje

2.4.1. Ryzyko o charakterze ogólnym właściwe dla większości papierów dłużnych

Obligacja jest instrumentem finansowym, który umożliwia uzyskanie określonej stopy zwrotu przy określonym poziomie ryzyka. Wyróżnia się następujące główne rodzaje ryzyka związane z obligacją: ryzyko niewypłacalności emitenta, ryzyko inflacji.

Rosnąca inflacja powoduje, że przepływy pieniężne generowane przez obligacje mają mniejszą wartość bieżącą. Ryzyko stopy procentowej jest konsekwencją ryzyka inflacji. W przypadku zmian stóp procentowych zmieniają się ceny obligacji i ich rentowność. W przypadku podwyższenia stóp procentowych inwestor może ponieść stratę z uwagi na spadek ceny obligacji.

2.4.2. Ryzyko niedotrzymania Warunków Emisji Obligacji

Jednym z czynników ryzyka o charakterze ogólnym jest ryzyko niedotrzymania warunków emisji przez Emitenta. Oznacza ono, że Emitent może nie zwrócić kwoty równej wartości nominalnej lub nie zapłacić odsetek albo nie wykonać obu tych czynności łącznie. Emitent nie ma problemów z terminową spłatą zobowiązań i nie przewiduje wystąpienia jakichkolwiek problemów w tym zakresie.

W celu zmniejszenia tego ryzyka Emitent zabezpieczył wiarygodności wynikające z Obligacji w sposób opisany w punkcie 4.6 „Wysokość i forma ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenia podmiotu udzielającego zabezpieczenia”.

2.4.3. Ryzyko stopy procentowej

Wartość godziwa obligacji, rozumiana jako wartość bieżąca przyszłych świadczeń pieniężnych dla obligatariuszy może podlegać wahaniom związanym ze zmianami rynkowych stóp procentowych poprzez zmianę stopy dyskonta właściwej dla tych przepływów. Uzależnienie wartości kuponu od rynkowej stopy procentowej WIBOR ma w zamierzeniu chronić obligatariuszy przed tym ryzykiem (wzrost rynkowej stopy procentowej oznaczać będzie wzrost właściwej stopy dyskonta, ale również wzrost płatności kuponowych), należy jednak mieć na uwadze, iż nie jest to zabezpieczenie doskonałe. Może to znajdować odzwierciedlenie w rynkowej cenie Obligacji.

2.4.4. Ryzyko przedterminowego wykupu

Warunki Emisji Obligacji przewidują opcję wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta (opcja opisana w pkt. 4.4.1). Istnieje zatem ryzyko, że Emitent może zrealizować wcześniejszy wykup Obligacji w odniesieniu do wszystkich lub tylko części Obligacji. Skorzystanie przez Emitenta z tej opcji skutkuje zmniejszeniem oczekiwanej wartości należnych obligatariuszowi odsetek ze względu na wcześniejszy wykup obligacji.

2.4.5. Ryzyko związane z obrotem Obligacjami

Obligacje, zgodnie z zamiarem Emitenta, zostaną wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („ASO CATALYST”) Mimo to istnieje ryzyko związane z płynnością Obligacji, ich zbycie może być utrudnione poprzez brak strony zainteresowanej ich nabyciem. Ponadto istnieje ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu lub zawieszenia obrotu nimi.

W celu zwiększenia płynności obrotu Obligacjami w ASO CATALYST, Emitent zamierza zawrzeć z wybranym domem maklerskim umowę o wykonywanie w stosunku do Obligacji zadań Animatora Rynku na zasadach określonych przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”).

2.4.6. Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar przez GPW za nie przestrzeganie zasad lub przepisów obowiązujących w ASO CATALYST

Za nie przestrzeganie zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonywanie lub nienależyte wykonywanie obowiązków określonych w Rozdziale V Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW. Organizator Alternatywnego Systemu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta,

- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50 000 zł,
- zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- wykluczyć instrumenty finansowe emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

2.4.7. Ryzyko związane z upadłością Emitenta

„W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta obejmującej likwidację majątku Emitenta, wierzytelności z Obligacji stają się wymagalne z dniem ogłoszenia upadłości.

W celu zmniejszenia ryzyka niewypłacalności Emitenta oraz związanych z tym utrudnień w zaspokojeniu wierzytelności wynikających z Obligacji, Emitent doprowadził do ustanowienia zabezpieczenia Obligacji. Opis zabezpieczenia znajduje się w pkt. 4.6 „Wysokość i forma ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenia podmiotu udzielającego zabezpieczenia”.

W przypadku ogłoszenia upadłości emitenta obligacji na podstawie art. 483 Ustawy Prawo Upadłościowe i Naprawcze środki przeznaczone na zaspokojenie praw obligatariuszy z takich obligacji nie wchodzi do masy upadłości, a roszczenia obligatariuszy nie podlegają zaspokojeniu w postępowaniu upadłościowym.

Na podstawie art. 488 Ustawy Prawo Upadłościowe i Naprawcze przedmiot zabezpieczenia praw z obligacji tworzy osobną masę upadłości przeznaczoną na zaspokojenie praw obligatariuszy. W przypadku ogłoszenia upadłości likwidacyjnej nieruchomości, na której została ustanowiona hipoteka stanowiąca zabezpieczenie Obligacji tworzy osobną masę upadłości, z której zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji spłacane są w pierwszej kolejności, jednakże po pokryciu kosztów likwidacji tej masy upadłości. Interesy Obligatariuszy na podstawie art. 484 Ustawy Prawo Upadłościowe i Naprawcze reprezentuje kurator ustanowiony przez sąd upadłościowy.

Utworzenie odrębnej masy upadłości nie stanowi jednak gwarancji zaspokojenia całości wierzytelności obligatariuszy z tej masy upadłości, gdyż wartość tej masy upadłości zależeć będzie od ceny sprzedaży nieruchomości uzyskanej w ramach postępowania upadłościowego.

Należności obligatariuszy niezaspokojone z osobnej masy upadłości podlegają zaspokojeniu na podstawie Art. 490 Ustawy Prawo Upadłościowe i Naprawcze z funduszu (głównej) masy upadłości, zgodnie z ogólnymi zasadami postępowania upadłościowego. Mimo zabezpieczenia Obligacji istnieje ryzyko nieuzyskania zwrotu całości lub części zainwestowanych w nabycie Obligacji środków.”

2.4.8. Ryzyko związane z ustanowieniem zabezpieczenia emisji na nieruchomościach należących do podmiotu trzeciego.

Emisja została zabezpieczona poprzez wpis do hipoteki dwóch nieruchomości, które nie należą do Emitenta. Nieruchomości te należą do Brodnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. dla którego zgodnie z celem emisji Emitent realizuje inwestycję w ramach realizacji umowy zastępstwa inwestycyjnego w zakresie finansowania.

Ponadto na pierwszej nieruchomości o wartości 1.384.526,00 zł (zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 25 września 2013r.) ustanowiony został wpis do hipoteki na miejscu pierwszym (subintabulat).

Na drugiej nieruchomości o wartości 15.047.447,00 zł (zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 25 września 2013r.) zabezpieczenie zostało ustanowione poprzez wpis na drugim miejscu do hipoteki. (subintabulat). Należy jednak zwrócić uwagę, że łączna wartość zobowiązań związanych z wpisami na pierwszym i drugim miejscu wynosi poniżej 35 % wartości nieruchomości. Przy założeniu szybkiej sprzedaży nieruchomości, z obniżeniem jej wartości poniżej 50 % w stosunku do bieżącej wartości, środki pozyskane ze sprzedaży z nadwyżką pokryją zobowiązania wynikające z wpisów do hipoteki na pierwszym i drugim miejscu.

2.4.9. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO CATALYST

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia

prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z § 11 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące: 1) na wniosek emitenta, 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników.

2.4.10. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu Obligacjami w ASO CATALYST

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z § 12 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu: 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków, 2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu, 3) wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania, 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta, 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia. Ponadto Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu: 1) w przypadkach określonych przepisami prawa, 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona, 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów, 4) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

2.4.11. Ryzyko związane z możliwością niewykupienia Obligacji w terminie wykupu i ryzyko niewypłacania odsetek od Obligacji

Zgodnie z przyjętymi warunkami emisji Obligacji Emitent zobowiązany jest do wykupu Obligacji w dniu 1 listopada 2015 r. poprzez wypłatę obligatariuszom środków pieniężnych w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji i liczby Obligacji. Emitent zobowiązał się także do wypłaty kwoty odsetek od Obligacji w ustalonych terminach i wysokości.

Nie można jednak wykluczyć ryzyka nie wywiązania się przez Emitenta ze swoich zobowiązań wobec obligatariuszy. W przypadku, gdy Emitent nie wypełni w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, podlegają one przedterminowemu wykupowi na żądanie obligatariusza. Nie można jednak zagwarantować, że Emitent zadośćuczyni takiemu żądaniu. W przypadku uchylania się przez Emitenta od zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania egzekucyjne, zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy.

3. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

Emitent

Za wszystkie informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym odpowiada Emitent. W imieniu Emitenta działa Łukasz Maj – Członek Zarządu i Marek Tarnowski – Członek Zarządu.

Niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na ich znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelne czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

Emitent:

.....
Łukasz Maj

Łukasz Maj – Członek Zarządu

.....
Marek Tarnowski

Marek Tarnowski – Członek Zarządu

Autoryzowany Doradca

Dom Maklerski DF Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Oświadczenie osób działających w imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Oświadczamy, że Dokument Informacyjny został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według naszej najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi przez Emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę obligacji serii B wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

Autoryzowany Doradca:

.....
Leszek Traczyk

Leszek Traczyk – Dyrektor Domu Maklerskiego DF Capital Sp. z o.o.

4. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cele emisji

Środki finansowe pozyskane w wyniku emisji Obligacji zostaną przeznaczone na realizację inwestycji w ramach realizacji umowy zastępstwa inwestycyjnego w zakresie finansowania zawartej z Brodnickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Brodnicy na budowę dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalno-usługowych z garażami.

4.2. Wielkość emisji

W ramach emisji zostało wyemitowanych 1.658 sztuk Obligacji serii B. nominalna wielkość emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym wynosi 1 658 000 (słownie: jeden milion sześćset pięćdziesiąt osiem tysięcy) złotych.

4.3. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych lub sposobu jej ustalania

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

Cena Emisyjna jest równa wartości nominalnej i wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

4.4. Warunki wykupu

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony 1 listopada 2015 r., przypadającym 24 (dwadzieścia cztery) miesiące od daty emisji, poprzez wypłatę obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji oraz odsetek naliczonych za okres odsetkowy kończący się w dniu 1 listopada 2015 r.

Wypłata wartości nominalnej Obligacji będzie dokonywana za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych („KDPW”) i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych obligatariusza.

4.4.1. Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Emitenta (Opcja CALL)

W każdym czasie Emitent ma prawo do przedterminowego wykupu Obligacji, a obligatariusz ma obowiązek sprzedać Emitentowi Obligacje („Opcja CALL”). Opcja CALL może zostać zrealizowana w odniesieniu do wszystkich lub tylko do części Obligacji. Emitent może wykonywać Opcję CALL wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku, gdy Opcja CALL będzie realizowana w odniesieniu do części Obligacji, przedterminowy wykup zostanie przeprowadzony proporcjonalnie do liczby Obligacji zapisanych na poszczególnych rachunkach papierów wartościowych. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji.

Decyzję o wykonaniu uprawnienia z Opcji CALL oraz liczbie Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi, podejmuje Zarząd Emitenta określając jednocześnie, w oparciu o aktualnie obowiązujące regulacje KDPW i ASO CATALYST, zasady przedterminowego wykupu Obligacji. Opcja CALL będzie realizowana zgodnie z regulacjami KDPW i ASO CATALYST obowiązującymi w momencie jej realizacji oraz na warunkach określonych w uchwale Emitenta. Obligatariusze zostaną zawiadomieni o przedterminowym wykupie Obligacji w raporcie bieżącym opublikowanym przez Emitenta. Skorzystanie przez Emitenta z prawa do przedterminowego wykupu wszystkich Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu obligacjami na ASO. Decyzję o zawieszeniu obrotu obligacjami podejmuje GPW na wniosek Emitenta.

Przedterminowy wykup Obligacji może nastąpić w każdym czasie, w dniu roboczym, wskazanym przez Emitenta jako dzień wykonania uprawnienia z Opcji CALL („Dzień Przedterminowego Wykupu”). Emitent może wskazać Dzień Przedterminowego Wykupu, jako dzień przypadający nie później niż w ciągu 2 (dwóch) miesięcy od dnia poinformowania o przedterminowym wykupie Obligacji w raporcie bieżącym opublikowanym przez Emitenta.

W Dniu Przedterminowego Wykupu Emitent dokona wykupu Obligacji płacąc obligatariuszom za każdą Obligację objętą przedterminowym wykupem kwotę obliczoną, jako suma wartości nominalnej Obligacji i odsetek naliczonych za okres od ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem). Bieżący okres odsetkowy kończy się w Dniu Przedterminowego Wykupu.

Wykup Obligacji zostanie dokonany poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych obligatariusza.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Wypłata wartości nominalnej będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych obligatariusza.

Pozostałe warunki i tryb przedterminowego wykupu zostaną określone przez Emitenta.

4.4.2. Przedterminowy wykup na żądanie obligatariusza

Każdy obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie złożone Emitentowi, żądać natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji, na skutek wystąpienia któregośkolwiek z poniższych przypadków:

- złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości przez Emitenta;
- złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta przez inny podmiot, jeżeli spełniona zostanie dodatkowo przynajmniej jedna z następujących przesłanek: (a) wniosek taki nie zostanie wycofany, oddalony, zwrócony lub odrzucony w terminie 30 dni od jego złożenia z powodów innych, niż wskazane w art. 13 Prawa Upadłościowego lub (b) sąd zwoła wstępne zgromadzenie wierzycieli, o którym mowa w art. 44 i nast. Prawa Upadłościowego;
- wszczęcie postępowania naprawczego w stosunku do Emitenta;
- jeżeli Emitent zaprzestanie prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej Emitenta, którą prowadził w Dniu Emisji, lub zaistnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia;
- jeżeli Emitent: (i) dokona lub zobowiąże się do wypłaty dywidendy, bądź (ii) dokona lub zobowiąże się do dokonania jakichkolwiek innych wypłat na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy Emitenta, w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych;
- jeżeli Emitent nie wprowadzi Obligacji do obrotu na ASO CATALYST w okresie dziewięciu miesięcy od dnia emisji Obligacji;
- zostanie podjęta jakakolwiek decyzja lub uchwała o wykluczeniu Obligacji z obrotu na ASO CATALYST lub Emitent złoży wniosek o wykluczenie Obligacji z obrotu na ASO CATALYST, po ich wprowadzeniu do tego obrotu;
- walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę wyrażającą zgodę na podział Emitenta, chyba że plan podziału będzie przewidywać, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której została ustanowiona hipoteka stanowiąca zabezpieczenie Obligacji będzie po podziale przysługiwać w całości spółce, na którą w ramach podziału przypadają będą w całości zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji.

Emitent zobowiązany jest do niezwłocznego opublikowania informacji o zaistnieniu sytuacji uprawniającej obligatariuszy do żądania przedterminowego wykupu Obligacji w trybie właściwym dla przekazywania przez Emitenta informacji bieżących oraz na swojej stronie internetowej.

Pisemne zawiadomienia z żądaniem przedterminowego wykupu Obligacji będą mogły być doręczone Emitentowi nie później, niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia przekazania przez Emitenta informacji o zaistnieniu powyższej sytuacji do publicznej wiadomości w sposób wskazany powyżej.

Do czasu przekazania przez Emitenta informacji o zaistnieniu takiej sytuacji, wskazany powyżej termin na złożenie żądania przedterminowego wykupu nie biegnie.

Emitent, w przypadku otrzymania takiego żądania, dokona wykupu Obligacji wraz z odsetkami naliczonymi do dnia wykupu, w terminie wynikającym z regulacji KDPW, przy czym nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od otrzymania takiego żądania.

W przypadku niewykonania przez Emitenta wykupu Obligacji w terminie określonym powyżej, Obligatariusz zobowiązany jest do poinformowania o tym fakcie Administratora Zabezpieczeń wraz z żądaniem podjęcia czynności w celu zaspokojenia wymagalnych wierzytelności z Obligacji.

4.4.3. Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie obligatariusza, zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

Obligatariusz będzie miał prawo żądać od Emitenta przedterminowego wykupu Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie Obligacje wskazane w żądaniu niezwłocznie wykupić, jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji (art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach).

W powyższych przypadkach obligatariusz może zażądać od Emitenta przedterminowego wykupu Obligacji poprzez wystosowanie do Emitenta pisemnego żądania, zgodnie z którym należące do obligatariusza Obligacje staną się natychmiast wymagalne i płatne po doręczeniu żądania. Emitent dokona przedterminowego wykupu Obligacji w terminach zgodnych z regulacjami KDPW.

Przedterminowy wykup Obligacji przez Emitenta odbędzie się poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji. Ponadto w dniu przedterminowego wykupu Obligacji, o którym mowa w niniejszym punkcie, Emitent dokona zapłaty odsetek za okres od ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia przedterminowego wykupu (łącznie z tym dniem) oraz wszelkich innych zaległych kwot z tytułu odsetek.

Żądanie przedterminowego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez obligatariusza w formie pisemnej na adres Emitenta. Obligatariusz powinien przesłać kopię tego pisma do biura maklerskiego, w którym posiada rachunek papierów wartościowych, na którym są zapisane Obligacje oraz do Administratora Zabezpieczeń na adres Aleje Jerozolimskie 65/79, XVIII piętro, 00-697 Warszawa.

Transakcja przedterminowego wykupu na żądanie obligatariusza zostanie przeprowadzona po ustaleniu stron transakcji przez KDPW na podstawie informacji otrzymanych z biur maklerskich obligatariuszy, którzy poinformowali je o złożeniu żądania przedterminowego wykupu Emitentowi.

4.4.4. Przedterminowy wykup Obligacji w przypadku likwidacji Emitenta (art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach)

W przypadku likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegać będą natychmiastowemu, przedterminowemu wykupowi w dniu otwarcia likwidacji Emitenta na warunkach wskazanych poniżej. Posiadaczom Obligacji przysługuje wówczas roszczenie o spełnienie świadczenia pieniężnego wynoszącego równowartość wartości nominalnej Obligacji oraz odsetek należnych do dnia przedterminowego wykupu.

Wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek papierów wartościowych obligatariusza za pośrednictwem KDPW. Płatności z tytułu wykupu Obligacji dokonywane będą jedynie na rzecz podmiotu, na którego rachunku maklerskim, na koniec dnia otwarcia likwidacji Emitenta są zapisane Obligacje.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

4.5. Warunki wypłaty oprocentowania

Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna.

Odsetki naliczane są od wartości nominalnej Obligacji, przy uwzględnieniu liczby dni w danym okresie odsetkowym przyjmując, że rok liczy 365 dni.

Odsetki będą naliczane począwszy od dnia emisji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu (włącznie z tym dniem).

Pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w dniu emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce referencyjnej WIBOR3M publikowanej na stronie serwisu Reuters Polska lub każdego jego oficjalnego następcy, na pięć dni roboczych przed pierwszym dniem każdego okresu odsetkowego, powiększonej o marżę w wysokości 7,25% w skali roku.

W przypadku, gdy stawka WIBOR3M nie zostanie opublikowana, Emitent zwróci się do Banków Referencyjnych tj. PKO BP, Pekao SA, mBank SA i ING Bank Śląski SA o podanie stopy procentowej dla 3-miesięcznych depozytów złotych oferowanej przez każdy z Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i pod warunkiem, że co najmniej dwa Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, ustali stopę procentową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, przy czym – jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

W przypadku, gdy stopa procentowa dla danego okresu odsetkowego nie będzie mogła zostać określona zgodnie z podanymi powyżej zasadami, stopa procentowa dla takiego okresu odsetkowego zostanie ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej stopy procentowej w bezpośrednio poprzedzającym okresie odsetkowym.

Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

Obligatariuszowi za każdy okres odsetkowy przysługują odsetki obliczone zgodnie z poniższym wzorem:

$O = N \times R \times n / 365$, gdzie:

O – kwota odsetek za dany okres odsetkowy od jednej Obligacji (kupon),

N – wartość nominalna jednej Obligacji,

R – stopa procentowa dla danego okresu odsetkowego,

n – liczba dni w danym okresie odsetkowym.

Ustala się następujące okresy odsetkowe:

Tabela 1. Terminarz płatności odsetek

Nr okresu odsetkowego	Pierwszy dzień okresu odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek (koniec dnia)	Ostatni dzień okresu odsetkowego	Dzień płatności odsetek
1.	1 listopada 2013 r.	24 stycznia 2014 r.	1 lutego 2014 r.	1 lutego 2014 r.
2.	1 lutego 2014 r.	23 kwietnia 2014 r.	1 maja 2014 r.	1 maja 2014 r.
3.	1 maja 2014 r.	24 lipca 2014 r.	1 sierpnia 2014 r.	1 sierpnia 2014 r.
4.	1 sierpnia 2014 r.	24 października 2014 r.	1 listopada 2014 r.	1 listopada 2014 r.
5.	1 listopada 2014 r.	23 stycznia 2015 r.	1 lutego 2015 r.	1 lutego 2015 r.
6.	1 lutego 2015 r.	23 kwietnia 2015 r.	1 maja 2015 r.	1 maja 2015 r.
7.	1 maja 2015 r.	24 lipca 2015 r.	1 sierpnia 2015 r.	1 sierpnia 2015 r.
8.	1 sierpnia 2015 r.	23 października 2015 r.	1 listopada 2015 r.	1 listopada 2015 r.

Podstawą naliczenia i wypłaty odsetek będzie liczba Obligacji zapisana na rachunku papierów wartościowych obligatariusza, z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek. Dniem ustalenia praw do odsetek z Obligacji jest 6 (szósty) dzień roboczy przed dniem płatności odsetek, z zastrzeżeniem odmiennego ustalenia dla odsetek należnych w związku z przedterminowym wykupem Obligacji opisanym w punktach: „Przedterminowy wykup na żądanie obligatariusza”, „Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie obligatariusza, zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach”, „Przedterminowy wykup Obligacji w przypadku likwidacji Emitenta”.

Odsetki będą płatne w dniu płatności odsetek lub w dniu wykupu. Jeżeli dzień płatności odsetek lub dzień wykupu nie będzie przypadał w dniu roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym dniu roboczym przypadającym po dniu płatności odsetek lub dniu wykupu.

Wypłata odsetek będzie dokonywana zgodnie ze Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW, za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych obligatariusza.

Naliczanie odsetek od obligacji ustanie w dniu wykupu Obligacji.

4.6. Wysokość i forma ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenia podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Należności obligatariuszy wynikające z Obligacji zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie na rzecz Kancelarii Notarialnej Notariusz Dorota Rynkiewicz-Szafurska pełniącej rolę Administratora Zabezpieczeń, reprezentującego obligatariuszy, zabezpieczenia w formie subintabulatu na:

- nieruchomości, do której prawo własności posiada Brodnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., obejmującej działkę nr 2421/21 objętą księgą wieczystą nr TO1B/00034541/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brodnicy, położonej w Brodnicy przy ul. Łyskowskiego 4.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 25 września 2013 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Bożenę Radecką (upr. zaw. 266) – wartość rynkowa nieruchomości na dzień sporządzenia

wyceny wynosi 15 047 447 zł. Natomiast przyszła wartość nieruchomości, po zakończeniu realizacji inwestycji wynosi 19 935 135 zł.

- nieruchomości, do której prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynku mieszkalnego posiada Brodnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., obejmującej działkę nr 977/2 objętą księgą wieczystą nr TO1B/00032312/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brodnicy, położonej w Brodnicy przy ul. Przykop 13.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 25 września 2013 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Bożenę Radecką (upr. zaw. 266) – wartość rynkowa nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny wynosi 1 384 526 zł. Natomiast przyszła wartość nieruchomości, po zakończeniu remontu wynosi 1 496 056 zł.

Zgodnie z art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przedmiotem hipoteki może być wierzytelność zabezpieczona hipoteką. Subintabulat stanowi zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy (Administratora) na wierzytelności **"QUALITY ALL Development - Fundusz Kapitałowy" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** zabezpieczonej hipoteką.

Subintabulat jest prawem, na mocy którego wierzyciel posiadający to prawo, czyli wierzyciel subintabulatu może żądać zaspokojenia z wierzytelności zabezpieczonej wpisem subintabulatu na hipotekę z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami. Podstawowym uprawnieniem Obligatariuszy lub działającemu w ich imieniu (Administratorowi Zabezpieczeń) jest możliwość zaspokojenia się z obciążanej wierzytelności hipotecznej w drodze egzekucji sądowej (na podstawie tytułu wykonawczego). Stosownie do treści art. 108² ustawy o księgach wieczystych i hipotece wierzyciel subintabulatu może do wysokości sumy hipotecznej subintabulatu domagać się zapłaty od dłużnika bez prowadzenia postępowania egzekucyjnego jak również zaspokoić się bezpośrednio z nieruchomości obciążonej hipoteką główną. Do ustanowienia subintabulatu potrzebne jest oświadczenie o jego ustanowieniu.

W celu zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy serii B aktem notarialnym sporządzonym w dniu 23 grudnia 2013 roku przez notariusza w Warszawie Małgorzatę Brylewską -Iwańczyk , za nr Rep.A-4667/2013 ustanowiona została na wierzytelności hipotecznej zabezpieczonej hipoteką łączną wpisaną pod numerem 2 w księdze wieczystej Kw Nr TO1B/00034541/4 i pod numerem 1 w księdze wieczystej KW Nr TO1B/00032312/6 hipoteka do kwoty 4.500.000,00 zł (cztery miliony pięćset tysięcy złotych) na rzecz Administratora Hipoteki Doroty Moniki Rynkiewicz-Szafurskiej, Pesel: 61052103929 oraz wpis w księgach wieczystych, który został dokonany w dniu 10.01.2014 roku. Zatem wszystkie te warunki zostały spełnione i powyższe zabezpieczenie spełnia wymogi formalne.

W razie konieczności w pierwszej kolejności z ustanowionego zabezpieczenia będą zaspokajani obligatariusze w imieniu których działa Administrator Hipoteki.

W związku z ustanowionym zabezpieczeniem jest możliwość jednoczesnego zaspokojenia roszczeń wobec emitenta i właściciela nieruchomości.

Realizacja uprawnień obligatariuszy w przypadku nie wykupienia obligacji w terminie wykupu przez emitenta będzie polegała na egzekwowaniu należności przez Administratora Hipoteki z nieruchomości będących zabezpieczeniem emisji.

4.7. Wyciągi z operatów szacunkowych nieruchomości będących zabezpieczeniem emisji.

2 WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO Sporządzony zgodnie z art. 158 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami		
1.	Określenie nieruchomości:	Województwo: Kujawsko-Pomorskie; Powiat: Brodnica; Miasto: Brodnica; ul. Łyskowskiego 4; Dz. ew.: 2421/21; P_{dz}: 8126m²; Pow. uż. budynku istniejącego Pm=2158,82m²; Kubatura budynku istniejącego: 11466m³; Pow. uż. budynku w trakcie realizacji Pm-u=2239,8m²; Kubatura budynku w trakcie realizacji: 12109,4m³; KW Nr TO1B/00034541/4.
2.	Przedmiot wyceny:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę o nr ew. 2421/21, położona w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie brodnickim, na terenie miasta Brodnica, przy ul. Łyskowskiego 4 zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i budynkiem mieszkalno-usługowym z garażem w bryle budynku w trakcie realizacji oraz z infrastrukturą towarzyszącą.
3.	Cel wyceny:	Celem wyceny jest ustalenie przyszłej wartości rynkowej działki nr ew. 2421/21 oznaczonej, jako przedmiot prawa własności, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i budynkiem mieszkalno-usługowym, z garażem w bryle budynku, po zakończeniu budowy w stanie kompletnego wykończenia, według poziomu cen z daty wyceny, oraz jej wartości wg. stanu zaawansowania budowy budynku mieszkalno-usługowego na dzień wyceny, położonej w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie brodnickim, na terenie miasta Brodnica, przy ul. Łyskowskiego 4. Wycena posłuży do określenia wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności pożyczkodawcy.
4.	Przyszła wartość rynkowa działki nr ew. 2421/21 oznaczonej, jako przedmiot prawa własności, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i budynkiem mieszkalno-usługowym, z garażem w bryle budynku, po zakończeniu budowy w stanie kompletnego wykończenia, według poziomu cen z daty wyceny, z infrastrukturą techniczną wynosi (WN): Wartość rynkowa działki nr ew. 2421/21 oznaczonej, jako przedmiot prawa własności, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i budynkiem mieszkalno-usługowym, z garażem w bryle budynku, (wg. stanu zaawansowania budowy na dzień wyceny), z infrastrukturą techniczną wynosi (W*N)	W_N = 19 935 135,00zł Słownie: dziewiętnaście milionów dziewięćset trzydzieści pięć tysięcy sto trzydzieści pięć złotych W*N = 15 047 447,00zł Słownie: piętnaście milionów czterdzieści siedem tysięcy czterysta czterdzieści siedem złotych
5.	Data sporządzenia operatu i określenia wartości:	25 września 2013r.
	Data oględzin nieruchomości:	18 września 2013r.
6.	Podpis Rzeczoznawcy Majątkowego mgr inż. Bożena Radecka Upr. Zaw. Nr 266	

Operat szacunkowy – pow. brodnicki, miasto Brodnica, ul. Łyskowskiego 4, dz. o nr. 2421/21

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzony zgodnie z art. 158 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami

1.	Określenie nieruchomości:	Województwo: Kujawsko-Pomorskie; Powiat: Brodnica; Miasto: Brodnica; ul. Przykop 13; Dz. ew.: 977/2; P _{ob.} : 1425m ² ; Pow. uż. budynku Pu = 179,73m ² ; Kubatura budynku K = 793,80m ³ ; KW Nr TO1B/00032312/6.
2.	Przedmiot wyceny:	Nieruchomość gruntowa, jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 977/2, o powierzchni 1425m ² , położonej w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie brodnickim, mieście Brodnica, przy ul. Przykop 13 oraz prawa własności istniejącego budynku jednorodzinnego wielomieszkaniowego.
3.	Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej stanowiącej działkę nr ew. 977/2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wielomieszkaniowym, położonej w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie brodnickim, na terenie miasta Brodnica, przy ul. Przykop 13, oraz jej przyszłej wartości rynkowej po kapitalnym remoncie budynku, według poziomu cen z daty wyceny. Wycena posłuży do określenia wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności pożyczkodawcy.
4.	Wartość rynkowa działki nr ew. 977/2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonym na terenie miasta Brodnica, przy ul. Przykop 13 (WN).	W_N = 1 384 526,00zł Słownie: jeden milion trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące pięćset dwadzieścia sześć złotych
	Przyszła wartość rynkowa działki nr ew. 977/2, zabudowanej budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym po kapitalnym remoncie, według poziomu cen z daty wyceny położonej na terenie miasta Brodnica, przy ul. Przykop 13 (W [*] _N)	W[*]_N = 1 496 056,00zł Słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy pięćdziesiąt sześć złotych
5.	Data sporządzenia operatu i określenia wartości:	25 września 2013r.
	Data oględzin nieruchomości:	18 września 2013r.
6.	Podpis Rzecznikowi Majątkowego mgr inż. Bożena Radecka Upr. Zaw. Nr 266	

Operat szacunkowy – pow. brodnicki, miasto Brodnica, ul. Przykop 13, dz. o nr. 977/2

4.8. Szacunkowe dane dotyczące zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienia propozycji nabycia oraz perspektyw kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych.

Stan zobowiązań i rezerw na zobowiązania Emitenta na dzień 30 września 2013 r. wynosi 49 218,64 tys. zł. w tym, zobowiązania długoterminowe wynikające z tytułu sfinansowanych inwestycji. W kolejnych latach przewiduje się iż zobowiązania wzrosną do poziomu 120 460,31 tys. zł (2014 rok) oraz 161 618,34 tys. zł. w 2015 roku.

4.9. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla Emitenta ani papierów wartościowych Emitenta. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani sam Emitent nie były objęte oceną ratingową.

4.10. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione

Poza prawem do otrzymania, należnego oprocentowania(odsetek), prawem do przedstawienia Obligacji do wykupu według wartości nominalnej, obligatariuszom nie przysługują żadne szczególne i dodatkowe uprawnienia z tytułu posiadania Obligacji.

4.11. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi dokumentem informacyjnym

Zgodnie z obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przepisami prawa podatkowego dochody z Obligacji podlegają opodatkowaniu. Jakiegokolwiek wypłaty z tytułu świadczeń z Obligacji podlegają wszelkim przepisom podatkowym, dewizowym i innym przepisom obowiązującym w miejscu i dacie płatności. Poniższy opis zasad opodatkowania obrotu Obligacjami ma charakter ogólny. Indywidualne przypadki mogą powodować powstanie obowiązku podatkowego innego niż wskazane poniżej. W celu uzyskania szczegółowych informacji związanych z opodatkowaniem przychodów z Obligacji lub z obrotu nimi Obligatariusze winni zwrócić się do podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa podatkowego.

4.11.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osiąganych przez osoby fizyczne są uregulowane w Ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2012 r., poz. 361, z późn. zm.) („Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych”). Na podstawie art. 30a ust. 1 pkt 2 oraz ust. 7 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (wg skali podatkowej) i pobiera się od nich podatek w formie ryczałtu w wysokości 19% uzyskanego dochodu (przychodu). Płatnikiem podatku jest dom maklerski prowadzący rachunek papierów wartościowych, na którym zapisano papiery wartościowe lub, w przypadku zapisania papierów wartościowych w rejestrze sponsora emisji, dom maklerski pełniący rolę sponsora emisji.

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i z realizacji praw z nich wynikających, pobiera się podatek dochodowy w wysokości 19% uzyskanego dochodu. Dochód ten oblicza się zgodnie z zasadami określonymi w art. 30b ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dochodów (przychodów) z przedmiotowych transakcji nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (tj. wg skali podatkowej) oraz dochodów z pozarolniczej działalności gospodarczej lub działów specjalnych produkcji rolnej opodatkowanych na zasadach określonych w art. 30c Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W przypadku dokonania transakcji zbycia obligacji płatnikiem podatku jest obligatariusz. Dom maklerski prowadzący rachunek papierów wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub będący sponsorem emisji zobowiązany jest przekazać obligatariuszom zestawienie dochodów uzyskanych ze sprzedaży papierów wartościowych. W celu

umożliwienia spełnienia przez domy maklerskie obowiązków wskazanych powyżej, obligatariusz zobowiązany jest przekazać domowi maklerskiemu informacje o posiadanym numerze identyfikacji podatkowej oraz o właściwym urzędzie skarbowym, a także inne informacje niezbędne domowi maklerskiemu do wypełnienia nałożonych na niego obowiązków. W przypadku obligacji zakładających kapitalizację odsetek opodatkowaniu podlega dochód uzyskany przez podatnika w momencie wypłaty lub postawienia go do dyspozycji. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku przedterminowego wykupu obligacji. Przy realizacji przedterminowego wykupu obligacji opodatkowaniu podlega faktyczna kwota dochodu z obligacji stawiana do dyspozycji posiadacza obligacji (naliczone odsetki pomniejszone o kwotę pobieraną przy przedterminowym wykupie).

Zgodnie z art. 30b ust. 4 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych powyższych zasad opodatkowania nie stosuje się jeśli odpłatne zbycie papierów wartościowych następuje w wykonaniu działalności gospodarczej. W takim przypadku dochody uzyskane ze zbycia obligacji są opodatkowane według ogólnych zasad właściwych dla opodatkowania dochodów z działalności gospodarczej.

4.11.2. Podatek dochodowy od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osiąganych przez osoby prawne są uregulowane w Ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397 z późn. zm.) („Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych”). Zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych dochody uzyskane przez osoby prawne z odsetek oraz od dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Stawka podatku od dochodów osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania.

4.11.3. Podatek od dochodów uzyskanych przez podmioty zagraniczne

W przypadku podatników, na których ciąży ograniczony obowiązek podatkowy, zasady opodatkowania oraz wysokość stawek podatku od dochodów osiąganych przez te osoby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zależne są od postanowień umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Jednakże zastosowanie stawek podatku wynikających z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobranie (niezapłacenie) podatku jest możliwe pod warunkiem udokumentowania stosownym zaświadczeniem miejsca siedziby bądź zamieszkania podatnika, wydanego dla celów podatkowych przez właściwą administrację podatkową (certyfikat rezydencji). W przypadku braku certyfikatu zastosowanie znajdują uregulowania zawarte w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, w szczególności:

- w odniesieniu do zagranicznych osób prawnych przepis art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, który stanowi, iż podatek dochodowy z tytułu przychodów z odsetek ustala się w wysokości 20% przychodów,
- w odniesieniu do zagranicznych osób fizycznych przepis art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który stanowi, iż od uzyskanych przychodów z odsetek i dyskonta papierów wartościowych pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy.

4.11.4. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zasady opodatkowania czynności cywilnoprawnych określa Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2010 r., Nr 101, poz. 649 z późn. zm.). Zgodnie z art. 9 pkt 9 przedmiotowej Ustawy sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi:

- firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym,
 - dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych,
 - dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego,
 - dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego,
- jest czynnością zwolnioną z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Ponadto, podatki od czynności cywilnoprawnych nie podlegają także czynności prawne, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub zwolniona z tego podatku.

W sytuacji gdy dalsza sprzedaż Obligacji nie będzie dotyczyła żadnego z ww. przypadków, będzie ona wówczas podlegała opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, którego stawka wynosi 1% wartości dokonanej transakcji.

4.12. Wyniki subskrypcji

Daty rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży;

Rozpoczęcie subskrypcji nastąpiło 23 października 2013 roku. Zakończenie subskrypcji nastąpiło 30 października 2013 roku.

Daty przydziału instrumentów finansowych;

Przydział obligacji serii B nastąpił 31 października 2013 roku.

Liczy instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą;

Subskrypcją objętych było 7000 (siedem tysięcy) sztuk obligacji serii B

Stopy redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy;

Redukcja nie wystąpiła.

Liczy instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży;

W ramach przeprowadzonej subskrypcji przydzielone zostało 1658 (jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt osiem) sztuk obligacji serii B

Ceny, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane);

1.000 zł za sztukę - cena emisyjna odpowiadająca wartości nominalnej obligacji;

Liczy osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach;

23 osoby.

Liczy osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach;

21 osób.

Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta);

Nie ma zastosowania;

Łącznego określenia wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmniej na koszty:

- a) przygotowania i przeprowadzenia oferty,**
- b) wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie,**
- c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa,**
- d) promocji oferty - wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta.**

Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów: łączne koszty emisji Obligacji serii B wyniosły ok. 65,03 tys. zł brutto, w tym:

- koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty: 64,03 tys. zł netto,
- koszty wynagrodzenia subemitentów: brak,
- koszty sporządzenia dokumentu informacyjnego z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 1,0 tys. zł brutto,
- koszty promocji oferty: brak.

Koszty emisji Obligacji serii B zostały zaliczone do kosztów usług obcych.

5. DANE O EMITENCIE

5.1. Podstawowe dane o Emitencie

Firma	"QUALITY ALL DEVELOPMENT – FUNDUSZ KAPITAŁOWY" SPÓŁKA AKCYJNA
Nazwa skrócona	"QUALITY ALL DEVELOPMENT – FUNDUSZ KAPITAŁOWY" S.A.
Forma prawna	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby	Polska
Siedziba i adres Emitenta	Warszawa, ul. Aleje Jerozolimskie 65/79, XVIII piętro, 00-697
Numer telefonu	+48 (22) 826 85 63
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@qadevelopment.pl
Adres strony internetowej	www.qadevelopment.pl

5.2. Identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej, lub inny numer, pod którym został wpisany Emitent zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w danej jurysdykcji

Numer KRS	0000298740
REGON	141312109
NIP	525 – 241 – 86 – 35

5.3. Wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.4. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent

Emitent został utworzony jako spółka akcyjna na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz innych obowiązujących przepisów prawa.

5.5. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 8 lutego 2008 r. pod numerem KRS: 0000298740.

5.6. Krótki opis historii emitenta

"Quality All Development - Fundusz Kapitałowy" S.A. jest funduszem organizującym finansowanie inwestycji na rzecz podmiotów z segmentu małych i średnich przedsiębiorstw MŚP do 7 mln zł oraz jednostek samorządu terytorialnego JST do 15 mln zł.

Spółka pod firmą Quality All Development Fundusz Kapitałowy S.A. została powołana 11 lipca 2007 r. w Warszawie. W lutym 2008 r. została zarejestrowana pod nazwą "Quality All Development - Fundusz Kapitałowy" S.A. w Sądzie Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy pod numerem KRS 0000298740. Kapitał zakładowy spółki wynosił 500.000 złotych i dzielił się na 500.000 akcji serii A o wartości nominalnej jeden złoty każda. Założyciele wybrali pierwszą Radę Nadzorczą, w której skład wchodził: Michał Sidor, Marzena Góralska, Janusz Witak. Na pierwszego Prezesa Zarządu został wybrany Pan Tadeusz Góralski.

Zgodnie ze statutem, spółka została powołana na czas nieograniczony. Spółka może działać na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami, we wszystkich możliwych formach i powiązaniach organizacyjno-prawnych oraz powoływać oddziały i przedstawicielstwa zarówno w kraju jak i za granicą.

Kalendarium rozwoju Emitenta:

- lipiec 2007 - zawiązanie Spółki
- luty 2008 - rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym
- lipiec 2009 - zawiązanie podległych spółek wykonawczych, tj. Quality All Development Fundusz Kapitałowy S.A. - Non Profit SKA, "Quality All Development Fundusz Kapitałowy" S.A. II SKA, "Quality All Development - Fundusz Kapitałowy S.A. - Budownictwo" SKA
- luty 2010 - podpisanie pierwszej umowy finansowego zastępstwa inwestycyjnego
- marzec 2010 - podpisanie pierwszej umowy montażu finansowego
- marzec 2011 - uruchomienie Systemu: „Projektuj-Finansuj-Buduj-Refinansuj”
- sierpień 2011 – podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 600.000 złotych
- październik 2011 – podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 2.000.000 złotych
- grudzień 2011 – nabycie 600 akcji w spółce "Quality All Development - Fundusz Kapitałowy S.A. - Budownictwo" SKA; Emitent posiada 1096 z 1100 akcji ww. spółki
- luty 2012 - podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 4.000.000 złotych
- marzec 2012 – wprowadzenie i pierwsze notowanie 800 obligacji serii A Spółki na ASO CATALYST
- czerwiec 2012 – podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 6.000.000 złotych
- sierpień 2012 – podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 8.000.000 złotych
- wrzesień 2012 – ogłoszenie programu emisji obligacji na kwotę 50.000.000 złotych
- październik 2012 – podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 16.000.000 złotych
- październik 2012 – podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 18.000.000 złotych
- marzec 2013 – wykup 800 obligacji serii A notowanych na ASO CATALYST
- październik 2013 – emisja 1658 obligacji serii B
- kwiecień 2014 – emisja 5000 obligacji serii C

5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia

5.7.1. Kapitał zakładowy

Na dzień 30 września 2013 r. kapitał zakładowy Emitenta wynosił 18.000.000 (słownie: osiemnaście milionów) złotych i dzieli się na:

500.000 (słownie: pięćset tysięcy) akcji imiennych serii A o numerach od 1 do 500.000 o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty każda,

100.000 (słownie: sto tysięcy) akcji imiennych serii B o numerach od 1 do 100.000 o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty każda,

1.400.000 (słownie: jeden milion czterysta tysięcy) akcji imiennych serii C o numerach od 1 do 1.400.000 o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty każda,

2 000 000 (słownie: dwa miliony) akcji imiennych uprzywilejowanych serii D o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty każda,

2 000 000 (słownie: dwa miliony) akcji imiennych uprzywilejowanych serii E o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty każda,

2 000 000 (słownie: dwa miliony) akcji imiennych uprzywilejowanych serii F o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty każda,

4 000 000 (słownie: cztery miliony) akcji imiennych uprzywilejowanych serii G o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty każda,

4 000 000 (słownie: cztery miliony) akcji imiennych uprzywilejowanych serii H o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty każda oraz 2 000 000 (słownie: dwa miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty każda,

2 000 000 (słownie: dwa miliony) akcji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty każda. Akcje serii A, B, C, D, E, F i G Spółki są akcjami uprzywilejowanymi, w ten sposób, że każdej akcji uprzywilejowanej przysługuje prawo do 2 głosów na walnym zgromadzeniu, prawo do dywidendy wyższej o połowę w stosunku do dywidendy przypadającej na akcje nieuprzywilejowane, prawo pierwszeństwa wykonania prawa poboru oraz prawo pierwszeństwa nabycia zbywanych akcji.

Akcje serii H Spółki są akcjami uprzywilejowanymi, w ten sposób, że każdej akcji uprzywilejowanej przysługuje prawo do 2 głosów na walnym zgromadzeniu, prawo pierwszeństwa wykonania prawa poboru oraz prawo pierwszeństwa nabycia zbywanych akcji.

Akcje serii I są akcjami zwykłymi na okaziciela.

5.7.2. Kapitał zapasowy

Zgodnie z art. 396 § 1 KSH na pokrycie straty Emitent ma obowiązek utworzyć kapitał zapasowy, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego (analogiczne postanowienia zawarte są także w Statucie Emitenta). Do kapitału zapasowego należy przelewać nadwyżki, osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, a pozostałe - po pokryciu kosztów emisji akcji. Do kapitału zapasowego wpływają również dopłaty, które uiszczają akcjonariusze w zamian za przyznanie szczególnych uprawnień ich dotychczasowym akcjom, o ile te dopłaty nie będą użyte na wyrównanie nadzwyczajnych odpisów lub strat (art. 396 § 2 i 3 KSH). O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga walne zgromadzenie. Jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej części kapitału zakładowego może być użyta jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym (art. 396 § 5 KSH).

Zgodnie z § 23 Statutu Spółki walne zgromadzenie może tworzyć kapitał rezerwowi przeznaczony na pokrycie szczególnych strat i wydatków. Walne zgromadzenie może również tworzyć fundusze celowe (§ 24 Statutu Spółki). O użyciu i zmianie przeznaczenia kapitału zapasowego i rezerwowego decyduje walne zgromadzenie na wniosek zarządu zaopiniowany przez radę nadzorczą (§ 25 Statutu Spółki). Zgodnie z § 6 ust. 5 lit. j Statutu Spółki tworzenie i znoszenie funduszy specjalnych wymaga uchwały walnego zgromadzenia.

5.7.3. Dane o kapitale własnym innym niż kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2012 r., zgodnie ze sprawozdaniem finansowym skonsolidowanym kapitał własny Grupy Kapitałowej, wynosił 27.019.813,51 złotych, a na jego wartość złożyły się następujące pozycje:

- Kapitał podstawowy w wysokości 16.000.000,00 złotych,
- kapitał zapasowy w wysokości 7.066.374,28 złotych,
- kapitał rezerwowi w wysokości 0,00 złotych,
- zysk z lat ubiegłych w wysokości 1.421,48 złotych,
- zysk w wysokości 3.952.017,75 złotych.

5.8. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został w całości opłacony.

5.9. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zmiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent nie przeprowadził żadnych emisji obligacji zmiennych na akcje ani obligacji z prawem pierwszeństwa.

5.10. Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Obligacje Emitenta serii A były notowane na ASO Catalyst. Wykup obligacji serii A nastąpił 29 marca 2013 roku.

5.11. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów

Podmiot – firma, forma prawna i siedziba	Udział Emitenta	Podstawowy przedmiot działalności
Quality All Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Udział Emitenta 97,39% , (1 udział o wartości 1.903.397,00 złotych)	Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej, Sporządzanie analiz finansowych
"Quality All Development - Fundusz Kapitałowy S.A. - Budownictwo" SKA z siedzibą w Warszawie	Udział Emitenta około 100% (cztery akcje posiadane są przez innych akcjonariuszy), 1096 akcji o wartości 109.600 złotych. Emitent, w związku z pełnieniem funkcji komplementariusza, pełni również funkcje zarządu spółki	Realizacja projektów budowlanych. Sporządzanie projektów architektonicznych

5.11.1. Zakres działalności Spółek Powiązanych z Emitentem

Quality All Development sp. z o.o. zajmuje się przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do finansowania inwestycji (w tym: weryfikacja i przygotowanie opracowań dotyczących możliwości i opłacalności wykonania planowanych inwestycji), dofinansowania oraz marketingiem usług świadczonych przez Emitenta i podmioty powiązane. W zależności od zakresu usług spółka zawiera zazwyczaj umowy na wykonanie oceny możliwości projektu wraz z koncepcją finansowania lub umowy na wykonanie studium realizacji inwestycji i przeprowadzenie procesu pozyskania finansowania. Spółka m.in. w ramach działalności pozyskała w kooperacji dla ponad 130 klientów dofinansowanie w wysokości ponad 300 mln zł.

"Quality All Development - Fundusz Kapitałowy S.A. - Budownictwo" SKA świadczy usługi z zakresu projektowania i budownictwa, w szczególności usługi kompleksowej realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz wykonuje roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Ponadto Spółka oferuje również usługi z zakresu projektów architektonicznych. Realizacja ww. usług odbywa się na podstawie umów o generalne wykonawstwo

robót budowlanych. W 2013 roku Spółka realizowała 9 inwestycji których wartość wynosiła 58,6 mln zł.

Wszystkie wymienione podmioty posiadają różne zakresy przedmiotowe prowadzonej działalności, co za tym idzie także różne rodzaje działalności i różne ubezpieczenia OC. Nadzorują jednak proces przygotowania, realizacji oraz rozliczenia inwestycji znacznie bardziej niż ma to miejsce w działalności np. kredytowej, ponieważ poszczególne podmioty będąc zaangażowane w różne etapy realizacji inwestycji, posiadają znacznie większą wiedzę na temat przebiegu inwestycji. Jednocześnie realizując tylko jeden zakres inwestycji poszczególne podmioty nie są obciążone ryzykiem działalności w pozostałych zakresach (np. działalność budowlana nie obciąża bezpośrednim ryzykiem działalności finansowej i odwrotnie – co pozwala uzyskać dla każdej z tych działalności ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej), są to ewidentne korzyści z dywersyfikacji ryzyka. Poważną wartość stanowią także korzyści z optymalizacji kosztów stałych.

5.11.2. Wybrane dane finansowe Spółek Powiązanych z Emitentem

Wybrane dane finansowe Quality All Development sp. z o.o. (w zł).

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.2013 30.09.2013	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
PRZYCHODY OGÓŁEM	4 211 703,24	4 421 906,44	7 122 917,67
Przychody netto ze sprzedaży	4 157 500,00	3 805 492,00	6 760 328,78
Zysk na sprzedaży	982 352,21	1 036 765,62	803 521,94
Zysk na działalności operacyjnej	790 655,44	1 197 119,11	959 444,74
Zysk netto	488 851,33	782 587,73	602 110,46
Aktywa ogółem	8 460 219,87	8 740 643,20	5 490 698,94
Aktywa trwałe, w tym:	47 232,50	398 020,00	5 106 961,11
Należności długoterminowe	0	0,00	965 294,11
Inwestycje długoterminowe	20 200,00	370 200,00	2 268 865,00
Aktywa obrotowe, w tym:	8 412 987,37	8 342 623,20	383 737,83
Należności krótkoterminowe	8 401 622,62	8 289 787,72	344 493,06
Inwestycje krótkoterminowe	11 364,75	52 835,48	33 345,96
Kapitał własny w tym:	4 723 493,68	4 234 642,35	3 452 054,62
- kapitał podstawowy	1 954 397,00	1 954 397,00	1 954 397,00
- kapitał zapasowy	2 280 245,35	1 497 657,62	895 547,16
- zysk/strata z lat ubiegłych	0	0,00	0,00
- zysk netto	488 851,33	782 587,73	602 110,46
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym	3 736 726,19	4 506 000,85	2 038 644,32
- rezerwy na zobowiązania	1 176,00	1 209,00	21 992,00
- zobowiązania krótkoterminowe	3 332 911,19	4 093 336,39	931 865,17
- zobowiązania długoterminowe	402 639,00	411 455,46	1 084 787,15
- rozliczenia międzyokresowe	0	0,00	0,00
Rentowność sprzedaży netto	11,76%	20,56%	8,91%
ROA	5,78%	8,95%	10,97%

Wybrane dane finansowe "Quality All Development – Fundusz Kapitałowy S.A. – Budownictwo" SKA

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.2013 30.09.2013	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
PRZYCHODY OGÓŁEM	16 927 653,86	22 830 613,75	21 412 281,56
Przychody netto ze sprzedaży	16 926 657,10	22 830 037,60	842 960,20
Zysk na sprzedaży	260 064,48	678 631,37	107 041,07
Zysk na działalności operacyjnej	261 061,24	641 077,52	107 041,07
Zysk netto	260 887,42	641 044,32	1 009 083,67
Aktywa ogółem	8 896 215,31	9 379 188,47	20 350 159,76
Aktywa trwałe, w tym:	356 000,00	356 000,00	20 001 423,11
Należności długoterminowe	0	0,00	19 745 423,11
Inwestycje długoterminowe	356 000,00	356 000,00	256 000,00
Aktywa obrotowe, w tym:	8 540 215,31	9 023 188,47	348 736,65
Należności krótkoterminowe	8 540 215,31	8 909 062,62	346 606,45
Inwestycje krótkoterminowe		0	93,32
Kapitał własny w tym:	2 025 187,04	1 764 299,62	1 123 255,30
- kapitał podstawowy	110 000,00	110 000,00	110 000,00
- kapitał zapasowy	1 654 299,62	1 013 255,30	4 171,63
- zysk/strata z lat ubiegłych	0	0	0
- zysk netto	260 887,42	641 044,32	1 009 083,67
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym	6 871 028,27	7 614 888,85	19 226 904,46
- rezerwy na zobowiązania	2 083,31	123 863,18	0
- zobowiązania krótkoterminowe	6 868 944,96	7 491 025,67	136 236,57
- zobowiązania długoterminowe	0	0	84 487,89
- rozliczenia międzyokresowe	0	0	19 006 180,00
Rentowność sprzedaży netto	1,54%	2,81%	119,71%
ROA	2,93%	6,83%	4,96%

5.11.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne występujące pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Tadeusz Góralski – Akcjonariusz Emitenta, oraz Przewodniczący Rady Nadzorczej

5.11.4. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne występujące pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta

Marzena Góralska – Członek Rady Nadzorczej, siostra Tadeusza Góralskiego będącego Akcjonariuszem Emitenta.

5.11.5. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz akcjonariuszami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych):

Nie występują powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz akcjonariuszami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą oraz osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Autoryzowanego Doradcy.

5.11.4.Przebieg typowego procesu inwestycyjnego i podział zadań pomiędzy spółkami powiązanimi z Emitentem

Poniższy opis dotyczy procesu wdrożonego w 2011 roku w zakresie usług montażu finansowego i usług budowlanych. W odniesieniu do projektów wcześniejszych, które w dacie Dokumentu Informacyjnego są zaawansowane lub których realizacja dobiega końca, poszczególne zadania mogą być wykonywane przez inną spółkę, niż wskazano poniżej:

A. Pozyskanie przyszłych inwestycji (Quality All Development sp. z o.o.)

- działania marketingowe;
- wstępna analiza i weryfikacja podmiotów;
- wykonanie opracowań analitycznych: koncepcji inwestycyjnej, studium realizacji inwestycji, oceny skonsolidowanej zasobów własnych klienta, w tym określenie bankowej wartości hipotecznej i pozyskanie na tej podstawie zewnętrznych zabezpieczeń finansowania;
- opracowanie dokumentacji niezbędnej do pozyskania finansowania inwestycji.

B. Pozyskanie/udzielenie finansowania inwestycji (Emitent)

- pozyskanie finansowania zewnętrznego (kredyt bankowy);
- realizacja inwestycji jako inwestor zastępczy w zakresie finansowania, generalny wykonawca (dla podmiotów samorządowych);

C. Realizacja inwestycji ("Quality All Development - Fundusz Kapitałowy S.A. - Budownictwo" SKA)

- wykonanie projektu architektonicznego i budowlanego;
- generalne wykonawstwo robót budowlanych.

Wszystkie podmioty powiązane organizacyjnie lub kapitałowo z Emitentem posiadają bardzo ściśle doprecyzowane specjalizacje i odrębne ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Dla uniknięcia wątpliwości, Emitent nie świadczy w żadnym istotnym zakresie usług na rzecz podmiotów powiązanych z nim kapitałowo.

5.12. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności

5.12.1. Model działalności

Quality All Development – Fundusz Kapitałowy S.A. zajmuje się realizacją inwestycji jako inwestor zastępczy w zakresie finansowania oraz jako generalny wykonawca. Fundusz Kapitałowy zajmuje się również udzielaniem finansowania w formie pożyczek ze środków własnych lub pochodzących z kredytów bankowych. W 2013 roku Emitent realizował inwestycje dla 63 podmiotów w tym na podstawie:

- umów pożyczek: 51,
- umów zastępstwa inwestycyjnego w zakresie finansowania: 3,
- umów wykonawczych: 9.

Emitent działa w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw zgrupowanych w następujących branżach:

- Samorządowym lub zabezpieczonymi przez sektor samorządowy
- Ochroną zdrowia
- Turystyką
- IT

Podstawowym obszarem działalności Emitenta jest finansowanie, pozyskiwanie finansowania zewnętrznego bądź refinansowanie nakładów ponoszonych na realizację inwestycji realizowanych przez spółki komunalne, товариства будownицтва сполечного oraz podmiotów z branży hotelarskiej, medycznej, komercyjnej i innej, na podstawie zawartych umów: zastępstwa inwestycyjnego w zakresie finansowania oraz pożyczkowych. Ponadto Emitent w ramach swojej działalności podpisuje umowy generalnego wykonawstwa, umowy zastępstwa inwestycyjnego na wykonanie projektu inwestycji.

Emitent w celu realizacji zawieranych umów pozyskuje finansowanie z kilku źródeł:

emisja obligacji – realizacja umów zastępstwa inwestycyjnego w zakresie finansowania inwestycji oraz generalnego wykonawstwa (głównie dla podmiotów samorządowych lub zabezpieczonych przez sektor samorządowy)

kredyt bankowy – realizacja umów pożyczkowych

Emitent do realizacji wyżej wymienionych kontraktów wykorzystuje również **środki własne**.

Umowy zastępstwa inwestycyjnego w zakresie finansowania inwestycji zawierane przez Emitenta są zazwyczaj zbudowane według następującego schematu:

- a. Umowy zawierane są pomiędzy Emitentem jako Inwestorem Zastępczym w zakresie finansowania inwestycji oraz Inwestorem.
- b. Inwestor Zastępczy w zakresie finansowania inwestycji przeznacza środki w szczególności na finansowanie budów obiektów samorządowych, samorządowych budynków mieszkalnych realizowanych przez Товариства Будовництва Сполечного, budynków prywatnych klinik medycznych, obiektów hotelowych a także galerii handlowych o powierzchni użytkowej 1500 – 5000 m². Standardowa wartość inwestycji finansowanych w ramach zastępstwa inwestycyjnego mieści się w przedziale od 3 mln zł do 15 mln zł.
- c. Umowy zastępstwa inwestycyjnego w zakresie finansowania inwestycji zabezpieczane są w następujący sposób: obciążenie hipoteki nieruchomości, weksel in blanco z deklaracją wekslową, kaucja pieniężna, poddanie się przez pożyczkobiorcę egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 5 Kpc, poręczenie podmiotu uprawnionego albo ubezpieczenie, zastaw rejestrowy na majątku Inwestora, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej majątku Inwestora, cesja przelewów opłat ponoszonych przez odbiorców usług Inwestora, przy czym nie wszystkie formy zabezpieczenia łącznie muszą występować w każdej umowie.
- d. Rozpoczęcie realizacji umowy zastępstwa inwestycyjnego w zakresie finansowania inwestycji przez Emitenta jest możliwe po ustanowieniu wskazanych w umowie zabezpieczeń.
- e. Do każdej umowy zastępstwa, po utworzeniu zabezpieczeń przewidzianych w umowie, sporządzany jest przez Emitenta harmonogram finansowania inwestycji.
- f. Inwestor Zastępczy ma prawo odstąpienia od umowy w przypadku niespełnienia przez Inwestora warunków umownych dotyczących ustanowienia zabezpieczeń.

Inwestor Zastępczy ma prawo dokonania cesji praw z umów na osoby trzecie, bez konieczności dodatkowego oświadczenia Inwestora. W wyjątkowych sytuacjach, Emitent może złagodzić warunki określone w ww. schemacie. Przyjęty model działalności zapewnia Emitentowi stabilną bazę klientów, ułatwia kontrolę ryzyka nie tylko poprzez przyjęte zabezpieczenia, ale także kontrolę całego procesu inwestycyjnego począwszy od wstępnego projektu, poprzez realizację aż do refinansowania inwestycji oraz stworzenie możliwości dofinansowania kosztów finansowania inwestycji ze środków unijnych. Emitent na każdym etapie realizacji inwestycji nie tylko monitoruje rozliczenia, ale dodatkowo wywiera wpływ na dobór rozwiązań technicznych i technologicznych wykorzystywanych w przygotowaniu projektu, zwiększając w ten sposób jego atrakcyjność rynkową i tym samym możliwości rentownego wyjścia z inwestycji.

Struktura przychodów Emitenta w 2012, 2011, 2010, 2009 r.

Struktura przychodów Emitenta w 2012, 2011, 2010, 2009 r. (w ujęciu jednostkowym)

Przychody ogółem	2012		2011		2010		2009	
	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	48 456,31	94,00	25 087,56	58,06	2 278,88	6,71	329	99,95
Usługi szkolenia / seminaria	0	0	0	0	0	0	0	0
Pośrednictwo w uzyskaniu kredytów i prowizje od pożyczek	27 918,09	54,16	21 278,72	49,25	66,88	0,2	0	0
Usługi konsultingowe i analizy finansowe	448,5	0,87	1 043,56	2,42	2 212,00	6,51	329	99,95
Roboty budowlane i pozostałe usługi	20 089,71	38,97	2 765,29	6,40	0,00	0	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	274,57	0,53	6,73	0,02	0,00	0	0	0
Przychody finansowe, w tym:	2 816,50	5,46	18 113,51	41,92	31 680,20	93,29	0,17	0,05
Odsetki, w tym:	1 965,30	3,81	57,42	0,13	2,40	0,01	0,17	0,05
- odsetki naliczone od pożyczek	1 965,30	3,81	50,26	0,12	2,30	0,01	0	0
- odsetki naliczone od kaucji	0	0	7,16	0,02	0,10	0	0	0
Inne, w tym:	851,2	1,65	18 056,09	41,79	31 677,80	93,28	0	0
- przychody ze sprzedaży wierzytelności	0	0	18 056,09	41,79	31 267,80	92,07	0	0
- przychody ze sprzedaży udziałów	0	0	0,00	0,00	410,00	1,21	0	0
Razem	51 547,38	100	43 207,81	100,00	33 959,08	100	329,17	100

Struktura przychodów Emitenta w 2012, 2011, 2010 r. (w ujęciu skonsolidowanym)

Przychody ogółem	2012		2011		2010	
	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	74 880,84	93,03	66 963,65	99,37	34 787,17	99,91
Usługi szkolenia / seminaria	0	0	0	0	0	0
Pośrednictwo w uzyskaniu kredytów i prowizje od pożyczek	30 318,09	37,67	21 720,84	32,23	197,71	0,57
Usługi konsultingowe i analizy finansowe	1 994,50	2,48	2 728,41	4,05	4 128,30	11,86
Roboty budowlane i pozostałe usługi	42 568,24	52,89	42 514,40	63,09	30 461,16	87,49
Pozostałe przychody operacyjne	757,00	0,94	368,94	0,55	27,75	0,08
Przychody finansowe, w tym:	4 849,75	6,03	57,93	0,09	2,74	0,01
Odsetki, w tym:	1 965,88	2,44	50,77	0,08	2,74	0,01
- odsetki naliczone od pożyczek	0	0,00	0	0	0	0
- odsetki naliczone od kaucji	0	0	0	0	0	0
Inne, w tym:	2 883,87	3,58	7,16	0,01	0	0
- przychody ze sprzedaży wierzytelności	0	0	0	0	0	0
- przychody ze sprzedaży udziałów	0	0	0	0	0	0
Razem	80 487,59	100,00	67 390,51	100,00	34 817,66	100,00

5.12.2. Otoczenie rynkowe i uwarunkowania prowadzenia działalności Grupy Kapitałowej Emitenta

Grupa Kapitałowa Emitenta działa zarówno w branży związanej z finansowaniem działalności inwestycyjnej jak i branży budowlanej.

W pierwszej połowie 2013 r. obserwuje się w działalności sektora bankowego zaostrzenie kryteriów kredytowych we wszystkich kategoriach kredytów dla przedsiębiorstw, w szczególności w przypadku małych i średnich przedsiębiorstw. Banki po raz kolejny zaostrzyły większość warunków udzielania kredytów dla przedsiębiorstw. Około jedna trzecia banków podwyższyła poza odsetkowe koszty

kredytu, zaś około 28% banków skróciło maksymalny okres kredytowania. Zaostrzenie warunków dotyczyło również marż pobieranych od kredytów obarczonych wyższym ryzykiem i kredytów ogółem, wymaganych zabezpieczeń oraz maksymalnej kwoty kredytu.

Do głównych przyczyn zaostrzenia polityki kredytowej banki zaliczyły wzrost ryzyka poszczególnych branż oraz decyzje NBP w zakresie polityki pieniężnej. Większość ankietowanych banków nie odczuła zmian popytu na kredyty ze strony przedsiębiorstw. W ujęciu netto niższy popyt dotyczył kredytów dla dużych przedsiębiorstw, w szczególności długoterminowych. Obserwowane zmiany popytu były zgodne z przewidywaniami banków sformułowanymi na koniec IV kwartału 2012 r. Wyjątek stanowiły kredyty długoterminowe dla małych i średnich przedsiębiorstw, w przypadku których banki oczekiwały istotnego spadku popytu w I kwartale 2013 r.

W opinii banków niższy popyt na kredyty ze strony przedsiębiorstw wynikał przede wszystkim ze zmniejszonego zapotrzebowania na finansowanie środków trwałych i inwestycji. Około 60% banków wskazało również na negatywne konsekwencje spowolnienia gospodarczego.

Podmioty sektora małych i średnich przedsiębiorstw odczuwają niedostateczną dostępność kredytów i jako istotne problemy w stosunkach z instytucjami bankowymi wskazują:

- odmowę udzielenia kredytu,
- wygórowane koszty kredytów,
- problemy z realizacją transakcji,
- trudności z bankowością elektroniczną,
- niedotrzymanie terminów przez banki,
- kolejki w placówkach bankowych,
- reklamacje,
- zmiany cen oferowanych usług,
- zmiany warunków umowy o współpracy.

Jednakże wskazać należy, że przyczyny tego stanu rzeczy leżą również po stronie przedsiębiorców, a w szczególności:

- brak lub zbyt słabe zabezpieczenie,
- brak historii lub zdolności kredytowej klientów,
- wątpliwa ocena powodzenia przedsięwzięcia,
- wątpliwy biznes plan,
- niska wiarygodność finansowa,
- nikłe rozpoznanie otoczenia gospodarczego,
- niska wiarygodność wnioskodawców,
- nieuporządkowany stan prawny firmy,
- nieprawidłowo sporządzone dokumenty.

Powyższa sytuacja powoduje rosnące znaczenie instytucji niebankowych udzielających innych form finansowania, zastępując w ten sposób umowy kredytowe oferowane przez banki.

Zgodnie z Biuletynem Informacyjnym Krajowego Systemu Usług z maja 2013 r. na polskim rynku funkcjonowało 70 funduszy pożyczkowych z czego 44 ma zawarte porozumienie o współpracy z Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości PARP.

Również Raport Ministerstwa Gospodarki z badania „Oceny efektywności wykorzystania RPO i JEREMIE w działalności funduszy pożyczkowych i poręczeniowych oraz rozwoju przedsiębiorczości”, w oparciu o dane Polskiego Związku Funduszy Pożyczkowych (PZPF), podaje, że w 2012r. w Polsce działało 70 funduszy dysponujących kapitałem o wartości 1,8 mld złotych. W latach 2005 – 2012 kapitał pożyczkowy wzrósł ponad trzykrotnie z poziomu 558 mln do 1,8 mld zł. W 2011r. fundusze w Polsce udzieliły ilościowo 8,7 tys. pożyczek na łączną wartość ok. 570 mln zł. Po 3

kwartałach 2012r. ich liczba szacowana jest na ok 5,6 tys., o wartości 436 mln zł. Średnia wartość udzielonej pożyczki to 78 tys. zł.

W ostatnich latach wyraźnie zmieniła się struktura kapitałów pożyczkowych funduszy. Na łączną kwotę ok. 1,8 mld zł większość (około 1 mld zł) stanowią środki pochodzące z dotacji (w ramach krajowych i międzynarodowych programów, np. PHARE, TOR#10 oraz SPO WKP), jednostek samorządu terytorialnego (środki przeznaczone na rozwój przedsiębiorczości) oraz środki własne i prywatne. Coraz większą część środków umożliwiających udzielanie pożyczek stanowią jednak dotacje na realizację projektów RPO (44%) oraz w ramach Inicjatywy JEREMIE – produkt „Pożyczka globalna”(34%).

W przypadku funduszy dokapitalizowanych ze środków publicznych w związku z krótkim i nie określonym horyzontem czasowym preferowanym okresem pożyczek są albo maksymalnie 60 miesięcy bądź maksymalnie 5 lat.

Emitent zajmuje się realizacją inwestycji budowlanych oraz realizacją umów zastępstwa inwestycyjnego w zakresie finansowania głównie dla pomiotów Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST) oraz podmiotów zależnych od JST. Współpraca z takimi podmiotami jest atrakcyjna ze względu na ograniczony poziom ryzyka.

Jednostki Samorządu Terytorialnego mogą korzystać z różnych źródeł finansowania inwestycji. W związku z tym, że JST zaliczane są do sektora finansów publicznych, zdecydowana większość środków finansowych niezbędnych do realizacji podejmowanych przez samorząd inwestycji, pochodzi z podatków i opłat lokalnych oraz dochodów związanych z gospodarowaniem mieniem komunalnym, a także redystrybucji środków między budżetem państwa a strukturami lokalnymi. Jednak w przypadku niedoboru środków finansowych na realizację planowanej inwestycji, JST mogą skorzystać z innych dostępnych źródeł finansowania.

Podmioty samorządowe postrzegane są jako podmioty wiarygodne, których zadłużenie zostanie spłacone, m.in. z uwagi na to, iż JST nie może ogłosić upadłości. Ponadto dochody i wydatki JST są dość stabilne i cykliczne, co ułatwia szacowanie przyszłych przepływów pieniężnych. Gospodarka JST jest jawna i realizowana w ramach budżetów rocznych. Jeśli JST będzie miała problemy ze spłatą zobowiązań np. z powodu niewłaściwego gospodarowania środkami finansowymi, może liczyć na pożyczkę z budżetu państwa na zaspokojenie wierzycieli.

Finansowanie inwestycji samorządowych powinno być dostosowane oddzielnie do każdego rodzaju projektu. Finansowanie powinno uwzględniać charakterystyczne uwarunkowania przedsięwzięcia inwestycyjnego głównie o charakterze infrastrukturalnym. Atrakcyjne dla JST finansowanie powinno pokrywać co najmniej 80% nakładów inwestycyjnych. Ponadto powinno być długoterminowe, udzielone na co najmniej 10 lat, z niskim oprocentowaniem.

5.12.3. Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta

Emitent realizuje strategię systematycznego i bezpiecznego rozwoju. Zgodnie z założeniami zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym Emitent systematycznie zwiększa poziom przychodów.

Na przychody Emitenta składają się głównie przychody z tytułu realizacji umów zastępstwa inwestycyjnego i umów montażowych, przychody z tytułu odsetek i prowizji z zawartych umów pożyczkowych, oraz przychody z tytułu sprzedaży wierzytelności.

Wg danych szacunkowych za lata 2011 – 2012 zawartych w Dokumencie Informacyjnym z marca 2012 roku, Emitent w 2011 roku miał osiągnąć przychody na poziomie 43 177,7 tys. zł. W rezultacie Grupa Kapitałowa zanotowała przychody wyższe o 56% w stosunku do szacunkowych (przychody ogółem skonsolidowane w kwocie 67 390,5 tys. zł.). W 2012 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody w wysokości 80 487,6 tys. zł. Porównując z danymi szacunkowymi, Emitentowi udało się w 95% zrealizować zamierzone cele.

W kolejnych latach zakłada się systematyczny wzrost przychodów. Emitent posiada podpisane umowy pożyczkowe, umowy zastępstwa inwestycyjnego w zakresie finansowania itp. na realizację dużych inwestycji (np. galerie handlowe) w najbliższych latach. Stąd zakłada się, iż przychody w 2013 roku wzrosną o 14% w stosunku do roku 2012. W latach 2014-2016 zakłada się średnio 11% wzrost przychodów z podstawowej działalności.

Poniżej zaprezentowano prognozowane przychody skonsolidowane ogółem (w tys. zł.)

Wyszczególnienie	2014*	2015*	2016*
Przychody ogółem	92 400,00	104 100,00	118 000,00
EBIT	9 100,00	10 400,00	11 900,00
Zysk netto	7 600,00	9 700,00	11 600,00

* Podane w tabeli powyżej wartości mają charakter szacunkowy i mogą ulec zmianie, założenia do szacunków nie były oceniane przez biegłego rewidenta

Strategia inwestycyjna Quality All Development – Fundusz Kapitałowy S.A. od momentu złożenia wniosku o wprowadzenie na ASO Catalyst będzie polegała na finansowaniu inwestycji realizowanych przez takie podmioty jak:

1. Start-Up - do kwoty 5 mln zł przy założeniach:
 - a. wkład własny - min 25%
 - b. obciążenie hipoteki nieruchomości ze wskazaniem pierwszego miejsca do wartości nie mniejszej niż 150% kwoty zaangażowania
 - c. poręczenie jednego funduszu poręczeniowego
 - d. weksel in blanco
 - e. ewentualnie dodatkowe zabezpieczenia
2. Start-Up – do kwoty 7 mln zł przy założeniach:
 - a. wkład własny – min 35%
 - b. obciążenie hipoteki nieruchomości ze wskazaniem pierwszego miejsca do wartości nie mniejszej niż 150% kwoty zaangażowania
 - c. poręczenie dwóch funduszy poręczeniowych
 - d. weksel in blanco
 - e. ewentualnie dodatkowe zabezpieczenia
3. Podmioty JST - do kwoty 10 mln zł przy założeniach:
 - a. wkład własny - min 25%
 - b. obciążenie hipoteki nieruchomości ze wskazaniem pierwszego miejsca do wartości nie mniejszej niż 150% kwoty finansowania
 - c. poręczenie jednego funduszu poręczeniowego
 - d. weksel in blanco
 - e. ewentualnie dodatkowe zabezpieczenia
4. Podmioty samorządowe – do kwoty 15 mln zł przy założeniach:
 - a. wkład własny – min 35%
 - b. obciążenie hipoteki nieruchomości ze wskazaniem pierwszego miejsca do wartości nie mniejszej niż 150% kwoty finansowania
 - c. poręczenie dwóch funduszy poręczeniowych
 - d. weksel in blanco
 - e. hipoteka na nieruchomości
 - f. ewentualnie dodatkowe zabezpieczenia
5. W przypadku rezygnacji z realizowania inwestycji – zgodnie z zalecaniami audytora – umowy rozwiązywane są za pomocą ugód sądowych.

5.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w dokumencie informacyjnym

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym, oprócz podpisania umów o organizację finansowania (w tym umów pożyczkowych), Emitent realizował krajowe inwestycje budowlane, pełniąc rolę inwestora zastępczego. Poniżej, w tabeli zaprezentowano główne informacje, dotyczące zrealizowanych inwestycji w zakresie projektowania, finansowania, jak również budowania:

Lp.	Podmiot	Przedmiot inwestycji	Zakres	Etap inwestycji	Wartość inwestycji (w zł)	Zakończenie inwestycji
1.	TBS	Budowa budynku wielorodzinnego z lokalami użytkowymi	finansowanie	zakończono	1 600 000,00	23.02.2012
2.	TBS	Budowa dwóch budynków wielorodzinnych	finansowanie	zakończono	3 665 046,00	14.11.2011
3.	TBS	Budowa budynku mieszkalnego z parkingiem i infrastrukturą towarzyszącą	budowanie	zakończono	6 428 466,60	08.01.2013 r.
4.	MPK	Finansowanie zakupu taboru autobusowego	finansowanie	zakończono	13 300 000,00	20.02.2012
5.	Spółka z o.o.	Budowa obiektu handlowo-usługowego	finansowanie	zakończono	3 190 000,00	04.04.2013 r.
6.	Hurtownia	Zakup nieruchomości, modernizacja, wyposażenie nieruchomości	finansowanie	zakończono	850 000,00	09.2011
7.	TBS	Przebudowa budynku „A” na cele mieszkalno-usługowe	budowanie	w trakcie realizacji	7 028 598,86	w trakcie realizacji
8.	TBS	Przebudowa pawilonu „C” na siedzibę spółki i lokale użytkowe	finansowanie i budowanie	obiekt zamknięty, wykonana elewacja proces zaawansowania 66,32%	2 443 300,00	w trakcie realizacji
9.	Spółka komandytowa	Budowa budynku handlowo-usługowego	finansowanie i budowanie	stan surowy zamknięty	2 500 000,00	w trakcie realizacji
10.	Szpital*	modernizacja części pomieszczeń budynku szpitalnego	finansowanie i budowanie	Inwestycja rozpoczęta w 2013 roku. W trakcie realizacji	11 120 199,26	w trakcie realizacji

11.	TBS*	Budowa dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalno-usługowych z garażami	Projektowanie, finansowanie i budowanie	Inwestycja rozpoczęta w 2013 roku. W trakcie realizacji	P-F-B 13 144 044,00	w trakcie realizacji
-----	------	--	---	---	------------------------	----------------------

* Inwestycja z 2013 roku.

Emitent planuje w najbliższym czasie rozpocząć realizację kolejnych inwestycji, których zakres oraz przedmiot zaprezentowano w poniższej tabeli.

Lp.	Podmiot	Przedmiot inwestycji	Termin realizacji	Etap inwestycji	Wartość inwestycji (w zł)
1.	TBS	Budowa budynków mieszkalnych	Planowany termin rozpoczęcia prac budowlanych: I kw. 2014 r. - budowanie	3 500 000,00	Planowane zakończenie I kw. 2015 roku
2.	TBS	Budowa budynków mieszkalnych	Planowany termin rozpoczęcia prac budowlanych: I kw. 2014 r. - budowanie	2 000 000,00	Planowane zakończenie I kw. 2015 roku
3.	Zakład komunalny	Modernizacja sieci ciepłowniczej	Planowany termin rozpoczęcia inwestycji: IV kw. 2013 r. - finansowanie	500 000,00	Planowane zakończenie w 2014 rok

Emitent za okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w niniejszym dokumencie, nie realizował żadnych inwestycji zagranicznych.

5.14. Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

Wobec Emitenta nie wszczęto postępowań: upadłościowego, układowego lub likwidacyjnego.

5.15. Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta

Wobec Emitenta nie wszczęto postępowań ugodowego, arbitrażowego lub egzekucyjnego, których wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

5.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

Emitent nie jest stroną postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić

według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.17. Zobowiązania emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Wartość zobowiązań Emitenta według danych na 31 grudnia 2013 r. wynosiła 50 204 142,9 złotych (dane jednostkowe, audytowane) – przy jednoczesnym wzroście należności i inwestycji długo- i krótkoterminowych do poziomu 74 400 946,4 zł oraz kapitałów własnych Emitenta do poziomu 25 780 262,6 zł.

5.18. Zobowiązania pozabilansowe emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Emitent nie posiada zobowiązań pozabilansowych.

5.19. Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w dokumencie informacyjnym

Nie wystąpiły takie okoliczności.

5.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w § 20

Poziom zobowiązań Emitenta w stosunku do poziomu z dnia 31 grudnia 2012 r. (tj. 41 856 370,29 złotych) uległ zwiększeniu.

Stan zobowiązań Emitenta na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosi 50 204 142,9 (w złotych) w tym, zobowiązania długoterminowe wynikające z tytułu sfinansowanych inwestycji (dane jednostkowe audytowane):

Zobowiązania	2011	2012	2013
długoterminowe	13 616 719,9	37 945 717,6	41 532 579,6
krótkoterminowe	1 437 046,5	3 879 354,5	8 671 563,3
RAZEM	15 053 766,4	41 825 072,1	50 204 142,9

Zmiana w stanie zobowiązań na dzień 31 grudnia 2013 r. została spowodowana modelem finansowania inwestycji przyjętym przez Emitenta, opierającym się na kredytach bankowych zaciąganych na finansowanie inwestycji oraz sprzedaży wierzytelności (wpływy z kaucji, z których m.in. realizowana jest inwestycja księgowany jest jako zobowiązanie do czasu jej zrealizowania).

Wraz ze wzrostem zobowiązań Emitent zwiększa poziom kapitałów własnych, tak aby nie przekroczyć wskaźnika zadłużenia.

Stosunek kapitału własnego do sumy bilansowej	2011	2012	2013
	23%	36%	34%

Wzrost zobowiązań spowodowany modelem finansowania inwestycji powoduje wzrost należności i w dalszej kolejności przychodów Emitenta. Poziom należności Emitenta przedstawiono poniżej.

Należności i Inwestycje	2011	2012	2013
długoterminowe	16 115 762,9	54 479 802,6	66 139 705,7
krótkoterminowe	1 581 616,8	8 743 973,2	8 261 240,7
RAZEM	17 699 390,8	63 225 787,8	74 400 946,4

5.21. W odniesieniu do osób zarządzających i osób nadzorujących emitenta: imię, nazwisko, zajmowane stanowisko oraz termin upływu kadencji, na jaką zostali powołani

Zarząd Emitenta

Imię i nazwisko	Łukasz Jacek Maj
Funkcja	Członek Zarządu Emitenta
Edukacja	Wyższa Szkoła Zarządzania i Prawa im. Heleny Chodkowskiej w Warszawie – Finanse i Bankowość
Doświadczenie	Doświadczenie zawodowe Finryan International Sp. z o.o. - Asystent Analityka Quality All Development Sp. z o.o. - Z-ca Dyrektora Generalnego ds. Marketing Quality All Development Fundusz Kapitałowy S.A. - Dyrektor Operacyjny, członek Zarządu

Imię i nazwisko	Marek Tarnowski
Edukacja	Politechnika Gdańska ,Wydział Mechaniczno - Technologiczny
Doświadczenie	Doświadczenie zawodowe w latach 1972-2011 Finryan International Ltd. – Dyrektor Projektu Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A.- Prezes Zarządu, „VIPO” Ltd Kaliningrad Rosja – Prezes Zarządu, Dyrektor, Fabryka Maszyn „FADROMA” S.A.- Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny, VGB-Consulting, Sambia Consulting Ltd Kaliningrad Rosja – Dyrektor, ZM „ZAMECH”, PPU „ELZAM” S.A. – Prezes Zarządu – Dyrektor Generalny,

Imię i nazwisko	Łukasz Orzana
------------------------	---------------

Funkcja	Prokurent
Edukacja	UW; Wydział Organizacji i Zarządzania; kierunek: Zarządzanie Finansami. Tytuł Magistra
Doświadczenie	Quality All Development Sp. z o.o., Warszawa: 'Menedżer Funduszy Wewnętrznych' Quality All Development Sp. z o.o., Warszawa: 'Analityk Finansowy' Bank Zachodni WBK S.A., Warszawa: 'Doradca Klienta Detalicznego' – Sprzedaż produktów i obsługa klienta w kluczowym oddziale banku. Bank Zachodni WBK S.A., Warszawa: 'Opiekun Klienta' – Sprzedaż produktów bankowych oraz bieżąca obsługa klientów w oddziałach banku.

Imię i nazwisko	Jerzy Rajzyngier
Funkcja	Prokurent
Edukacja	Szkoła Główna Planowania i Statystyki w Warszawie, wydział: ekonomiczno - społeczny
Doświadczenie	Conryan Sp. z o.o., Warszawa Print & Display Sp. z o.o., Warszawa Hurtownia ELF, Milanówek PHU Apol Sp. z o.o., Grodzisk Maz. BUDOSTOL, Komorów SWAPOL Sp. z o.o., Grodzisk Maz.

Zgodnie ze statutem Emitenta pierwszy zarząd jest powoływany na okres dwóch lat, następne na okresy trzy letnie.

Rada Nadzorcza Emitenta

Imię i nazwisko	Tadeusz Adam Góralski
Funkcja	Przewodniczący Rady Nadzorczej

Imię i nazwisko	Tadeusz Trędota
Funkcja	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Imię i nazwisko	Marzena Agnieszka Góralska
Funkcja	Członek Rady Nadzorczej

Imię i nazwisko	Janusz Witak
Funkcja	Członek Rady Nadzorczej

Imię i nazwisko	Tomasz Sypuła
Funkcja	Członek Rady Nadzorczej

Imię i nazwisko	Krzysztof Grabowski
Funkcja	Członek Rady Nadzorczej

Kadencja Członków Zarządu trwa 3 lata. Mandaty Członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Kadencja Członków Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Mandaty Członków Rady Nadzorczej wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok obrotowy urzędowania Rady Nadzorczej.

5.22. W przypadku spółek - dane o strukturze akcjonariatu bądź udziałów emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy lub wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników

Akcjonariusz	Seria	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale	Udział głosach na WZ
„Quality Góral’s Management Spółka Akcyjna” spółka komandytowa	B, C, D, E, F, G, H oraz I	12.400.000	12.400.000,00 zł	68,9%	70,0%
TF- Góral’s Spółka Akcyjna	E, F, G, H oraz I	5.100.000	5.100.000,00 zł	28,3%	27,1%
Quality Góral’s Management Spółka Akcyjna non profit s.k.a	A	300.000	300.000,00 zł	1,7%	1,8%
Tadeusz Góralski	A	200.000	200.000,00 zł	1,1%	1,2%
Razem		18.000.000	18.000.000 zł	100 %	100%

6. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

6.1. Sprawozdanie finansowe emitenta za ostatni rok obrotowy, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta, zbadane zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Nazwa przedsiębiorstwa

Quality All Development - Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 65/79 lok.18.03 00-697 Warszawa

Rachunek zysków i strat

za okres 01.01.2013 - 31.12.2013 r.

Quality All Development Fundusz Kapitałowy SA - Dane w PLN

wersja porównawcza

Treść	Sumy za okres	
	poprzedni	bieżący
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	48456306,74	52466278,16
- od jednostek powiązanych	35000,00	
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	48456306,74	52466278,16
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	44634890,81	47707499,03
B. Koszty działalności operacyjnej	29425,22	29927,16
I. Amortyzacja	4402,54	4526,50
II. Zużycie materiałów i energii	43694662,27	46625211,11
III. Usługi obce	160230,45	513815,56
IV. Podatki i opłaty, w tym:		
- podatek akcyzowy	616413,72	457368,75
V. Wynagrodzenia	58582,77	38752,02
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	71173,84	37897,93
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3821415,93	4758779,13
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	274574,80	28621,68
D. Pozostałe przychody operacyjne		
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje	274574,80	28621,68
III. Inne przychody operacyjne	260138,87	1438571,23
E. Pozostałe koszty operacyjne		
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	260138,87	1438571,23
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	3835851,86	3348829,58
G. Przychody finansowe	2816496,43	3325193,29
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
- od jednostek powiązanych	1965296,43	3325193,29
II. Odsetki, w tym:		
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	851200,00	
V. Inne	3443890,71	3365659,63
H. Koszty finansowe	2485194,56	2916671,47
I. Odsetki, w tym:		
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji	958696,15	448988,16
IV. Inne	3208457,58	3308363,24
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H)	0,00	0,00
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I- J.II)		
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne	3208457,58	3308363,24
K. Zysk (strata) brutto (I+ J)	650459,00	734265,00
L. Podatek dochodowy		
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
N. Zysk (strata) netto (K - L - M)	2557998,58	2574098,24

Miejsceowość **Warszawa**

, dnia 24-03-2014 Zatwierdził:

Sporządził: *Przepis nadający powołanie prokuratora krajowego, Złoty Kuchnia*

Z. Karbowala

Członek Zarządu
Mark Tarnowski

Członek Zarządu
Lukasz Maj

"Quality All Development - Fundusz Kapitałowy"
Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie nr 65/79 lok. 18.03
00-697 Warszawa
NID: 6362418676 REGON: 141112108

Drukowane programem Przedsiębiorstwa Informatycznego IPS

Nazwa przedsiębiorstwa

Quality All Development - Fundusz Kapitałowy S.A.

B I L A N S

QAD-FK SA za okres 01.01.2013 - 31.12.2013 r.

sporządzony na dzień 31-12-2013

AL Jerolimskie 65/79 lok. 18.03

00-697 Warszawa

Dane w PLN

AKTYWA		Stan na koniec okresu	PASYWA		Stan na koniec okresu
	poprzedniego	bieżącego		poprzedniego	bieżącego
A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	56270604,10	67859898,02	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	23206164,32	25780262,56
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4)	5030,28	3305,64	I. Kapitał (fundusz) podstawowy (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	16000000,00	18000000,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			II. Nadzwyczajne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
2. Wartość firmy	5030,28	3305,64	III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	4646744,26	5204742,84
3. Inne wartości niematerialne i prawne			IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	1745079,21	1716876,69	V. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	1421,48	1421,48
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	1745079,21	1716876,69	VI. Zysk (strata) netto	2557998,58	2574098,24
1. Środki trwałe (a-e)			VII. Zysk (strata) netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)					
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1740245,87	1713643,31			
c) urządzenia techniczne i maszyny					
d) środki transportu					
e) inne środki trwałe	4833,34	3233,38			
2. Środki trwałe w budowie					
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	165722,30	175792,56			
III. Należności długoterminowe (1 do 2)	165722,30	175792,56			
1. Od jednostek powiązanych	165722,30	175792,56			
2. Od pozostałych jednostek	54314080,31	65963913,13			
IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4)					
1. Nieruchomości					
2. Wartości niematerialne i prawne	54314080,31	65963913,13			
3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)	32993983,09	3323500,87			
a) w jednostkach powiązanych	2548050,52	2548050,52			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe	751332,57	775450,35			
- udziały w jednostkach powiązanych					
- inne długoterminowe aktywa finansowe	51014697,22	62640412,26			
b) w pozostałych jednostkach	10000,00	24000,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe	51004697,22	62616412,26			
- udziały w jednostkach powiązanych					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
4. Inne inwestycje długoterminowe	40692,00				
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	40692,00				
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
2. Inne rozliczenia międzyokresowe					

Drukowane programem Przechowywanie Informacji Finansowej (PIF)

http://www.qad-system.com.pl/

71/

kt

PWA

6.2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej emitenta za ostatni rok obrotowy, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta, zbadane zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi,

**GRUPA KAPITAŁOWA
QUALITY ALL DEVELOPMENT - FUNDUSZ KAPITAŁOWY
SPÓŁKA AKCYJNA**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 ROKU**

OBEJMUJĄCE:

1. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego str. 1-4
2. Skonsolidowany bilans str. 5-7
3. Skonsolidowany rachunek zysków i strat str. 8
4. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym str. 9
5. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych str. 10
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia str. 11-15

WARSZAWA – CZERWIEC 2014

Informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ZK

0 *100*

WPROWADZENIE

DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Jednostka dominująca działa pod nazwą „Quality All Development – Fundusz Kapitałowy” Spółka Akcyjna. Siedziba jednostki dominującej znajduje się w Warszawie przy ulicy Alejach Jerozolimskich 65/79, lok 18.03. Podstawową działalnością jednostki dominującej jest działalność w zakresie pośrednictwa finansowego, kompleksowych usług finansowych, consultingowych i prac budowlanych.
Organem prowadzącym rejestr dla jednostki dominującej jest Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Numer w KRS: 0000298740.

II. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym - jednostki zależne.

- 1) „Quality All Development” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powstała 24 lipca 2006 roku, Jednostka dominująca posiada 97,40% kapitału i posiada 97,40%, głosów. Wynik finansowy – zysk 339 110,49 zł. Podstawową działalnością jednostki jest pośrednictwo finansowe, doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, doradztwo w zakresie sprzętu komputerowego, działalność w zakresie oprogramowania, przetwarzania danych i związana z informatyką, kształcenie dorosłych i pozostała działalność gdzie indziej niesklasyfikowana.
- 2) „Quality All Development – Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna – Budownictwo” Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Warszawie, powstała 12 maja 2008 roku, Jednostka dominująca posiada: 99,6% kapitału i 99,27% głosów. Wynik finansowy – zysk 1.278.392,84 zł. Podstawową działalnością jednostki jest działalność w zakresie pośrednictwa pieniężnego, doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej, realizacja projektów budowlanych, wznoszenie budynków, działalność w zakresie architektury oraz pozostała działalność usługowa w zakresie informacji.

III. Jednostki podporządkowane wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

„Quality - Góral's Management Spółka Akcyjna” spółka komandytowa (poprzednia nazwa: „Quality All Development” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie. Adres: 00-102 Warszawa, ul. Marszałkowska 115.
Czas trwania spółki – nieoznaczony. Wynik finansowy netto – 158 376,82 zł.
Przedmiotem działalności było - Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych PKD - 6619Z.
Podstawa prawna wyłączenia: Art. 57 pkt 1 UoR.

IV. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2013 roku.

V. Wewnętrzne jednostki organizacyjne

Jednostki powiązane nie posiadają wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielnie sprawozdanie finansowe.

VI. Kontynuacja działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji przez nie działalności.

VII. Omówienie przyjętej polityki rachunkowości

- 1) Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku Nr 152, poz. 1223 ze zm.). Nie występują na dzień dzisiejszy ani dające się przewidzieć w przyszłości okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez grupę kapitałową.
- 2) Grupa kapitałowa sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.
- 3) W sprawozdaniu finansowym grupa kapitałowa wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy grupy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
- 4) W okresie sprawozdawczym od 01 stycznia do 31 grudnia 2013 roku grupa kapitałowa nie zmieniła zasad rachunkowości.
- 5) Grupa kapitałowa w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, przyjęła i stosuje następujące zasady wyceny aktywów i pasywów oraz metody pomiaru wyniku finansowego:
 - a) Środki trwałe, wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, stanowiących nabyte prawa, dokonywane są, na podstawie planu amortyzacji, zawierającego stawki i kwoty rocznych odpisów. Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową a odpisy dokonywane są w odstępach miesięcznych.

- b) Należności długoterminowe, należności krótkoterminowe i roszczenia wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.
- c) Środki pieniężne obejmują potwierdzony drogą inwentaryzacji na dzień bilansowy stan krajowych i zagranicznych środków płatniczych posiadanych przez grupę kapitałową na dany dzień w postaci gotówki (banknotów i monet) oraz środków zgromadzonych na rachunkach bankowych – z wyjątkiem zgromadzonych na rachunkach lokat terminowych, które są zaliczane do innych środków pieniężnych. Środki pieniężne wycenia się w wartości nominalnej.
- d) W pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wykazuje się – w celu zapewnienia kompletności przychodów oraz współmierności związanych z nimi kosztów – stan na dzień bilansowy już poniesionych wydatków, ale stanowiących koszty dopiero przyszłego roku obrotowego.
- e) Kapitały własne wykazuje się według stanu na dzień bilansowy, w wartości nominalnej, z podziałem na jego składniki.
- f) Zobowiązania krótkoterminowe obejmują stan zadłużenia jednostki z wszelkich tytułów cywilnoprawnych i publicznoprawnych na dzień bilansowy – płatnych w złotych lub w walutach obcych – wymaganych w myśl aktualnych umów zapłaty najpóźniej do ostatniego dnia roku następującego po dniu bilansowym.

VIII. Wartość firmy i ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy (ujemna wartość firmy) jednostek podporządkowanych ustalono na dzień objęcia kontroli lub znaczącego wpływu oraz na każdy dzień istotnej transakcji nabycia dodatkowych udziałów, jako różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów netto jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej a wartością nabytych udziałów (akcji). Ujemna wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do przychodów w pierwszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

IX. Kapitał własny

Kapitałem podstawowym Grupy jest kapitał podstawowy jednostki dominującej pomniejszony o udział jednostek zależnych w kapitale jednostki dominującej.

Kapitał podstawowy jednostek zależnych, w części odpowiadającej udziałowi jednostki dominującej w kapitale podstawowym tych jednostek, jest kompensowany z wartością nabycia udziałów ujętych w bilansie jednostki dominującej na dzień objęcia kontroli. Pozostałą część kapitału podstawowego jednostek zależnych zalicza się do kapitałów mniejszości.

Kapitał zapasowy Grupy Kapitałowej tworzony jest z: nadwyżki z emisji akcji spółki dominującej powyżej ich wartości nominalnej, pozostałej po pokryciu kosztów związanych z emisją, podziału zysku spółki dominującej, dopłat wspólników / akcjonariuszy/. Do kapitału zapasowego dolicza się udział jednostki dominującej w zmianie tego kapitału jednostek podporządkowanych w okresie od dnia objęcia kontroli lub wywierania znaczącego wpływu.

Pozostały kapitał rezerwowy tworzony jest i wykorzystywany w oparciu o postanowienia Statutów lub umów Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej na imiennie określone cele. Zysk z lat ubiegłych odzwierciedla nierozliczony wynik z lat poprzednich pozostający do decyzji Zgromadzenia Akcjonariuszy (Wspólników) podmiotu dominującego, skutki korekt zmian zasad rachunkowości i błędów podstawowych dotyczących lat poprzednich, a ujawnionych w bieżącym roku obrotowym oraz korekty konsolidacyjne z lat ubiegłych

X. Kapitał mniejszości

Kapitał mniejszości odpowiada udziałowi w kapitale własnym jednostki zależnej posiadanego przez udziałowców (akcjonariuszy) mniejszościowych. Udział w wyniku finansowym jednostki zależnej przypadający udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym wykazany został w rachunku zysków i strat w odrębnej pozycji "zyski (straty) mniejszości". W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyłączono transakcje dokonywanych pomiędzy jednostkami powiązanymi dotyczące: wzajemnych należności i zobowiązań, obroty z operacji dokonanych między jednostkami objętymi tym sprawozdaniem, zawarte w sprawozdaniu skonsolidowanym zyski lub straty niezrealizowane przez Grupę Kapitałową.

XI. Zmiany w składzie grupy kapitałowej

W roku 2013 zmian w składzie grupy kapitałowej „Quality All Development – Fundusz Kapitałowy” Spółka Akcyjna objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie było.

Z Karłowak

Członek Zarządu
Marek Tarnowski

Członek Zarządu
Lukasz Maj
Lukasz Maj

"Quality All Development - Fundusz Kapitałowy"
Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie nr 65/79 lok. 18.03
00-697 Warszawa
NIP: 5252418635, REGON: 141312109

BILANS AKTYWA

LP	Treść	Stan na dzień 31.12.2013 roku	Stan na dzień 31.12.2012 roku
		zł	zł
	1	2	3
A.	Aktywa trwałe	65 478 130,67	55 011 527,10
I.	Wartości niematerialne i prawne	3 305,64	5 030,28
	1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
	2. Wartość firmy	0,00	0,00
	3. Inne wartości niematerialne i prawne	3 305,64	5 030,28
	4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
	1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
	2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 717 376,69	1 746 629,21
	1. Środki trwałe	1 717 376,69	1 746 629,21
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 713 643,31	1 740 245,87
	c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
	d) środki transportu	0,00	0,00
	e) inne środki trwałe	3 733,38	6 383,34
	2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
IV.	Należności długoterminowe	175 792,56	165 722,30
	1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. Od pozostałych jednostek	175 792,56	165 722,30
V.	Inwestycje długoterminowe	63 551 565,78	53 027 183,31
	1. Nieruchomości	0,00	0,00
	2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Długoterminowe aktywa finansowe	63 551 565,78	53 027 183,31
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	535 053,52	1 636 386,09
	- udziały lub akcje	535 053,52	885 053,52
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	751 332,57
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	63 016 512,26	51 390 797,22
	- udziały lub akcje	44 100,00	30 100,00
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki	62 972 412,26	51 360 697,22
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30 090,00	66 962,00
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 090,00	64 634,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	2 328,00

BILANS AKTYWA

LP	Treść	Stan na dzień 31.12.2013 roku	Stan na dzień 31.12.2012 roku
		zł	zł
	1	2	3
B. Aktywa obrotowe		24 400 056,36	25 922 146,81
I. Zapasy		0,00	0,00
1. Materiały		0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku		0,00	0,00
3. Produkty gotowe		0,00	0,00
4. Towary		0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy		0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe		22 840 392,22	21 082 244,98
1. Należności od jednostek powiązanych		24 117,78	1 200 000,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		24 117,78	0,00
- do 12 miesięcy		24 117,78	0,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	1 200 000,00
2. Należności od pozostałych jednostek		22 816 274,44	19 882 244,98
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		20 828 089,38	19 508 266,95
- do 12 miesięcy		18 552 258,14	17 159 599,70
- powyżej 12 miesięcy		2 275 831,24	2 348 667,25
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		16 204,00	0,00
c) inne		1 971 981,06	373 978,03
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe		812 673,30	4 677 818,70
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		812 673,30	4 677 818,70
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b) w jednostkach stowarzyszonych		0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach		19 251,72	189 693,70
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		19 251,72	189 693,70
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		793 421,58	4 488 125,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		793 421,58	3 838 125,00
- inne środki pieniężne		0,00	650 000,00
- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		746 990,84	162 083,13
Aktywa razem		89 878 187,03	80 933 673,91

Zkontrolował

BILANS – PASywa

LP	Treść	Stan na dzień 31.12.2013 roku	Stan na dzień 31.12.2012 roku
		zł	zł
1		2	3
A. Kapitał własny		31 202 598,21	27 019 813,51
I. Kapitał podstawowy		18 000 000,00	16 000 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		0,00	0,00
IV. Kapitał zapasowy		9 018 453,33	7 066 374,28
V. Kapitał z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe		0,00	0,00
VII. Różnice kursowe i przeliczenia		0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		1 421,48	1 421,48
IX. Zysk (strata) netto		4 182 723,40	3 952 017,75
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B. Kapitał mniejszości		181 012,65	172 195,78
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
I. Ujemna wartość firmy- jednostki zależne		0,00	0,00
II. Ujemna wartość firmy- jednostki współzależne		0,00	0,00
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		58 494 576,17	53 741 664,62
I. Rezerwy na zobowiązania		237 114,04	156 370,40
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		182 308,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
- długoterminowa		0,00	0,00
- krótkoterminowa		0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		54 806,04	156 370,40
- długoterminowe		0,00	0,00
- krótkoterminowe		54 806,04	156 370,40
II. Zobowiązania długoterminowe		42 114 005,03	38 357 173,04
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek		42 114 005,03	38 357 173,04
a) kredyty i pożyczki		26 219 616,57	24 589 892,34
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		1 685 459,71	800 000,00
c) inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00
d) inne		14 208 928,75	12 967 280,70
III. Zobowiązania krótkoterminowe		16 143 457,10	15 228 121,18
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	1 836 086,40
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	1 836 086,40
- do 12 miesięcy		0,00	1 836 086,40
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek		16 143 457,10	13 392 034,78
a) kredyty i pożyczki		3 816 779,63	1 783 914,95
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		9 973 642,95	9 597 491,97
- do 12 miesięcy		9 973 642,95	9 597 491,97
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		1 623 121,31	1 736 254,52
h) z tytułu wynagrodzeń		72 902,33	67 418,40
i) inne		657 010,88	206 954,94
3. Fundusze specjalne		0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
Pasywa razem		89 878 187,03	80 933 673,91

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		1.01.-31.12. 2013 roku	1.01.-31.12. 2012 roku
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	82 902 149,39	74 880 836,34
	- od jednostek powiązanych	0,00	35 000,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	82 902 149,39	74 880 836,34
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie -(+), zmniejszenie - (-))	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	75 491 781,93	69 344 023,42
I.	Amortyzacja	30 977,16	54 785,38
II.	Zużycie materiałów i energii	26 401,74	42 492,63
III.	Usługi obce	73 633 502,42	67 247 069,49
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	586 765,15	198 163,80
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	1 044 959,91	1 195 905,36
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	112 018,56	120 642,25
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	57 156,99	484 964,51
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	7 410 367,46	5 536 812,92
D.	Pozostałe przychody operacyjne	129 701,55	757 001,83
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	474 194,64
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	129 701,55	282 807,19
E.	Pozostałe koszty operacyjne	2 039 779,01	619 743,72
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	2 039 779,01	619 743,72
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 500 290,00	5 674 071,03
G.	Przychody finansowe	3 325 195,46	4 849 747,53
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	3 325 195,46	1 965 882,53
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	2 883 865,00
H.	Koszty finansowe	3 737 345,89	5 680 437,39
I.	Odsetki, w tym:	3 136 621,88	2 735 758,84
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	448 988,16	0,00
IV.	Inne	151 735,85	2 944 678,55
I.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
J.	Zysk (strata) na z działalności gospodarczej (F+G -H+/-I)	5 088 139,57	4 843 381,17
K.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
L.	Odpis wartości firmy	0,00	0,00
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
M.	Odpis wartości ujemnej firmy	0,00	0,00
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
N.	Zysk (strata) z udziałów jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
O.	Zysk (strata) brutto (J+/-K-L+M+/-N)	5 088 139,57	4 843 381,17
P.	Podatek dochodowy	896 538,00	861 733,00
Q.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
R.	Zysk mniejszości	8 878,17	29 630,42
S.	Zysk netto (O-P-Q+/-R)	4 182 723,40	3 952 017,75

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE

Wyszczególnienie	Za okres	
	1.01.-31.12. 2013 roku	1.01.-31.12. 2012 roku
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	27 019 813,51	6 572 535,76
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	27 019 813,51	6 572 535,76
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	16 000 000,00	2 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	2 000 000,00	14 000 000,00
a) zwiększenia z tytułu wydania udziałów (emisji akcji)	2 000 000,00	14 000 000,00
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu	18 000 000,00	16 000 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	-2 000 000,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	2 000 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	-2 000 000,00
- pokrycie i rejestracja w KRS podwyższenia kapitału zakładowego	0,00	-2 000 000,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	-300 000,00
a) zwiększenie	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	-300 000,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	7 066 374,28	954 830,77
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	1 952 079,05	6 111 543,51
a) zwiększenia (z tytułu)	3 952 079,05	6 111 543,51
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	318 530,46	304 620,32
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	3 633 548,59	3 811 663,19
- zplacone i zarejestrowane	0,00	2 000 000,00
- przeks. błędu dot. PDOP sp. kom.2011	0,00	195 260,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	2 000 000,00	0,00
- przeznaczenia części zobowiązań do sprzedaży w celach windykacyjnych	2 000 000,00	0,00
4.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	9 018 453,33	7 066 374,28
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0,00	2 000 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-2 000 000,00	-2 000 000,00
a) zwiększenie	0,00	0,00
b) zmniejszenie - rejestracja w KRS podwyższenia kapitału zakładowego	2 000 000,00	2 000 000,00
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-2 000 000,00	0,00
7. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 421,48	0,00
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 421,48	1 421,48
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 421,48	1 421,48
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	3 916 283,51
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	3 916 283,51
b) zmniejszenie (z tytułu)	3 916 283,51	3 916 283,51
- podziału zysku (ustawowo)	223 893,63	223 893,63
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	2 683 306,21	2 683 306,21
- podziału zysku za rok 2008 (ustawowo)	1 009 083,67	1 009 083,67
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 421,48	1 421,48
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 421,48	1 421,48
9. Wynik netto	4 182 723,40	3 952 017,75
a) zysk netto	4 182 723,40	3 952 017,75
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	31 202 598,21	27 019 813,51
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	Za okres	
	1.01.-31.12. 2013 roku	1.01.-31.12. 2012 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1 821 030,05	9 273 598,12
I. Zysk (strata) netto	4 182 723,40	3 952 017,75
II. Korekty razem	-2 361 693,35	5 321 580,37
1. Zyski (straty) mniejszości	8 878,17	29 630,42
2. Amortyzacja	30 977,16	54 785,38
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-188 573,58	769 876,31
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-22,54
5. Zmiana stanu rezerw	80 743,64	106 563,40
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	143,00
7. Zmiana stanu należności	-1 362 510,51	13 264 398,68
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-747 785,40	9 961 382,89
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-582 579,71	-19 146 205,81
10. Inne korekty	399 156,88	281 028,64
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	1 821 030,05	9 273 598,12
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-7 965 764,69	-39 936 520,81
I. Wpływy	5 939 002,96	10 936 446,18
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	2 325 000,00
2. Z aktywów finansowych, w tym:	4 517 912,93	4 773 308,61
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	100,00	20 000,00
b) w pozostałych jednostkach	4 517 812,93	4 753 308,61
- zbycie aktywów finansowych	349 900,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	1 878 665,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	2 031 604,68	908 761,08
- odsetki	2 136 308,25	1 965 882,53
3. Inne wpływy inwestycyjne	1 421 090,03	3 838 137,57
II. Wydatki	-13 904 767,65	-50 872 966,99
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	-9 413,16
2. Na aktywa finansowe, w tym:	-13 667 437,50	-50 639 372,24
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	-996 332,57
b) w pozostałych jednostkach	-13 667 437,50	-49 643 039,67
- nabycie aktywów finansowych	0,00	
- udzielone pożyczki długoterminowe	-13 667 437,50	-49 643 039,67
3. Inne wydatki inwestycyjne	-237 330,15	-224 181,59
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	-7 965 764,69	-39 936 520,81
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	2 450 031,22	34 512 914,45
I. Wpływy	8 378 068,84	38 615 656,70
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	16 000 000,00
2. Kredyty i pożyczki	6 720 068,84	22 615 656,70
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	1 658 000,00	0,00
II. Wydatki	-5 928 037,62	-4 102 742,25
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-2 834 149,78	-1 366 983,41
5. Odsetki	-3 093 887,84	-2 735 758,84
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	2 450 031,22	34 512 914,45
D. Przepływy pieniężne netto razem (A. III+/-B. III+/-C. III)	-3 694 703,42	3 849 991,76
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych,	-3 694 703,42	793 421,58
F. Środki pieniężne na początek okresu	4 488 125,00	638 133,24
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	793 421,58	4 488 125,00
- ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

R. K. Kowalski

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

I. Do bilansu

1. Struktura własności kapitału podstawowego jednostki dominującej.

Akcjonariusze	Struktura własności	Liczba subskrybowanych akcji	Wartość nominalna akcji
1. „Quality - Góral's Management Spółka Akcyjna” spółka komandytowa (poprzednia nazwa spółki Quality All Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa)	68,89%	12 400 000,00	12 400 000,00
2. TF-Góral's S.A.	28,33%	5 100 000,00	5 100 000,00
3. „Quality - Góral's Management Spółka Akcyjna - non profit” Spółka Komandytowo Akcyjna	1,67%	300 000,00	300 000,00
4. Tadeusz Góralski	1,11%	200 000,00	200 000,00

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy wynosi 18 milionów złotych i dzieli się na 18 milionów akcji o wartości 1 zł każda objętych przez czterech akcjonariuszy, w tym akcji uprzywilejowanych serii: A - 500 tys., B - 100 tys., C - 1 400 tys., D - 2 000 tys., E - 2 000 tys., F - 2 000 tys., G - 4 000 tys., H - 4 000 tys., I - 2 000 tys. Uprzywilejowanie daje prawo do dwóch głosów na walnym zgromadzeniu oraz prawo do wyższej o połowę dywidendy.

2. Ujemna wartość firmy - nie występuje.
3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o informacje liczbowe, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.
4. Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
5. Stan na początek i koniec roku oraz zmiany wartości środków trwałych, a także wartości niematerialnych i prawnych przedstawia poniższa tabela:

Nazwa grupy składników majątku trwałego	Wartość			
	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
Wartości niematerialne i prawne	13 689,47	0,00	0,00	13 689,47
Środki trwałe				
1. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 773 499,00	0,00	0,00	1 773 499,00
2. Urządzenia techniczne i maszyny	28 045,11	0,00	0,00	28 045,11
3. Pozostałe środki trwałe	24 404,86	0,00	0,00	24 404,86
Środki trwałe - ogółem	1 825 948,97	0,00	0,00	1 825 948,97

Stan na początek i koniec roku oraz zmiany wartości umorzenia środków trwałych, a także wartości niematerialnych i prawnych przedstawia poniższa tabela:

Nazwa grupy składników majątku trwałego	Wartość			
	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
Wartości niematerialne i prawne	8 659,19	1 724,64	0,00	10 383,83
Środki trwałe				
1. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	33 253,13	26 602,56	0,00	59 855,69
2. Urządzenia techniczne i maszyny	28 045,11	0,00	0,00	28 045,11
3. Pozostałe środki trwałe	18 021,52	2 649,96	0,00	20 671,48
Środki trwałe - ogółem	79 319,76	29 252,52	0,00	108 572,28

Inwestycje długoterminowe w kwocie – **63 551 565,78 zł**, stanowią udzielone pożyczki – 62 972 412,26 zł oraz udziały (akcje) w wysokości – 579 153,52 zł.

7. Spółki powiązane nie posiadają gruntów użytkowanych wieczystie.
8. Spółki powiązane nie posiadają zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.
9. Stan rezerw oraz zmiany przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wartość			
	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenie	Zmniejszenie	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	64 634,00	0,00	34 544,00	30 090,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	182 308,00	0,00	182 308,00
Pozostałe rezerwy	156 370,40	0,00	101 564,36	54 806,04

10. Odpisy aktualizujące oraz zmiany przedstawia poniższa tabela:

Pozycja	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie	Wykorzystanie	Stan na koniec roku obrotowego
Należności krótkoterminowe	123 730,00	0,00	123 730,00	0,00
Udziały	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem	123 730,00	0,00	123 730,00	0,00

11. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty:

- od 1 roku do 3 lat	1 685 459,71 zł,
- od 3 lat do 5 lat	18 683 456,00 zł,
- powyżej 5 lat	21 745 089,32 zł.

12. Zabezpieczeń na majątku nie było.

13. Zobowiązania warunkowe nie występują.

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych rozliczeń międzyokresowych:

Tytuły	Stan na	
	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	162 083,13	746 990,84
1. Podatek VAT do odliczenia w następnym okresie	114 125,85	65 255,51
2. Polisy ubezpieczeniowe	47 957,28	26 823,00
3. Inne wydatki stanowiące koszty następnego roku	0,00	654 912,33

II. Wspólne przedsięwzięcia nie występują.

III. Do skonsolidowanego rachunku zysków i strat,

1. Podział wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów jednostek powiązanych z działalności krajowej:

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem	
	Stan na koniec poprzedniego roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
1. Prowizje od pośrednictwa finansowego i umów pożyczek	30 318 094,97	28 255 283,50
2. Usługi projektowe i pozostałe usługi	26 619 992,00	12 369 700,00
3. Roboty budowlane	16 159 249,37	20 990 165,89
4. Usługi konsultingowe i analizy finansowe	1 994 500,00	21 547 000,00
5. Sprzedaż towarów i usług ogółem:	75 091 836,34	83 162 149,39
6. Korekty konsolidacyjne pozostałe	-211 000,00	-260 000,00
7. Sprzedaż towarów i usług ogółem po korektach	74 880 836,34	82 902 149,39

2. W 2013 roku nie dokonywano odpisów aktualizujących środków trwałych.
3. W spółkach powiązanych nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów.
4. Nie wystąpiło w roku obrotowym zaniechanie działalności, a także nie przewiduje się zaniechania w roku następnym.
5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto:

Lp.	Koszty niestanowiące	Razem
1.	Niezapłacone odsetki	42 734,04
2.	Koszty egzekucji komorniczej	473 279,99
3.	Niewypłacone wynagrodzenia 2013	67 192,81
4.	Niezapłacone składki ZUS 2013	76 297,91
5.	Odsetki od zobowiązań budżetowych	155 333,26
6.	Koszty reprezentacji	7 217,74
7.	Koszty delegacji ponad ryczałt	14 696,08
8.	Inne	60 316,20
9.	Odpisane należności	202 136,18
10.	Zapłacone składki ZUS za rok 2012	-6 563,61
11.	Wypłacone wynagrodzenia za rok 2012	-74 185,70
Ogółem		1 018 454,90

6. Spółki powiązane nie poniosły w 2013 roku kosztów wytworzenia produktów na własne potrzeby.
7. Spółki nie poniosły kosztów wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby.
8. Nie poniesiono nakładów na niefinansowe aktywa trwałe i nie są planowane na następny rok.
9. Nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne, tym samym nie wystąpił podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

IV. Połączenia nie wystąpiły.

V. Informacje pozostałe,

1. Nie występują okoliczności wskazujące na niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności spółek powiązanych.
2. Nie posiadamy również innych informacji niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych.
3. Różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych nie było.

4. Pozostałe informacje:

- a) umów o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej nie zawierano,
- b) nie zawierano transakcji przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (z wyjątkiem transakcji dokonanych wewnątrz grupy kapitałowej) ze stronami powiązanymi,
- c) przeciętne zatrudnienie w 2013 roku – wyniosło 13 osób.
- d) wynagrodzenie, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących spółek handlowych wypłacono w kwocie - 81 470,88 zł,
- e) pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących spółek handlowych – nie wystąpiły.

5. Inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi – nie występują.

VI. Informacje dodatkowe i końcowe mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego jednostki

Brak jest innych informacji niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Niniejsze sprawozdanie zawiera 15 stron kolejno ponumerowanych, oznaczonych podpisami członków zarządu Spółki, oraz osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych.

Warszawa, dnia 13 czerwca 2014 roku

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych – Zbigniew Karbowski 

ZARZĄD SPÓŁKI

Członek Zarządu

Marek Tarnowski

Członek Zarządu

Łukasz Jacek Maj



"Quality All Development - Fundusz Kapitałowy"
Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie nr 65/79 lok. 18.03
00-697 Warszawa
NIP: 5252418635, REGON: 141312109

6.3. Opinie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych o badanych sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, o których mowa w pkt. 6.1 i 6.2 sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami

**QUALITY ALL DEVELOPMENT –
FUNDUSZ KAPITAŁOWY S. A.
UL. ALEJE JEROZOLIMSKIE 65/79 LOK. 18.03
00-697 WARSZAWA**

**Opinia i raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku**

Piaseczno, 2014 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Quality All Development –
Fundusz Kapitałowy S. A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Quality All Development - Fundusz Kapitałowy S. A., z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 65/70 lok. 18.03, 00-697 Warszawa,

na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres obrotowy od 01.01.2013 roku do 31.12.2013 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Quality All Development - Fundusz Kapitałowy S. A.

Zarząd Quality All Development - Fundusz Kapitałowy S. A. i Rada Nadzorcza są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2/ krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę

zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Quality All Development - Fundusz Kapitałowy S. A. na dzień 31.12.2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za okres obrotowy od 01.01.2013 roku do 31.12.2013 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami zgłoszenia działalności gospodarczej.

Sprawozdanie z działalności Quality All Development - Fundusz Kapitałowy S. A. jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Henryk Michalski 10188

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe Henryk Michalski

Nr 3080

05-500 PIASECZNO

ul. Rejtana 21



Piaseczno, dnia 09.05.2014 r.

**Quality All Development – Fundusz Kapitałowy S. A.
ul. Aleje Jerozolimskie 65/79 lok. 18.03
00-697 Warszawa**

**Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku**

SPIS TREŚCI

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
1.	Dane identyfikujące jednostkę	3
2.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni	4
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego	5
4.	Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe	5
II.	ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	6
1.	Bilans (w zł)	6
2.	Rachunek zysków i strat (w zł)	7
3.	Podstawowe wskaźniki finansowe	8
4.	Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna	9
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	11
1.	Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości	11
2.	Inwentaryzacja składników majątkowych	11
3.	Informacje o wybranych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat	11
3.1.	Rzeczowe aktywa trwałe	11
3.2.	Inwestycje długoterminowe	12
3.3.	Należności krótkoterminowe	12
3.4.	Inwestycje krótkoterminowe	12
3.5.	Zobowiązania długoterminowe	12
3.6.	Zobowiązania krótkoterminowe	12
3.7.	Przychody ze sprzedaży	13
3.8.	Koszty działalności operacyjnej	13
3.9.	Koszty operacyjne	13
3.10.	Przychody i koszty finansowe	13
3.11.	Podatek dochodowy i pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	13
4.	Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia ..	14
5.	Zestawienie zmian w kapitale własnym	14
6.	Rachunek przepływów pieniężnych	14
IV.	INFORMACJE I USTALENIA KOŃCOWE	15

I.CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę

Nazwa, forma prawna i siedziba

Quality All Development – Fundusz Kapitałowy S. A. z siedzibą w Warszawie,
ul. Aleje Jerozolimskie 65/79 lok. 18.03, 00-697 Warszawa

Przedmiot działalności

W badanym okresie Spółka prowadziła działalność określoną w Umowie Spółki w szczególności:

- 65,2 pośrednictwo finansowe pozostałe
- 74,14 doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
- 65,23 pośrednictwo finansowe pozostałe, gdzie indziej nie sklasyfikowane
- 72,10 doradztwo w zakresie sprzętu komputerowego
- 72,30 przetwarzanie danych
- 72,60 działalność związana z informatyką, pozostała
- 74,87,B działalność komercyjna pozostała, gdzie indziej nie sklasyfikowana
- 80,42 kształcenie ustawiczne dorosłych i pozostałe formy kształcenia, gdzie indziej niesklasyfikowane
- 64,92, Z pozostałe formy udzielania kredytów
- 41,10,Z realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- 41,20,Z roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych

Podstawa prawna działalności

Spółka Quality All Development – Fundusz Kapitałowy S. A. działa na podstawie Statutu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 11.07.2007 r. (Rep. A Nr 5823/2007) wraz z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Rep. A Nr 1252/2012 z dnia 28.03.2012 r.) oraz Kodeksu Spółek Handlowych.

Spółka Quality All Development – Fundusz Kapitałowy S. A. została powołana na czas nieoznaczony.

Rejestracja w Sądzie Rejonowym

W dniu 08.02.2008 r. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla M. ST. Warszawy w Warszawie – XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000298740.

Rejestracja podatkowa i statystyczna

Spółka posiada numery identyfikacyjne:

REGON 141312109 nadany przez Urząd Statystyczny w Warszawie,

NIP 5252418635 nadany przez Pierwszy Urząd Skarbowy Warszawa-Śródmieście.

Zarząd Spółki

W trakcie badanego okresu członkami Zarządu byli:

- Łukasz Jacek Maj – Członek Zarządu
- Marek Tarnowski – Członek Zarządu

Do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany w tym zakresie.

Prokurenci

Jerzy Andrzej Rajzyngier – prokura samoistna
Marek Tarnowski – prokura samoistna
Łukasz Artur Orzana – prokura łączna nieprawidłowa (prokurent działa z członkiem Zarządu)

Rada Nadzorcza

W trakcie badanego okresu członkami Rady Nadzorczej byli:
Marzena Agnieszka Góralska
Janusz Witak
Tadeusz Trędota
Tadeusz Adam Góralski
Tomasz Sypuła
Krzysztof Grabowski

Zatrudnienie

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2013 r. wynosił 4 osoby.

Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 18 000 000,00 zł, na który składają się akcje uprzywilejowane:

- serii A w ilości 500 000 szt
- serii B w ilości 100 000 szt
- serii C w ilości 1 400 000 szt
- serii D w ilości 2 000 000 szt
- serii E w ilości 2 000 000 szt
- serii F w ilości 2 000 000 szt
- serii G w ilości 4 000 000 szt
- serii H w ilości 4 000 000 szt

oraz akcje nieuprzywilejowane

- serii I w ilości 2 000 000 szt

o wartości nominalnej 1 zł każda.

Kapitał akcyjny został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Jednostki powiązane

Spółka posiada następujące podmioty powiązane:

- Quality All Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- „Quality All Development-Fundusz Kapitałowy S. A. - Budownictwo” S. K. A.,

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 01.01.2012 – 31.12.2012 roku, które było badane przez biegłego rewidenta firmy OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe Henryk Michalski i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres 01.01.2012 – 31.12.2012 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28.06.2013 r.

Uchwałą nr 6 Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć zysk netto za 2012 rok na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało złożone w Pierwszym Mazowieckim Urzędzie Skarbowym w dniu 05.07.2013 roku i do KRS w dniu 18.07.2013 roku.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego

OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe z siedzibą w Piasecznie, ul. Rejtana 21 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod nr 3080.

Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 24.04.2014 roku pomiędzy Quality All Development – Fundusz Kapitałowy S. A. jako zleceniodawcą, a OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe jako zleceniobiorcą.

W imieniu podmiotu uprawnionego, badanie przeprowadził biegły rewident Henryk Michalski wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 10188.

OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe jako podmiot uprawniony, został wybrany do badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2013 uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 23.04.2014 roku.

Oświadczamy, że OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe jako podmiot uprawniony oraz biegły rewident przeprowadzający badanie w jego imieniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym - zgodnie z art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z uwzględnieniem zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów.

Badanie zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w dniach 24-30.04.2014 r. oraz w dniach 05-09.05.2014 roku.

Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania, a także przedłożyła pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego i stanowiących podstawę jego sporządzenia ksiąg rachunkowych oraz poinformowała o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu.

4. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe Quality All Development – Fundusz Kapitałowy S. A. sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **76 205 947,97 złotych**
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 01.01.2013 roku do dnia 31.12.2013 roku wykazujący zysk netto w wysokości **2 574 098,24 złotych**
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **2 574 098,24 złotych**
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 01.01.2013 roku do dnia 31.12.2013 roku o kwotę **3 663 469,27 złotych**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Ponadto przedstawiono biegłemu sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku 2013.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

1. Bilans (w zł)

Nazwa pozycji Bilansu	2013-12-31	% sumy bilansowej	2012-12-31	% sumy bilansowej	2011-12-31	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	67 859 888,02	89,05%	56 270 604,10	86,49%	17 936 282,65	91,82%
Wartości niematerialne i prawne	3 305,64	0,00%	5 030,28	0,01%		
Rzeczowe aktywa trwałe	1 716 878,69	2,25%	1 745 079,21	2,68%	1 773 281,71	9,08%
Należności długoterminowe	175 792,56	0,23%	165 722,30	0,25%	11 432 293,79	58,52%
Inwestycje długoterminowe	65 963 913,13	86,56%	54 314 080,31	83,48%	4 683 469,15	23,98%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			40 692,00	0,06%	47 238,00	0,24%
Aktywa obrotowe	8 346 059,95	10,95%	8 791 930,51	13,51%	1 598 204,46	8,18%
Zapasy						
Należności krótkoterminowe, w tym:	7 470 168,70	9,80%	4 118 990,01	6,33%	926 922,87	4,75%
- o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy						
Inwestycje krótkoterminowe	791 071,97	1,04%	4 624 983,22	7,11%	654 693,96	24,11%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	84 819,28	0,11%	47 957,28	0,07%	16 587,63	0,08%
SUMA AKTYWÓW	76 205 947,97	100,00%	65 062 534,61	100,00%	19 534 487,11	100,00%
PASYWA						
Kapitał własny	25 780 262,56	33,83%	23 206 164,32	35,67%	4 452 905,74	22,80%
Kapitał podstawowy (wkłady wspólników)	18 000 000,00	23,62%	16 000 000,00	24,59%	2 000 000,00	13,90%
Należne wpłaty na kapitał podstawowy					-2 000 000,00	-10,24%
Udziały (akcje) własne						
Kapitał zapasowy	5 204 742,84	6,83%	4 646 744,26	7,14%	254 924,40	1,30%
Kapitał z aktualizacji wyceny						
Pozostałe kapitały rezerwowe					2 000 000,00	10,24%
Zysk z lat ubiegłych	1 421,48		1 421,48		1 421,48	0,01%
Zysk netto	2 574 098,24	3,38%	2 557 998,58	3,93%	2 196 559,86	11,24%
Odpisy z zysku netto w ciągu roku						
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	50 425 685,41	66,17%	41 856 370,29	64,33%	15 081 581,37	77,20%
Rezerwy na zobowiązania	221 542,61	0,29%	31 298,22	0,05%	27 815,00	0,14%
Zobowiązania długoterminowe	41 532 579,55	54,50%	37 945 717,58	58,32%	13 616 719,88	69,71%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	8 671 563,25	11,38%	3 879 354,49	5,96%	1 437 046,49	7,36%
- o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy						
Rozliczenia międzyokresowe						
SUMA PASYWÓW	76 205 947,97	100,00%	65 062 534,61	100,00%	19 534 487,11	100,00%

2. Rachunek zysków i strat (w zł)

Nazwa pozycji Rachunku Zysków i Strat	01.01.2013 – 31.12.2013	Dynamika 2013/2012	01.01.2012 – 31.12.2012	Dynamika 2012/2011	01.01.2011 – 31.12.2011
Przychody ze sprzedaży	52 466 278,16	8,28%	48 456 306,74	12,31%	43 143 649,61
Przychody ze sprzedaży produktów	52 466 278,16	8,28%	48 456 306,74	12,31%	43 143 649,61
Zmiana stanu produktów					
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby					
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów					
Koszty działalności operacyjnej	47 707 499,03	6,88%	44 634 890,81	12,41%	39 705 923,06
Amortyzacja	29 927,16	1,71%	29 425,22	78,48%	16 486,17
Zużycie materiałów i energii	4 526,50	2,82%	4 402,54	-78,68%	20 651,19
Usługi obce	46 625 211,11	6,71%	43 694 662,27	94,65%	22 448 292,42
Podatki i opłaty	513 815,56	220,67%	160 230,45	237,11%	47 530,84
Wynagrodzenia	457 368,75	-25,80%	616 413,72	69,80%	363 016,00
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	38 752,02	-33,85%	58 582,77	36,59%	42 888,86
Pozostałe koszty rodzajowe	37 897,93	-46,75%	71 173,84	-99,58%	16 767 057,58
Wartość sprzedanych towarów i materiałów					
Zysk ze sprzedaży	4 758 779,13	24,53%	3 821 415,93	11,16%	3 437 726,55
Pozostałe przychody operacyjne	28 621,68	-89,58%	274 574,80	3977,14%	6 734,50
Zysk ze zbycia aktywów trwałych					813,01
Dotacje					
Inne przychody operacyjne	28 621,68	-89,58%	274 574,80	4536,92%	5 921,49
Pozostałe koszty operacyjne	1 438 571,23	453,00%	260 138,87	-8,32%	283 751,99
Strata ze zbycia aktywów trwałych					
Aktualizacja wartości aktywów niefinans.					183 730,00
Inne koszty operacyjne	1 438 571,23	453,00%	260 138,87	160,08%	100 021,99
Zysk z działalności operacyjnej	3 348 829,58	-12,70%	3 835 851,86	21,36%	3 160 709,06
Przychody finansowe	3 325 193,29	18,06%	2 816 496,43	4804,96%	57 421,43
Dywidendy					
Odsetki	3 325 193,29	69,20%	1 965 296,43	3809,91%	50 264,43
Zysk ze zbycia inwestycji					
Aktualizacja wartości inwestycji					
Inne			851 200,00	11793,25%	7 157,00
Koszty finansowe	3 365 659,63	-2,27%	3 443 890,71	1343,41%	238 594,63
Odsetki	2 916 671,47	17,36%	2 485 194,56	1253,81%	183 570,10
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	#DZIEL/0!	0,00	#DZIEL/0!	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	448 988,16	#DZIEL/0!	0,00	#DZIEL/0!	0,00
Inne	0,00	-100,00%	958 696,15	1642,31%	55 024,53
Zysk z działalności gospodarczej	3 308 363,24	3,11%	3 208 457,58	7,68%	2 979 535,86
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych					
Zysk brutto	3 308 363,24	3,11%	3 208 457,58	7,68%	2 979 535,86
Podatek dochodowy od osób prawnych	734 265,00	12,88%	650 459,00	-16,92%	782 976,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)					
Zysk netto	2 574 098,24	0,63%	2 557 998,58	16,45%	2 196 559,86

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźnik	01.01.2013 – 31.12.2013	01.01.2012 – 31.12.2012	01.01.2011 – 31.12.2011
Rentowność majątku <u>zysk netto</u> średnioroczny stan aktywów	3,64%	6,05%	10,32%
Rentowność kapitału własnego <u>zysk netto</u> Średnioroczny stan kapitału własnego	10,51%	18,50%	88,67%
Rentowność netto sprzedaży <u>zysk netto</u> przychody ze sprzedaży produktów i towarów	4,91%	5,28%	5,09%
Rentowność brutto sprzedaży <u>wynik ze sprzedaży produktów i towarów</u> przychody ze sprzedaży produktów i towarów	9,07%	7,89%	7,97%
Wskaźnik płynności I <u>aktywa obrotowe ogółem*</u> zobowiązania krótkoterminowe*	0,96	2,27	1,11
Wskaźnik płynności III <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe*	0,09	1,19	0,46
Szybkość obrotu należnościami w dniach** <u>średnioroczny stan ogółu należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	33	18	92
Stopień spłaty zobowiązań w dniach** <u>średnioroczny stan ogółu zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> koszty działalności operacyjnej	23	8	106
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <u>zobowiązania ogółem</u> suma pasywów	0,66	0,64	0,77
Pokrycie zadłużenia kapitałami własnymi <u>kapitał własny</u> kapitał obcy	0,51	0,55	0,30
Pokrycie aktywów trwałych kapitałami stałymi <u>kapitał własny + zobowiązania długoterminowe***</u> aktywa trwałe	0,99	1,09	1,01
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi <u>kapitał własny + rezerwy długoterminowe</u> aktywa trwałe	0,38	0,41	0,25
Trwałość struktury finansowania <u>kapitał własny + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe***</u> suma aktywów	0,89	0,94	0,93

* bez z tyt dostaw i usług powyżej 12 m-cy

** wielkości w liczniku obejmują VAT, w mianowniku - nie

*** łącznie z zobow. z tyt dostaw i usług powyżej 12 m-cy

Wskaźnik	2013	2012	2011
zysk na 1 akcję EPS			
zysk netto	0,14	0,16	0,55
liczba wyemitowanych akcji			
dywidenda na 1 akcję			
zysk netto przeznaczony na dywidendy	0,00	0,00	0,00
liczba wyemitowanych akcji			
wartość księgowa spółki na 1 akcję			
kapitał własny	1,43	1,45	1,11
liczba wyemitowanych akcji			
liczba wyemitowanych akcji	18 000 000,00	16 000 000,00	4 000 000,00

4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

Struktura majątku Spółki:

Na dzień 31.12.2013 roku aktywa Spółki (suma bilansowa) wzrosły o kwotę 11 143 413,36 zł w stosunku do ich stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Z analizy pionowej majątku Spółki wynika, że aktywa trwałe wzrosły o kwotę 11 589 283,92 zł i ich udział w sumie bilansowej wynosi 89,05% (na dzień 31 grudnia 2012 roku stanowiły 86,49% sumy bilansowej). W aktywach trwałych nastąpił przyrost przede wszystkim inwestycji długoterminowych o 11 649 832,82 zł przy jednoczesnym spadku rzeczowych aktywów trwałych o 28 202,52 zł oraz długoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 40 692,00 zł.

Aktywa obrotowe zmniejszyły się o kwotę 445 870,56 zł i stanowią 10,95% sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2013 roku (13,51% na dzień 31 grudnia 2012 roku).

Głównymi pozycjami aktywów obrotowych Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku są należności krótkoterminowe (9,80% sumy aktywów), które wzrosły kwotowo o 3 351 178,69 zł, natomiast inwestycje krótkoterminowe (1,04% sumy aktywów) zmniejszyły się kwotowo o 3 833 911,25 zł.

Struktura źródeł finansowania:

Z analizy pionowej pasywów bilansu wynika, że kapitał własny zwiększył się na dzień 31 grudnia 2013 roku o kwotę 2 574 098,24 zł w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku z tytułu osiągnięcia zysku netto.

Udział kapitału własnego w sumie pasywów wynosił 33,83% (w roku 2012 udział kapitału własnego w sumie pasywów wynosił 35,67%).

Udział kapitałów obcych w sumie pasywów na dzień 31 grudnia 2013 roku 66,17%, a w roku 2012 wynosił 64,33%.

W analizowanym okresie, w grupie kapitałów obcych największą pozycję stanowiły zobowiązania długoterminowe 54,50% sumy pasywów i zobowiązania krótkoterminowe 11,38% sumy pasywów.

Na zobowiązania długoterminowe składają się przede wszystkim kredyty i pożyczki długoterminowe 33,64% sumy pasywów oraz inne zobowiązania 18,65% sumy pasywów.

Rachunek zysków i strat:

Przychody ze sprzedaży za 2013 rok wynosiły 52 466 278,16 zł, co w porównaniu do roku 2012 stanowi przyrost o 8,28%.

Dynamika kosztów działalności operacyjnej wykazywała w analizowanym okresie miała tendencję spadkową. Udział procentowy kosztów działalności operacyjnej w wartości sprzedaży wynosił 90,92% w 2013 roku, a 92,11% w 2012 roku.

Wynik ze sprzedaży był dodatni i wynosił 4 758 779,13 zł w 2013 roku, a 3 821 415,93 zł za 2012 rok. Spółka jest rentowna w zakresie podstawowej działalności.

Na pozostałej działalności operacyjnej Spółka w 2013 roku osiągnęła nadwyżkę pozostałych kosztów operacyjnych nad przychodami.

Na działalności finansowej Spółka w 2013 roku osiągnęła nieznaczną nadwyżkę kosztów finansowych nad przychodami finansowymi.

Wskaźniki rentowności:

W roku 2013 rentowność majątku była dodatnia kształtowała się na poziomie 3,64%, w 2012 roku 6,05%.

Rentowność kapitału własnego zmalała z 18,50% w 2012 roku do poziomu 10,51%.

Rentowność netto sprzedaży w 2013 roku wynosiła 4,91%, a w 2012 roku wynosiła 5,28%.

Wskaźniki płynności:

Wskaźniki płynności kształtują się na poziomie zbliżonym od przyjętego za pożądany.

Spółka po upłynieniu należności i zaangażowaniu środków pieniężnych jest w stanie spłacić jednokrotnie wszystkich zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźniki efektywności:

Do oceny sprawności działania firmy służy przede wszystkim ocena wykorzystania aktywów obrotowych – a w szczególności należności i środków pieniężnych.

Przeciętny okres, po jakim Spółka inkasowała należności z tytułu sprzedaży, uległ wydłużeniu z 18 dni w 2012 roku do 33 dni w 2013 roku.

Spółka regulowała swoje bieżące zobowiązania przeciętnie co 23 dni w 2012 roku, a w ciągu 8 dni w 2013 roku.

Wskaźniki zadłużenia:

Zadłużenie majątku Spółki wzrosło z 0,64 w 2012 roku do 0,66 w 2013 roku.

Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym zmalało z 0,55 w 2012 roku do 0,51 w 2013 roku.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, w szczególności dotyczącą: określenia roku obrotowego i wchodzących w jej skład okresów sprawozdawczych, metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego, sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, systemu ochrony danych i ich zbiorów. Dokumentacja polityki rachunkowości została opracowana zgodnie z ustawą o rachunkowości i wprowadzona do stosowania Zarządzeniem Prezesa Zarządu z dnia 15 listopada 2008 roku. Księgi rachunkowe prowadzone są przez Spółkę za pomocą programu Symfonia Finanse i Księgowość 5.10.

Dokonałismy wyrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:

- prawidłowość udokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowość prowadzonych za pomocą komputera ksiąg rachunkowych,
- zasadność stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- powiązanie danych wynikających z ksiąg ze sprawozdaniem finansowym,
- ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego,
- przeprowadzenie i rozliczenie wyników inwentaryzacji.

W wyniku tych ocen, w połączeniu z rezultatami badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, stwierdziliśmy, że system księgowości można jako całość uznać za prawidłowy.

Ciągłość bilansowa została zachowana. Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych w badanym roku obrotowym było zatwierdzone w sposób prawidłowy sprawozdanie finansowe, sporządzone na dzień 31.12.2012 roku. Przyjęta polityka rachunkowości stosowana była w sposób ciągły zapewniając porównywalność danych sprawozdania finansowego roku obrotowego z danymi dotyczącymi roku poprzedzającego.

2. Inwentaryzacja składników majątkowych

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów poprzez potwierdzenia sald i uzgodnienia stanu z odpowiednią dokumentacją.

3. Informacje o wybranych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat

3.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe	1 716 876,69 zł
w tym: - budynki, lokale	1 713 643,31 zł

Środki trwałe zostały wycenione według cen nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe).

Wartość początkową środków trwałych, klasyfikację rodzajową oraz wysokość i terminy rozpoczęcia i zakończenia naliczeń odpisów amortyzacyjnych / umorzeniowych ustalono w sposób prawidłowy.

Tabela ruchu środków trwałych została prawidłowo przedstawiona w informacji dodatkowej.

3.2. Inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe w jednostkach powiązanych 3 323 500,87 zł, w tym:

– udziały/akcje	2 548 050,52 zł
– pożyczki	775 450,35 zł

Inwestycje długoterminowe w pozostałych jednostkach 62 640 412,26 zł, w tym:

– udziały/akcje	24 000,00 zł
– pożyczki	62 616 412,26 zł

Wartość udzielonych pożyczek wraz z odsetkami wynika z zawartych umów.

3.3. Należności krótkoterminowe

Na podstawie badanej próby można stwierdzić, że na dzień 31.12.2013 roku nie występują należności przedawnione, umorzone lub nieściągalne.

Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych 220 369,88 zł

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek 5 362 799,62 zł

Inne należności 1 874 239,20 zł obejmują:

– pozostałe rozrachunki	1 869 769,34 zł
– inne rozrachunki z pracownikami	4 469,86 zł

3.4. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe w kwocie obejmują:

– udzielone pożyczki (pozostałym jednostkom)	19 251,72 zł
– środki pieniężne na rachunkach bankowych	771 820,25 zł

Stany środków pieniężnych na rachunkach bankowych zostały potwierdzone przez banki.

3.5. Zobowiązania długoterminowe

Na zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek składają się:

– kredyty długoterminowe	22 638 191,09 zł
– z tytułu emisji obligacji	1 685 459,71 zł
– inne (wpłaty z tytułu zabezpieczenia realizowanych umów)	14 208 928,75 zł
Razem	41 532 579,55 zł

Kredyty długoterminowe przyznane na podstawie zawartych umów z bankami.

Wycenę zobowiązań długoterminowych dokonano na podstawie zawartych umów i harmonogramów spłat z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

3.6. Zobowiązania krótkoterminowe

Z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych 605 338,73 zł

Kredyty i pożyczki od pozostałych jednostek 3 763 173,07 zł

Z tytułu dostaw i usług wobec pozostałych jednostek 3 862 482,85 zł

Zobowiązania przedawnione lub umorzone w zbadanej przez nas próbie nie wystąpiły.

Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych 19 146,99 zł, w tym:
– podatek dochodowy od osób fizycznych 15 062,00 zł
– inne 4 084,99 zł

Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń są zgodne ze stosownymi deklaracjami. Spółka terminowo reguluje zobowiązania budżetowe.

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń 30 474,61 zł

Inne zobowiązania krótkoterminowe 390 947,00 zł

3.7. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży związane są z podstawową działalnością Spółki, którą w badanym okresie było: sprzedaż wierzytelności, świadczenie usług konsultingowych i usług pośrednictwa finansowego.

Przychody ze sprzedaży w kwocie 52 466 278,16 zł zostały kompletnie i prawidłowo zarachowane do badanego okresu w oparciu o poprawnie sporządzoną dokumentację.

3.8. Koszty działalności operacyjnej

Kosztami działalności operacyjnej są wszystkie koszty związane z podstawową działalnością Spółki za wyjątkiem pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych oraz strat nadzwyczajnych. Koszty operacyjne w kwocie 47 707 499,03 zł zostały kompletnie i prawidłowo zarachowane do badanego okresu.

3.9. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne obejmują inne koszty operacyjne 1 438 571,23 zł

3.10. Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty finansowe sprawdzono przede wszystkim metodą przeglądu dowodów bankowych oraz umów.

Odsetki w kwocie 3 325 193,29 zł dotyczą głównie odsetek od udzielonych pożyczek.

Na koszty finansowe w kwocie 3 365 659,63 zł składają się odsetki w kwocie 2 916 671,47 zł (w tym od otrzymanych kredytów 2 807 593,80 zł) oraz inne koszty finansowe 448 988,16 zł (w tym koszty egzekucji komorniczej 321 832,32 zł).

Przychody i koszty finansowe są właściwie wykazane w sprawozdaniu finansowym.

3.11. Podatek dochodowy i pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku

Zestawienie różnic pomiędzy zyskiem brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych zawarto w „Dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego”.

4. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia

Spółka sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zgodnie z ustawą o rachunkowości. Dane liczbowe w tych informacjach wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne ze zbadanym sprawozdaniem finansowym.

5. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym wykazuje zwiększenie kapitału własnego o kwotę 2 574 098,24 zł zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat.

6. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje w badanym okresie zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 3 663 469,27 złotych.

Sporządzony został przez Spółkę z uwzględnieniem przepisów art. 48b ustawy o rachunkowości, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

IV. INFORMACJE I USTALENIA KOŃCOWE

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej **Quality All Development – Fundusz Kapitałowy S. A.** na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za okres obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Sprawozdanie z działalności **Quality All Development - Fundusz Kapitałowy S. A.** jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Niniejszy raport zawiera 15 kolejno ponumerowanych stron. Każda ze stron opatrzona jest podpisem biegłego rewidenta.

OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe
05-500 Piaseczno, ul. Rejtana 21

Wpisane na listę podmiotów uprawnionych do
badania sprawozdań finansowych pod nr 3080

Piaseczno, dnia 09.05.2014 r.

Henryk Michałski – Kluczowy Biegły

Rewident

wpisany na listę biegłych rewidentów
pod nr 10188

AUDYTORSKIE BIURO RACHUNKOWE
OPINION
05-500 Piaseczno, ul. Rejtana 21
tel./fax.: 022 757 00 74
NIP 123-024-92-64

6.4. Opinie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych o badanych sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, o których mowa w pkt. 6.1 i 6.2 sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

**QUALITY ALL DEVELOPMENT
– FUNDUSZ KAPITAŁOWY
SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

**OPINIA I RAPORT Z BADANIA
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO WRAZ
ZE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM
FINANSOWYM**

**za rok obrotowy
od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku**

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej**

Quality All Development – Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania skonsolidowanego grupy kapitałowej, w której dominującą jednostką jest spółka Quality All Development Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie, na które składa się:

1. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
2. Skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku,
który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **89 878 187,03 zł**
3. Skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia
do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto **4 182 723,40 zł**
4. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku
wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **4 182 784,70 zł**
5. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy
od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zmniejszenie
stanu środków pieniężnych o kwotę **3 694 703,42 zł**
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego grupy kapitałowej oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki dominującej.

Kierownik jednostki dominującej oraz członkowie rady nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy grupy kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. Rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2. Ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku nr 77, poz. 649),
3. Krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

Audytorskie Biuro Rachunkowe
Audytorskie Biuro Rachunkowe



W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej oraz przepisami wydanego na podstawie powołanej wyżej ustawy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 169, poz. 1327),
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania skonsolidowanego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do skonsolidowanego sprawozdania finansowego informujemy, że z konsolidacji została wyłączona spółka „Quality - Góral's Management Spółka Akcyjna” spółka komandytowa. Spółka złożyła oświadczenie w przedmiocie wyłączenia z konsolidacji, za podstawę wyłączenia przyjęto przepisy art. 57 ust. 1 pkt 1 ustawy o rachunkowości.

Jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad 97, 39% udziałów w kapitale podstawowym “Quality All Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa.

Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje finansowe, pochodzące ze zbadanego sprawozdania skonsolidowanego są z nim zgodne.

Henryk Michalski 10188

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe Henryk Michalski Nr 3080

05-500 Piaseczno, ul. Rejtana 21

Warszawa, dnia 16 czerwca 2014 roku



Audytör: Henryk Michalski OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe

**QUALITY ALL DEVELOPMENT
– FUNDUSZ KAPITAŁOWY
SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

**RAPORT Z BADANIA
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO WRAZ
ZE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM
FINANSOWYM**

**za rok obrotowy
od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku**

Spis treści

CZĘŚĆ OGÓLNA	3
1. Charakterystyka badanej Grupy Kapitałowej	3
2. Przedmiot badania	5
3. Informacja o badaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok poprzedni	5
4. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania oraz podstawa przeprowadzenia badania	6
5. Badanie sprawozdań finansowych podmiotów objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	6
6. Zakres i metody badania	7
CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU	8
1. Ocena struktury majątkowo – kapitałowej	8
2. Ocena sytuacji dochodowo-kosztowej	10
3. Ocena syntetycznych wskaźników charakteryzujących sytuację finansowo – majątkową w latach 2010-2013	11
WYNIKI BADANIA	12
I. System rachunkowości i kontroli wewnętrznej oraz inwentaryzacja	12
1. System rachunkowości	12
2. Zasady i metody sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
3. Konsolidacja sprawozdań finansowych	13
II. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	14
III. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	14
IV. Informacja dodatkowa	14
V. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	14
VI. Zdarzenia po dacie bilansu	14
VII. Zgodność z przepisami prawa	15
VIII. Kontynuacja działania	15
IX. Informacje końcowe	15

RAPORT
Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ QUALITY ALL DEVELOPMENT – FUNDUSZ KAPITAŁOWY
SPÓŁKA AKCYJNA w WARSZAWIE
ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 ROKU

CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Charakterystyka badanej Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa Quality All Development Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna składa się z jednostki dominującej Quality All Development - Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna oraz jednostek zależnych: Quality All Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Quality All Development – Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna – Budownictwo Spółka Komandytowo Akcyjna.

1.1 Jednostka dominująca

Jednostką dominującą jest Quality All Development Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna w Warszawie, ul. Aleje Jerozolimskie 65/79 lok.18.03 powstała dnia 11 lipca 2007 roku, na mocy aktu notarialnego (Repertorium A nr 5823/2007). Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dnia 8 lutego 2008 roku pod numerem 0000298740.

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- pośrednictwo finansowe pozostałe PKD - 65,2,
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania PKD -74,14,
- pośrednictwo finansowe pozostałe, gdzie indziej nie sklasyfikowane PKD - 65,23,
- doradztwo w zakresie sprzętu komputerowego PKD -72,10,
- przetwarzanie danych PKD -72,30,
- działalność związana z informatyką, pozostała PKD -72,60,
- działalność komercyjna pozostała, gdzie indziej nie sklasyfikowana PKD -74,87,B,
- kształcenie ustawiczne dorosłych i pozostałe formy kształcenia, gdzie indziej niesklasyfikowane PKD -80,42,
- pozostałe formy udzielania kredytów PKD - 64,92, Z,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków PKD -41,10,Z,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych PKD - 41,20, Z.

Rodzaj prowadzonej działalności odpowiada danym statutu oraz rejestracji sądowej i nie uległ zmianie w stosunku do poprzednich okresów.

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy wynosił 18 000 000,00 zł (słownie: osiemnaście milionów) i dzielił się na 18 milionów udziałów po jeden złotych każdy.

Audytory: Henryk Michalski OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe


3

Struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

Akcjonariusze	Liczba subskrybowanych akcji	Wartość nominalna akcji	Struktura własności
1. „Quality - Góral's Management Spółka Akcyjna” spółka komandytowa (poprzednia nazwa spółki Quality All Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa)	12 400 000,00	12 400 000,00	68,89%
2. TF-Góral's S.A.	5 100 000,00	5 100 000,00	28,33%
3. „Quality - Góral's Management Spółka Akcyjna- non profit” Spółka Komandytowo Akcyjna (poprzednia nazwa Quality All Development – Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna –non profit s.k.a.)	300 000,00	300 000,00	1,67%
4. Tadeusz Góralski	200 000,00	200 000,00	1,11%

Jednostką dominującą zarządza Zarząd Spółki, w skład którego na dzień 31 grudnia 2013 roku wchodzi:

- Łukasz Jacek Maj
- Marek Tarnowski
- Członek Zarządu
- Członek Zarządu

1.2 Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej - jednostki zależne, konsolidowane metodą pełną

Quality All Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Długa 29, lok. 205 (poprzedni adres ul. Marszałkowska 115) w Warszawie

Spółka powstała w dniu 24 lipca 2006 roku na mocy aktu notarialnego (Repertorium A 5091/06) sporządzonego w Kancelarii Prawnej Urszula Statkiewicz – Wysocka w Warszawie.

Spółka w dniu 28 września 2006 roku została wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000264845.

Spółka posiada nr statystyczny REGON 140699313 oraz nr identyfikacyjny NIP 525-23-75-883.

Przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności pośrednictwo finansowe, usługi konsultingowe i analizy finansowe, usługi projektowe i pozostałe usługi.

Jednostka dominująca posiada na dzień bilansowy jeden udział o wartości 1 903 397,00 zł, co stanowi 97,39% kapitału podstawowego jednostki.

Quality All Development – Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna – Budownictwo Spółka Komandytowo Akcyjna, ul. Długa 29, lok. 205 (poprzedni adres ul. Marszałkowska 115) w Warszawie

Spółka powstała w dniu 30 lipca 2009 roku na mocy aktu notarialnego (Repertorium A nr 239/2009) sporządzonego w Kancelarii Notarialnej Magdaleny Szymańskiej w Warszawie, ul. Ordynacka 14 lok. 4. W dniu 21 października 2009 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000339677.

Spółka posiada nr statystyczny REGON 142055778 oraz nr identyfikacyjny NIP 525-24-68-337.

Przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności usługi w zakresie analiz finansowych, roboty budowlane, pośrednictwo pieniężne i pozostałe usługi gdzie indziej niesklasyfikowane.

Jednostka dominująca posiada na dzień bilansowy 1 096 akcji, w tym 600 akcji uprzywilejowanych, co do głosu (te akcje zostały odkupione utraciły uprzywilejowanie), co stanowi 99,6% udziału w kapitale podstawowym jednostki, dających łącznie 99,5% głosów.

Wyłączenia z konsolidacji

Quality Góral's Management Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa.

Spółka złożyła oświadczenie w przedmiocie wyłączenia z konsolidacji, za podstawę wyłączenia przyjęto przepisy art. 57 ust. 1 pkt 1 ustawy o rachunkowości.

2. Przedmiot badania

Badaniem objęto skonsolidowane sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **89 878 187,03 zł**
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto **4 182 723,40 zł**
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **4 182 784,70 zł**
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **3 694 703,42 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdania finansowe jednostki dominującej i jednostek powiązanych zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone metodą pełną.

3. Informacja o badaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok poprzedni

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2012 roku zamykające się:

- sumą bilansową **80 933 673,91 zł**
- wynikiem finansowym – zysk netto **3 952 017,75 zł**

zostało sporządzone dla uzyskania danych porównawczych z poprzednim rokiem obrotowym. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe było badane przez biegłego rewidenta Henryka Michalskiego z firmy OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe z siedzibą w Piasecznie, ul. Rejtana 21 - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę pod nr 3080. Wydana opinia zawierała zastrzeżenie o treści: „Nie zgłaszając zastrzeżeń do skonsolidowanego sprawozdania finansowego informujemy, że z konsolidacji została wyłączona spółka „Quality - Góral's Management Spółka Akcyjna” spółka komandytowa (poprzednia nazwa: „Quality All Development” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka złożyła oświadczenie w przedmiocie wyłączenia z konsolidacji, za podstawę wyłączenia przyjęto przepisy art. 57 ust. 1 pkt 1 ustawy o rachunkowości. Jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad 97,39% udziałów w kapitale podstawowym „Quality All Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa.

4. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania oraz podstawa przeprowadzenia badania

OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe z siedzibą w Piasecznie, ul. Rejtana 21 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod nr 3080.

Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 23 maja 2014 roku pomiędzy Quality All Development – Fundusz Kapitałowy S. A. jako zleceniodawcą, a OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe, jako zleceniobiorcą.

W imieniu podmiotu uprawnionego, badanie przeprowadził biegły rewident Henryk Michalski wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 010188, prowadzący firmę OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe, jako podmiot uprawniony, został wybrany do badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2013 uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 05 maja 2014 roku. Zarówno podmiot uprawniony Audytorskie Biuro Rachunkowe OPINION oraz biegły rewident przeprowadzający badanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym - zgodnie z art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z uwzględnieniem zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów.

Badanie zostało przeprowadzone w siedzibie Spółki w dniach od 23 maja do 16 czerwca 2014 roku. Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania, a także przedłożyła pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego i stanowiących podstawę jego sporządzenia ksiąg rachunkowych oraz poinformowała o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia. Biegły nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania, wyrażenia opinii i sporządzenia raportu.

W myśl art. 56 ust. 2-4 ustawy o biegłych rewidentach biegły rewident spełnił warunki niezbędne do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym.

5. Badanie sprawozdań finansowych podmiotów objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

5.1 Jednostka dominująca

Badanie sprawozdania finansowego za 2013 roku Quality All Development – Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna w Warszawie zostało przeprowadzone przez firmę OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe w Piasecznie, ul. Rejtana 21, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 3080.

Badanie przeprowadził Henryk Michalski - biegły rewident, nr uprawnień 10188.

Wydana opinia nie zawierała zastrzeżeń.

5.2 Jednostki zależne

Quality All Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Badanie sprawozdania finansowego za 2013 roku Quality All Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie zostało przeprowadzone przez firmę OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe w Piasecznie, ul. Rejtana 21, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 3080.

Badanie przeprowadził Henryk Michalski - biegły rewident, nr uprawnień 10188.

Wydana opinia nie zawierała zastrzeżeń.

Audytör: Henryk Michalski OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe

6

Quality All Development – Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna – Budownictwo Spółka Komandytowo Akcyjna

Badanie sprawozdania finansowego za 2013 roku Quality All Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie zostało przeprowadzone przez firmę OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe w Piasecznie, ul. Rejtana 21, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 3080.

Badanie przeprowadził Henryk Michalski - biegły rewident, nr uprawnień 10188.

Wydana opinia nie zawierała zastrzeżeń.

Spółka nie podlegała badaniu na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

6. Zakres i metody badania

- 6.1 Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego grupy kapitałowej oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki dominującej. Kierownik jednostki dominującej oraz członkowie rady nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”. Obowiązkiem Audytora jest wyrażenie opinii o sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego badania. Badanie przeprowadzone zostało stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, rozdziału 6 ustawy o biegłych rewidentach, Krajowych Standardów Rewizji Finansowej oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowych. Powyższe standardy wymagają zaplanowania i przeprowadzenia badania tak, aby uzyskać racjonalną pewność, co do prawidłowości sprawozdania finansowego i uzyskać podstawę wystarczającą do wydania miarodajnej opinii o tym sprawozdaniu.
- 6.2 Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, co umożliwiło nam wydanie opinii o badanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej. Zarząd Jednostki dominującej udostępnił całą wymaganą przez nas dokumentację, udzielił wymaganych w czasie badania wyjaśnień i dostarczył pisemne oświadczenie, potwierdzające prawidłowość i rzetelność skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak również omawiające wszelkie zobowiązania warunkowe oraz istotne zdarzenia, które nastąpiły pomiędzy dniem bilansowym a dniem sporządzenia oświadczenia.

Audytör: Henryk Michalski OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe

CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU

1. Ocena struktury majątkowo – kapitałowej

W celach analitycznych dokonano pogrupowania aktywów i pasywów i sporządzono przedstawiony poniżej bilans analityczny stanowiący podstawę do oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej.

W porównaniu z rokiem ubiegłym, Grupa zanotowała wzrost ogólnej kwoty aktywów trwałych odpowiednio o 10 467 tys. zł, tj. o 19 %.

Struktura oraz dynamika aktywów przedstawia się następująco:

Treść	Stan na 31.12.2013 roku		Stan na 31.12.2012 roku		Stan na 31.12.2011 roku		Zmiana stanu 2013/2012	
	tys. zł	% struktura	tys. zł	% struktura	tys. zł	% struktura	kwota (2-4)	% (8-4)
A. Aktywa trwałe	65 478	72,9%	55 012	68,0%	40 732	94,8%	10 467	19,0%
I. Wartości niematerialne i prawne	3	0,0%	5	0,0%	0	0,0%	-2	-34,3%
Inne wartości niematerialne i prawne	3	0,0%	5	0,0%	0	0,0%	-2	-34,3%
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	1 717	1,9%	1 747	2,2%	3 637	8,5%	-29	-1,7%
Środki trwałe	1 717	1,9%	1 747	2,2%	3 637	8,5%	-29	-1,7%
IV. Należności długoterminowe	176	0,2%	166	0,2%	32 143	74,8%	10	6,1%
Od jednostek powiązanych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
Od pozostałych jednostek	176	0,2%	166	0,2%	32 143	74,8%	10	6,1%
V. Inwestycje długoterminowe	63 552	70,7%	53 027	65,5%	4 895	11,4%	10 524	19,8%
Długoterminowe aktywa finansowe	63 552	70,7%	53 027	65,5%	4 895	11,4%	10 524	19,8%
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30	0,0%	67	0,1%	56	0,1%	-37	-55,1%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30	0,0%	65	0,1%	56	0,1%	-35	-53,4%
Inne rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	2	0,0%	0	0,0%	-2	-100,0%
B. Aktywa obrotowe	24 400	27,1%	25 922	32,0%	2 255	5,2%	-1 522	-5,9%
I. Zapasy	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
II. Należności krótkoterminowe	22 840	25,4%	21 082	26,0%	1 543	3,6%	1 758	8,3%
Należności od jednostek powiązanych	24	0,0%	1 200	1,5%	0	0,0%	-1 176	-98,0%
Należności od pozostałych jednostek	22 816	25,4%	19 882	24,6%	1 543	3,6%	2 934	14,8%
III. Inwestycje krótkoterminowe	813	0,9%	4 678	5,8%	688	1,6%	-3 865	-82,6%
Krótkoterminowe aktywa finansowe	813	0,9%	4 678	5,8%	688	1,6%	-3 865	-82,6%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	747	0,8%	162	0,2%	24	0,1%	585	360,9%
AKTYWA RAZEM	89 878	100%	80 934	100%	42 987	100%	8 945	11,1%

Struktura aktywów na przestrzeni ostatnich dwóch lat nie uległa zasadniczym zmianom. Dominującą pozycję, co jest uzasadnione prowadzonym charakterem działalności, zajmują aktywa trwałe, których udział kształtuje się na poziomie ok. 72,9% w tym inwestycje długoterminowe 70,7%. Należności długoterminowe wykazują tendencję wzrostową tak jak i inwestycje długoterminowe – długoterminowe aktywa finansowe.

Udział aktywów obrotowych w aktywach ogółem jest mniejszy w stosunku do udziału w roku ubiegłym i wynosi 27,1 %, w tym należności krótkoterminowe 25,4 % i inwestycje krótkoterminowe 0,9 %, które wykazują tendencję spadkową.

Audytory: Henryk Michalski OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe

Struktura oraz dynamika pasywów przedstawia się następująco:

Treść	Stan na 31.12.2013 roku		Stan na 31.12.2012 roku		Stan na 31.12.2011 roku		Zmiana stanu 2013/2012	
	tys. zł	% struktura	tys. zł	% struktura	tys. zł	% struktura	kwota (2-4)	% (8-4)
I. Kapitał własny	31 203	34,7%	27 020	33,4%	6 573	15,3%	4 183	15,5%
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0,0%	0	0,0%	-2 000	-4,7%	0	-
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0,0%	0	0,0%	-300	-0,7%	0	-
IV. Kapitał zapasowy	9 018	10,0%	7 066	8,7%	955	2,2%	1 952	27,6%
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0,0%	0	0,0%	2 000	4,7%	0	-
VII. Różnice kursowe z przeliczeń	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
VIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	1	0,0%	1	0,0%	1	0,0%	0	0,0%
IX. Zysk (strata) netto	4 183	4,7%	3 952	4,9%	3 916	9,1%	231	5,8%
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
B. Kapitały mniejszości	181	0,2%	172	0,2%	143	0,3%	9	5,1%
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	58 496	65,1%	53 742	66,4%	36 272	84,4%	4 753	8,8%
I. Rezerwy na zobowiązania	237	0,3%	156	0,2%	50	0,1%	81	51,6%
- pozostałe rezerwy	55	0,1%	156	0,2%	50	0,1%	-102	-65,0%
- długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
- krótkoterminowe	55	0,1%	156	0,2%	50	0,1%	-102	-65,0%
II. Zobowiązania długoterminowe	42 114	46,9%	38 357	47,4%	14 786	34,4%	3 757	9,8%
- wobec jednostek powiązanych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
- wobec pozostałych jednostek	42 114	46,9%	38 357	47,4%	14 786	34,4%	3 757	9,8%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	16 143	18,0%	15 228	18,8%	2 430	5,7%	915	6,0%
- wobec jednostek powiązanych	0	0,0%	1 836	2,3%	0	0,0%	-1 836	-100,0%
- wobec pozostałych jednostek	16 143	18,0%	13 392	16,5%	2 430	5,7%	2 751	20,5%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	0	0,0%	19 006	44,2%	0	-
- inne rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	0	0,0%	19 006	44,2%	0	-
- długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	19 006	44,2%	0	-
- krótkoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
PASYWA RAZEM	89 878	100%	80 934	100%	42 967	100%	8 945	11,1%

W strukturze pasywów dominującą pozycję stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, których udział w ogólnej strukturze pasywów kształtuje się na poziomie 65,1%.

Nastąpił wzrost zobowiązań długoterminowych o 3 757 tys. zł, tj. ok. 9,8%.

Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 915 tys. zł, natomiast nie występują rozliczenia międzyokresowe.

Udział kapitałów własnych wynosi 34,7% w ogólnej sumie pasywów i wzrósł w porównaniu do roku ubiegłego o 15,5 punktów procentowych głównie w wyniku podwyższenia kapitału podstawowego i wzrostu kapitału zapasowego z podziału zysku netto wypracowanego przez Grupę Kapitałową w 2012 roku oraz zysku netto za 2013 roku.

Udział akcjonariuszy mniejszościowych w aktywach netto Grupy wynosi na dzień bilansowy roku wynosi 0,2%.

Audytory: Henryk Michalski OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe

9

2. Ocena sytuacji dochodowo-kosztowej

L.p.	Wyszczególnienie	1.01.- 31.12.2013 roku	1.01.- 31.12.2012 roku	1.01.- 31.12.2011 roku	Zmiana (2013/2012)	
		tys. zł	tys. zł	tys. zł	kwota tys. zł (3-4)	% (6:4)
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	82 902	74 881	66 964	8 021	10,7%
2.	Koszty działalności operacyjnej	75 492	69 344	61 665	6 148	8,9%
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży (1-2)	7 410	5 537	5 298	1 874	33,8%
4.	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-1 910	137	-121	-2 047	-149,2%
5.	Wynik na operacjach finansowych	-412	-831	-487	419	50,4%
6.	Wynik na działalności gospodarczej (3+4+5+6)	5 088	4 843	4 690	245	5,1%
7.	Odpis wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy	0	0	709	0	-
8.	Zysk (strata) brutto (7+8+9+10)	5 088	4 843	5 399	245	5,1%
9.	Obowiązkowe zmniejszenia wyniku i zyski (straty) mniejszości	905	891	1 482	14	1,6%
10.	Wynik netto (11-12)	4 183	3 952	3 916	231	5,8%

W roku badanym Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk netto wyższy niż w roku ubiegłym o 231 tys. zł, tj. wyższy o 5,8 %

Grupa zanotowała lepsze niż w roku poprzednim wyniki na podstawowej działalności operacyjnej o 1874 tys. zł tj. o 33,8 %, natomiast na pozostałej działalności operacyjnej i na operacjach finansowych poniosła stratę.

Istotnym czynnikiem wpływającym na kształtowanie się rezultatów finansowych Grupy miał wzrost przychodów ze sprzedaży o 10,7 %, podczas gdy koszty działalności operacyjnej wzrosły o 8,9%.

3. Ocena syntetycznych wskaźników charakteryzujących sytuację finansowo – majątkową w latach 2010-2013

Lp.	Treść	2013 roku	2012 roku	2011 roku
1	2	3	4	5
1. Wskaźniki charakteryzujące opłacalność działalności				
1.1.	Rentowność majątku			
	wynik finansowy netto / suma aktywów	4,65%	4,88%	9,11%
1.2.	Rentowność kapitałów własnych			
	wynik finansowy netto / kapitał własny	13,41%	14,63%	59,59%
1.3.	Rentowność netto sprzedaży			
	wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	5,05%	5,28%	5,85%
1.4.	Rentowność brutto sprzedaży			
	wynik brutto na sprzedaży produktów i towarów / przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów	8,94%	7,39%	7,91%
2. Wskaźniki charakteryzujące płynność finansową				
2.1	Płynność - wskaźnik płynności I			
	aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe	1,51	1,70	0,93
2.2	Płynność - wskaźnik płynności II			
	aktywa obrotowe ogółem - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	1,51	1,70	0,93
2.3	Płynność - wskaźnik płynności III			
	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,05	0,29	0,26
2.4	Płynność długoterminowa			
	aktywa ogółem / zobowiązania krótko- i długoterminowe	1,54	1,51	2,50
3. Wskaźniki efektywności gospodarowania majątkiem				
3.1	Szybkość obrotu należności			
	należności z tyt. dostaw i usług x 365 / przychód netto ze sprzedaży produktów i towarów (w dniach)	82	84	8
3.2	Naliczone spłaty zobowiązań			
	zobowiązania z tyt. dostaw i usług x 365 / wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszty wytworzenia sprzedanych produktów (w dniach)	48	60	5
4. Wskaźniki charakteryzujące zaangażowanie i zwrotność kapitału				
4.1	Wskaźnik zwrotu kapitałów własnych (w latach)			
	kapitał własny / zysk netto	7,5	6,8	1,7
4.2	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym			
	kapitał własny / aktywa ogółem	34,72%	33,39%	15,29%
4.3	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym			
	kapitał własny / aktywa trwałe	47,65%	49,12%	16,14%
4.4	Trwałość struktury finansowania			
	kapitał własny + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów	81,98%	80,99%	94,23%

Wskaźnik - **Rentowności majątku** wynosi 4,65% i wyraża, ile procent zysku osiąga podmiot z 1 zł ulokowanego w majątku. Im wyższy poziom tego wskaźnika, tym większa efektywność wykorzystania zaangażowanego w aktywach kapitału.

Wskaźnik **rentowności kapitału własnego** wynosi 13,41% i jest miarą oceny wyników działalności podmiotu - charakteryzuje zdolność podmiotu do wypracowania zysku z włożonego kapitału. Niższy poziom tego wskaźnika w 2013 roku wskazuje mniej efektywne wykorzystanie kapitału własnego.

Wskaźnik - **Rentowność sprzedaży netto** wynosi 5,05% i służy ocenie nie tylko efektywności działalności operacyjnej, ale też operacji finansowych, zdarzeń nadzwyczajnych i polityki podatkowej podmiotu.

Spadek poziomu tego wskaźnika oznacza zmniejszenie efektywności działalności podmiotu.

Audytory: Henryk Michalski OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe

11

Wskaźnik - **Rentowność sprzedaży brutto** w wysokości 8,94% pokazuje znaczne polepszenie rentowności działalności podstawowej w porównaniu do lat ubiegłych. Oznacza to wzrost konkurencyjności na rynku krajowym.

Wskaźniki płynności finansowej I i II stopnia wykazują kształtują się poniżej i na granicy wielkości uznanych za bezpieczne i wykazują niewielką tendencję spadkową.

Wskaźnik płynności I stopnia – płynności bieżącej wynosi 1,51 (wielkość pożądana 1,8 – 2,0)

Wskaźnik płynności szybkiej wynosi 1,51 i przekracza w nieznacznym stopniu wielkość pożądaną (wielkość pożądana 0,9 – 1,0)

Wskaźnik płynności III stopnia wynosi 0,05 nie przekracza wielkości pożądaną, która oscyluje w granicach 0,2.

Wskaźniki rotacji majątku wskazują tendencję spadkową, co świadczy o krótszym cyklu obrotu aktywami obrotowymi i zobowiązaniami.

Cykl rotacji należności i zobowiązań uległ skróceniu i jego długość kształtuje się na poziomie odpowiednio 82 i 48 dni.

Wskaźniki charakteryzujące **zaangażowanie i zwrotność kapitałów** wskazują o strukturze finansowania Grupy Kapitałowej. Majątek Grupy jest finansowany kapitałami własnymi w wysokości 34,72%, a majątek trwały w wysokości 47,65%. Trwałość struktury uległa w stosunku do roku poprzedniego uległa poprawie o jeden punkt procentowy.

WYNIKI BADANIA

I. System rachunkowości i kontroli wewnętrznej oraz inwentaryzacja

1. System rachunkowości

Zgodnie z art. 63 ustawy o rachunkowości, zasady wyceny aktywów i pasywów oraz sporządzania sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Quality All Development - Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna są zgodne z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości Jednostki dominującej. Stosowane zasady rachunkowości w Grupie Kapitałowej pozwalają na wyodrębnienie wszystkich zdarzeń istotnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego.

2. Zasady i metody sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Quality All Development - Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna w Warszawie sporządzone zostało na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy i zestawione w taki sposób jakby Grupa stanowiła jedną jednostkę.

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z przepisami rozdziału 6 ustawy o rachunkowości oraz przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 169, poz. 1327), zwanym dalej rozporządzeniem o konsolidacji

Podmioty zależne zostały skonsolidowane metodą pełną.

W toku konsolidacji metodą pełną po zsumowaniu poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostki zależnej dokonano wyłączeń, korekt kapitałowych i transakcyjnych.

Audytor: Henryk Michalski OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe

12

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna, na którą składają się w szczególności sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej oraz zestawienia korekt i wyłączenia konsolidacyjne sprawozdań finansowych objętych konsolidacją.

Jednostkę zależną Quality All Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa wyłączono z konsolidacji na podstawie art. 57 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

3. Konsolidacja sprawozdań finansowych

Łączne sprawozdanie finansowe obejmujące zsumowane dane sprawozdań jednostki dominującej oraz jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną podlega korektom i wyłączeniom konsolidacyjnym.

3.1 Korekty kapitałowe

Korekty kapitałowe polegają na wyłączeniu: wartości nabycia udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą w jednostce zależnej oraz wartości kapitałów własnych jednostki zależnej, będących wartościowym odzwierciedleniem aktywów netto.

Wyłączeniu podlega wyrażona w cenie nabycia wartość udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą w jednostkach zależnych z tą częścią wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej w jednostkach zależnych, na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli.

Wyłączenia dokonano również ujemnej wartości firmy, bowiem wartość nabycia udziałów jest niższa aniżeli wartość odpowiadającej im części aktywów netto jednostki zależnej.

Wartościowo wyrażone prawo do aktywów netto udziałowców mniejszościowych ulega zmianie w kolejnych latach obrotowych na skutek osiągniętego przez jednostkę zależną zysku lub poniesionej straty.

Jeżeli zmienia się struktura grupy kapitałowej poprzez nabycie lub sprzedaż części udziałów, to wówczas zmiana następuje również w obszarze korekt kapitałowych.

W przypadku zmian procentowego udziału jednostki dominującej lub grupy kapitałowej w aktywach netto jednostki zależnej w wyniku wydania (emisji) udziałów, powstałą z tego tytułu wyżej opisaną różnicę zalicza się w całości do przychodów lub kosztów finansowych.

Kapitały mniejszości

Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa wykazuje wartość aktywów netto spółek zależnych przypadających na udziałowców mniejszościowych w kwocie:

- Quality All Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	176 139,62 zł
- Quality All Development Fundusz Kapitałowy Spółka Akcyjna – Budownictwo Spółka Komandytowo Akcyjna	4 873,03 zł

3.2 Wyłączenia transakcyjne

Grupa kapitałowa traktowana jest dla celów konsolidacji, jako jeden podmiot gospodarczy, dlatego podczas konsolidacji wyeliminowano wszelkie obroty i salda będące efektem transakcji pomiędzy jednostkami funkcjonującymi w ramach grupy kapitałowej.

Eliminacja dotyczyła:

1) Zmniejszenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań)	(-) 986 927,94 zł
2) Przychodów i kosztów wzajemnych operacji gospodarczych	
a) przychody ze sprzedaży produktów	(-) 260 000,00 zł
b) koszty usług obcych i innych kosztów rodzajowych	(-) 260 000,00 zł

II. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostało sporządzone zgodnie z art. 48a ustawy o rachunkowości oraz §17 rozporządzenia o konsolidacji i przedstawia informacje o zmianach poszczególnych składników kapitału własnego grupy kapitałowej za bieżący i poprzedni rok obrotowy.

Przedstawione informacje w zestawieniu zmian w skonsolidowanym kapitale własnym są zgodne z pozostałymi elementami sprawozdania finansowego oraz z dokumentacją konsolidacyjną.

III. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony w sposób określony zgodnie z § 16 rozporządzenia o konsolidacji i wykazuje prawidłowe powiązanie ze skonsolidowanym bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz dokumentacją konsolidacyjną.

Zmiana stanu środków pieniężnych netto wykazuje zmniejszenie o 3 694 703,42 zł.

IV. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa składająca się z wprowadzenia do skonsolidowania sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień, została sporządzona w sposób prawidłowy i kompletny, zgodnie z wymogami określonymi przepisami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia o konsolidacji.

Dane zawarte w informacji są zgodne z ustaleniami biegłych i umożliwiają właściwą ocenę sytuacji majątkowej Grupy Kapitałowej.

We wprowadzeniu do sprawozdania finansowego przedstawione zostały przyjęte zasady (polityki) rachunkowości oraz założenie kontynuowania działalności.

V. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Dokonałmy przeglądu sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym oraz uwzględniają wymagane zagadnienia określone w art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

VI. Zdarzenia po dacie bilansu

Do chwili zakończenia badania nie były znane istotne zdarzenia po dacie bilansu mające wpływ na prawidłowość sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, inne niż zdarzenia opisane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

VII. Zgodność z przepisami prawa

Uzyskaliśmy pisemne oświadczenie od Zarządu Jednostki dominującej, iż w ciągu roku były przestrzegane przepisy prawa. Za wyjątkiem kwestii opisanych w niniejszym raporcie, nie stwierdzono innych zjawisk i zdarzeń wskazujących na naruszenie prawa.

VIII. Kontynuacja działania

Zgodnie z informacją zawartą we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego, kontynuacja działalności jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie jest zagrożona.

Zdaniem biegłych nie występują zjawiska wskazujące na zagrożenie dla kontynuacji działalności przy założeniu warunków roku badanego.

IX. Informacje końcowe

Sporządzony raport z przebiegu badania został opracowany na podstawie przedłożonych do badania sprawozdań finansowych i danych wynikających z dokumentacji konsolidacyjnej.

Biegły rewident badający sprawozdanie finansowe był niezależny oraz posiadał nieograniczoną zdolność do bezstronnego badania i sporządzenia opinii.

Niniejszy raport zawiera 15 stron kolejno ponumerowanych, oznaczonych skrótami podpisów biegłego rewidenta.

Raport sporządzono w 5 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 4 egzemplarze – Zamawiający,
- 1 egzemplarz – Wykonawca.

Henryk Michalski 10188

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

OPINION Audytorskie Biuro Rachunkowe Henryk Michalski Nr 3080

05-500 Piaseczno, ul. Rejtana 21

Warszawa, dnia 16 czerwca 2014 roku



Załączniki:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans, rachunek zysków i strat,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia wraz z notami objaśniającymi,
- oświadczenie Zarządu Spółki o zakresie kompletności skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 roku

7. ZAŁĄCZNIKI

7.1. Aktualny odpis KRS Emitenta

COD00

WA/28.04/30/2014

Operator: MYŚLIŃSKA KATARZYNA

Strona 1 z 13

GODZINA CENTRALNEJ INFORMACJI
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
ul. Czerwakowska 10B
00-954 Warszawa

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 28.04.2014 godz. 11:37:29

Numer KRS: 0000298740

ODPIS PEŁNY

Z REJESTRU PRZEDSIĘWZIĘC

Wzrost wnioskodawcy:

Opis	1	Data dokonania wpisu	08.02.2008
Opis		REJESTRACJA W KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/159408/772	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis	2	Data dokonania wpisu	19.10.2009
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/293470/9113	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis	3	Data dokonania wpisu	02.03.2011
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/47991/116	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis	4	Data dokonania wpisu	28.04.2011
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/11094/11575	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis	5	Data dokonania wpisu	13.06.2011
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/16193/11530	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis	6	Data dokonania wpisu	25.08.2011
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/23735/11706	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis	7	Data dokonania wpisu	02.09.2011
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/27402/11721	

COD00

WA/28.04/30/2014

Operator: MYŚLIŃSKA KATARZYNA

Strona 2 z 13

Opis	8	Data dokonania wpisu	28.10.2011
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/4336/11707	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis	9	Data dokonania wpisu	30.01.2012
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/4232/11714	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis	10	Data dokonania wpisu	13.02.2012
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/438/12158	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis	11	Data dokonania wpisu	21.02.2012
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/3391/12163	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis	12	Data dokonania wpisu	01.06.2012
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/16786/12139	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis	13	Data dokonania wpisu	24.08.2012
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/3340/12179	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis	14	Data dokonania wpisu	31.10.2012
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/4291/12180	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis	15	Data dokonania wpisu	06.01.2013
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/55124/12190	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Opis	16	Data dokonania wpisu	18.03.2013
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Opis		WA.XII NS-REJ.KRS/10148/131610	
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

CODO		WA/28.04/30/2014	Operator: MYSŁIŃSKA KATARZYNA	Strona 3 z 13
Opis	17	Data dokonania wpisu		
Opis		ZBIŁAŁA DANYCH W REESTRZE		
Opis		WA.XII NS-REJ.NRS/1356/13/98		
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO		
Opis		REESTRU SPOJONEGO		
Opis	18	Data dokonania wpisu		
Opis		ZBIŁAŁA DANYCH W REESTRZE		
Opis		WA.XII NS-REJ.NRS/1356/13/98		
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO		
Opis		REESTRU SPOJONEGO		
Opis	19	Data dokonania wpisu		
Opis		ZBIŁAŁA DANYCH W REESTRZE		
Opis		WA.XII NS-REJ.NRS/1356/13/98		
Opis		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY, XII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA KRAJOWEGO		
Opis		REESTRU SPOJONEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
Numer i nazwa pola	Wartość
1. Nazwa firmy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2. Nazwa REGON/NIP	---
3. Forma, pod którą spółka działa	QUALITY AL DEVELOPMENT - FUNDUSZ MATHAMOWY SPÓŁKA AKCYJNA
4. Dane o wszelkiej innej działalności	---
5. Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6. Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
Numer i nazwa pola	Wartość
1. Siedziba	1 - kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, msc. WARSZAWA
2. Adres	19 - ul. WARSZAWSKA, nr 115, lok. ... - msc. WARSZAWA, kod 00-102, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3. Adres poczty elektronicznej	1 - ul. AL. JEZIOŁOWSKIE, nr 63/73, lok. 10.03, msc. WARSZAWA, kod 00-697, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
4. Adres strony internetowej	1 - ---

CODO

WA/28.04/30/2014

Operator: MYSŁIŃSKA KATARZYNA

Strona 4 z 13

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie

Nazwa i adres pola

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

Wzrost

3	1. Nazwa serii akcji	8	-	C
	2. Liczba akcji w danej serii	8	14	1400000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	14	-	1400000
4	1. Nazwa serii akcji	10	-	0
	2. Liczba akcji w danej serii	10	14	2000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	14	-	2000000
5	1. Nazwa serii akcji	12	-	E
	2. Liczba akcji w danej serii	12	14	2000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	14	-	2000000
6	1. Nazwa serii akcji	13	-	F
	2. Liczba akcji w danej serii	13	14	2000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	14	-	2000000

7	1. Nazwa serii akcji	14	-	G
	2. Liczba akcji w danej serii	14	-	4000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	14	-	4000000
8	1. Nazwa serii akcji	14	-	H
	2. Liczba akcji w danej serii	14	-	4000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	14	-	4000000
9	1. Nazwa serii akcji	15	-	I
	2. Liczba akcji w danej serii	15	-	2000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	15	-	2000000

Rubryka 10 - Wzrostka o podjęciu udziału w emisjach obligacji zamierzonych

Brak wpisów

Numer i nazwa pola	Rubryka 11	
	Wzrostka	Zawartość
1. Czy zarząca lub rada administratora są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	1	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu			
Lp.	Nazwa i nazwa pola	Wzrostka	Zawartość

Lp.	Numer i nazwa pod- wzrostu	Zawartość	1	2
1	1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	1	1	2
2	2. Sposób reprezentacji podmiotu	1	1	2
Podziękowania				
Dane osób wchodzących w skład organu				
Lp.	Numer i nazwa pod- wzrostu	Zawartość	1	2
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	1	17	GŁOŚCZAK
2	2. Imię	1	17	MIROSLAW
3	3. Numer PESEL/REGON	1	17	6707289379
4	4. Numer NIS	1	17	*****
5	5. Funkcja w organie reprezentującym	1	17	PREZES ZARZĄDU
6	6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zamieszczona w czynnościach?	1	17	NIE
7	7. Data do jakiej została zamieszczona	1	17	---
2	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	1	17	MAJ
2	2. Imię	1	17	MIROSLAW
3	3. Numer PESEL/REGON	1	17	6707289379
4	4. Numer NIS	1	17	*****
5	5. Funkcja w organie reprezentującym	1	17	PREZES ZARZĄDU
6	6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zamieszczona w czynnościach?	1	17	NIE
7	7. Data do jakiej została zamieszczona	1	17	---
3	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	1	17	MIROSLAW
2	2. Imię	1	17	MIROSLAW
3	3. Numer PESEL/REGON	1	17	6707289379
4	4. Numer NIS	1	17	*****
5	5. Funkcja w organie reprezentującym	1	17	PREZES ZARZĄDU
6	6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zamieszczona w czynnościach?	1	17	NIE
7	7. Data do jakiej została zamieszczona	1	17	---

Lp.	Numer i nazwa pod- wzrostu	Zawartość	1	2
1	1. Nazwa organu	1	1	2
Podziękowania				
Dane osób wchodzących w skład organu				

Lp.	Numer i nazwa pod- wzrostu	Zawartość	1	2
1	1. Nazwisko	1	1	2
2	2. Imię	1	1	2
3	3. Numer PESEL	1	1	2
4	4. Numer NIS	1	1	2
5	5. Funkcja w organie reprezentującym	1	1	2
6	6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zamieszczona w czynnościach?	1	1	2
7	7. Data do jakiej została zamieszczona	1	1	2
1	1. Nazwisko	1	1	2
2	2. Imię	1	1	2
3	3. Numer PESEL	1	1	2
4	4. Numer NIS	1	1	2
5	5. Funkcja w organie reprezentującym	1	1	2
6	6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zamieszczona w czynnościach?	1	1	2
7	7. Data do jakiej została zamieszczona	1	1	2

Lp.	Numer i nazwa pod- wzrostu	Zawartość	1	2
1	1. Nazwisko	1	1	2
2	2. Imię	1	1	2
3	3. Numer PESEL	1	1	2
4	4. Numer NIS	1	1	2
5	5. Funkcja w organie reprezentującym	1	1	2
6	6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zamieszczona w czynnościach?	1	1	2
7	7. Data do jakiej została zamieszczona	1	1	2
1	1. Nazwisko	1	1	2
2	2. Imię	1	1	2
3	3. Numer PESEL	1	1	2
4	4. Numer NIS	1	1	2
5	5. Funkcja w organie reprezentującym	1	1	2
6	6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zamieszczona w czynnościach?	1	1	2
7	7. Data do jakiej została zamieszczona	1	1	2

4. Składni próby	11	-	PROKURBA ŁĄCZNA NIEMAWIDŁOWA PROKURENT DZIAŁA Z CZŁOWIEKIM ZAPRAZU
------------------	----	---	---

4	18	-	*****	01.01.2012-31.12.2012
---	----	---	-------	-----------------------

Dział 3

Nazwa i adres polu		Nr karty oprac. w polu	Nr zapisu w polu	Zawartość
1. Przedmiot działalności przedsiębiorcy				
1	65.2, 1, – POŚREDNICTWO FINANSOWE KOSZTOWE	1	-	
2	74.14, – DOKŁADOWO W ZAKRESIE PROMOCYJNA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARSTWA I ZARZĄDZANIA	1	-	
3	66.21, – POŚREDNICTWO FINANSOWE KOSZTOWE, GOSPODARSTWA NIEKAPITAŁOWE	1	-	
4	72.10, – DOKŁADOWO W ZAKRESIE SPRZĘTU KOMPUTEROWEGO	1	-	
5	72.2, – DOKŁADOWO W ZAKRESIE OPROGRAMOWANIA	1	-	
6	72.30, – PRZETWARTANIE DANYCH	1	-	
7	72.40, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z INFORMATYKĄ, KOSZTOWA	1	-	
8	74.87, E, DZIAŁALNOŚĆ KONSERWACJA KOSZTOWA, GOSPODARSTWA NIEKAPITAŁOWE	1	-	
9	80.42, – KONTAKTY USTANOWIENIE DOKŁADOWO I KOSZTOWE GOSPODARSTWA, GOSPODARSTWA NIEKAPITAŁOWE	1	-	
10	64.91, Z, KOSZTOWE GOSPODARSTWA KOSZTOWE	5	-	
11	41.10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWNICTWA ZWIĄZANYCH ZE WZROŚNIENIEM BUDYNKÓW	9	-	
12	41.20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZROŚNIENIEM BUDYNKÓW PRZEMISŁOWYCH I MIESZKALNOŚCI	9	-	

Rubryka 3 - Sprzedażna grupa kapitałowej	Brak wpisów
Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego	Brak wpisów
Dział 4	
Rubryka 1 - Zaległości	Brak wpisów
Rubryka 2 - Wierzytelności	Brak wpisów
Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania	Brak wpisów

Rubryka 2 - Wzmianki o złoczonych dokumentach					
Numer i nazwa pola	Identyfikator zapisu w polu	Data	Czas		
1. Wzmianka o zalewnym rozrachunku sprawozdania finansowego	1	2	-	05.10.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	2	7	-	10.08.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	3	7	-	10.08.2011	01.01.2009 - 31.12.2009
	4	13	-	09.08.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	5	18	-	18.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
2. Wzmianka o zalewnym oporze biogazów rezydenta	1	7	-	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	2	7	-	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	3	13	-	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
3. Wzmianka o zalewnych umowach lub postawieniach o zakwaterowaniu w ramach finansowania	1	7	-	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	2	7	-	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	3	18	-	*****	01.01.2012-31.12.2012
4. Wzmianka o zalewnym sprawozdaniu z działalności podmiotu	1	2	-	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	2	7	-	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	3	7	-	*****	01.01.2009 - 31.12.2009

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przez Ciebie działalności gospodarczej z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyskałeś sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych	
Brak wpisów	
Dział 5	
Rubryka 1 - Kurator	
Brak wpisów	
Dział 6	
Rubryka 1 - Lapidacja	
Brak wpisów	

WA/28.04/2014

Operator: MYŚLIŃSKA KATARZYNA

Strona 13 z 13

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd konsorsyjny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

Wyszczególnienie, 28.04.2014 godz. 11:37:29

pieczęć
z godłem

Podpis

MYŚLIŃSKA KATARZYNA



7.2. Ujednolicony, aktualny tekst statutu Emitenta

„STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Pan Tadeusz GÓRALSKI w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą „FINRYAN INSTRUMENTY FINANSOWE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Pan Michał SIDOR w imieniu Spółki pod firmą „QUALITY ALL DEVELOPMENT” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że jako założyciele zawiązują spółkę akcyjną zwaną dalej „Spółką”.

2. Firma Spółki brzmi „QUALITY ALL DEVELOPMENT – FUNDUSZ KAPITAŁOWY” Spółka Akcyjna. Spółka może używać skrótu „QUALITY ALL DEVELOPMENT – FUNDUSZ KAPITAŁOWY „ S.A. oraz wyróżniającego znaku graficznego.

3. Siedzibą Spółki jest Warszawa.

4. Spółka działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.

Spółka działać może we wszystkich dozwolonych formach i powiązaniach organizacyjnych, może powoływać oddziały i przedstawicielstwa w kraju i za granicą, jak również prowadzić zakłady wytwórcze, handlowe i usługowe, ponadto może być udziałowcem bądź akcjonariuszem w innych spółkach, a także uczestniczyć w innych przedsięwzięciach i powiązaniach gospodarczych.

5. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Przedmiotem działalności Spółki jest (według Polskiej Klasyfikacji Działalności):

-PKD 62.2. Pośrednictwo finansowe pozostałe,

-PKD 74.14. Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,

-PKD 65.23. Pośrednictwo finansowe pozostałe, gdzie indziej nieklasyfikowane,

-PKD 72.10. Doradztwo w zakresie sprzętu komputerowego,

-PKD 72.2. Działalność w zakresie oprogramowania,

-PKD 72.30. Przetwarzanie danych,

-PKD 72.60.Z. Działalność związana z informatyką, pozostała,

-PKD 74.87.B. Działalność komercyjna pozostała, gdzie indziej nieklasyfikowana,

-PKD 80.42. Kształcenie ustawiczne dorosłych i pozostałe formy kształcenia, gdzie indziej

nieklasyfikowane,

-PKD 64.92.Z. Pozostałe formy udzielania kredytów,

-PKD 41.10.Z. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,

-PKD 41.20.Z. Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

II. KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJE

§ 3.

1. Kapitał Zakładowy Spółki wynosi kwotę złotych 18.000.000,00 (osiemnaście milionów).----
2. Kapitał Zakładowy Spółki dzieli się na :-----
 - 500.000 (pięćset tysięcy) akcji imiennych serii A o numerach od 1 do 500000, o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda,-----
 - 100.000 (sto tysięcy) akcji imiennych serii B o numerach od 1 do 100000, o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda,-----
 - 1.400.000 (jeden milion czterysta tysięcy) akcji imiennych serii C o numerach od 1 do 1400000, o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda,-----
 - 2.000.000 (dwa miliony) akcji imiennych serii D o numerach od 1 do 2000000, o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda,-----
 - 2.000.000 (dwa miliony) akcji imiennych serii E o numerach od 1 do 2000000, o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda,-----
 - 2.000.000 (dwa miliony) akcji imiennych serii F o numerach od 1 do 2000000, o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda,-----
 - 4.000.000 (cztery miliony) akcji imiennych serii G o numerach od 1 do 4000000, o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda,-----
 - 4.000.000 (cztery miliony) akcji imiennych serii H o numerach od 1 do 4000000, o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda,-----
 - 2.000.000 (dwa miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii I o numerach od 1 do 2000000, o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda akcja.-----
3. Akcje serii A,B,C,D,E,F i G są akcjami uprzywilejowanymi w zakresie:-----
 - a) prawa do 2 (dwóch) głosów na Walnym Zgromadzeniu,-----
 - b) prawa do dywidendy wyższej o połowę w stosunku do dywidendy przypadającej na akcje uprzywilejowane,-----
 - c) prawa pierwszeństwa wykonania prawa poboru,-----
 - d) prawa pierwszeństwa nabycia zbywanych akcji,-----
 zaś akcje serii H są akcjami uprzywilejowanymi w zakresie:-----
 - a) prawa do 2 (dwóch) głosów na Walnym Zgromadzeniu,-----
 - b) prawa pierwszeństwa wykonania prawa poboru,-----
 - c) prawa pierwszeństwa nabycia zbywanych akcji.-----
4. Akcjonariusz Tadeusz Góralski powołuje i odwołuje Prezesa Zarządu oraz powołuje i odwołuje 4 (czterech) członków Rady Nadzorczej.-----
5. Kapitał zakładowy zostanie pokryty w ten sposób, że akcje założycielskie opłacone będą gotówką w $\frac{1}{2}$ (jednej drugiej) części ich wartości, przed zarejestrowaniem Spółki. Pokrycie pozostałej części kapitału zakładowego nastąpi w terminie dwunastu miesięcy od dnia zarejestrowania Spółki.-----

§4.

1. Spółka może emitować akcje imienne i na okaziciela.-----
2. Akcje imienne mogą być zamieniane na akcje na okaziciela za zgodą Spółki wyrażoną pisemnie przez Zarząd.-----
3. Nowo emitowane akcje mogą być uprzywilejowane i zwykłe.-----
4. Akcje są zbywalne.-----
5. Akcje mogą być umorzone.-----
6. Kapitał zakładowy może być podwyższany i obniżany na zasadach i w trybie określonym w

Kodeksie spółek handlowych. Walne Zgromadzenie może upoważnić Zarząd do oznaczenia ceny emisyjnej nowych akcji i warunków emisji.

7. Kapitał zakładowy może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji lub przez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych akcji. Kapitał zakładowy może być podwyższony ze środków Spółki przez przeniesienie do niego z kapitału zapasowego lub rezerwowego kwoty określonej przez Walne Zgromadzenie i nieodpłatne wydanie akcji dotychczasowym Akcjonariuszom lub zwiększenie wartości nominalnej akcji. Kapitał zakładowy może być podwyższony także przez wydanie akcji w miejsce należnej Akcjonariuszowi dywidendy.

Walne Zgromadzenie może w drodze uchwały pozbawić dotychczasowych Akcjonariuszy prawa poboru akcji w części lub w całości.

III. ORGANY SPÓŁKI

§5.

Organami Spółki są:

1. Walne Zgromadzenie

2. Rada Nadzorcza

3. Zarząd

§6.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje się w trybie zwyczajnym lub nadzwyczajnym. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbywać się w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd.

2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w miarę potrzeby, względnie na wniosek Rady Nadzorczej lub na żądanie Akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą część kapitału zakładowego. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno nastąpić w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia żądania.

3. We wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy wskazać sprawę wnoszoną pod jego obrady.

4. Walne Zgromadzenie może odbyć się i powziąć uchwały także bez formalnego zwołania, jeśli cały kapitał jest reprezentowany, a nikt nie wniesie sprzeciwu, ani co do odbycia Walnego Zgromadzenia ani co do porządku obrad. W razie zgłoszenia sprzeciwu co do odbycia Walnego Zgromadzenia można podjąć uchwałę zwykłą większością głosów co do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

5. Uchwały Walnego Zgromadzenia poza innymi sprawami, wymienionymi w Kodeksie spółek handlowych lub w statucie wymaga:

a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium Członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,

b) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki w rozumieniu przepisów o rachunkowości,

c) decyzja o podziale zysku lub o pokryciu straty,

d) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,

e) nabycie i zbycie nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości o wartości

przekraczającej wartość aktywów Spółki wykazanych w ostatnim bilansie zbadanym przez biegłego rewidenta,-----

f) powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej,-----

g) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,-----

h) zmiana statutu,-----

i) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,-----

j) tworzenie i znoszenie funduszy specjalnych,-----

k) emisja obligacji zamiennych na akcje lub obligacji z prawem pierwszeństwa,-----

l) ustalenie wynagrodzenia dla Członków Rady Nadzorczej,-----

m) rozwiązanie Spółki,-----

n) wybór likwidatorów,-----

o) umorzenie akcji i określenie warunków umorzenia,-----

p) nabycie własnych akcji w przypadku określonym w Artykule 362 §1 pkt2 Kodeksu spółek handlowych.-----

§7.

1. Wszystkie sprawy wnoszone na Walne Zgromadzenie powinny być uprzednio przedstawione przez Zarząd Spółki Radzie Nadzorczej.-----

2. Akcjonariusz lub Akcjonariusze, którzy chcą zgłosić na Walne Zgromadzenie wniosek w sprawach Spółki, powinni go zgłosić na piśmie Zarządowi który to z kolei przedstawi go ze swoją opinią Radzie Nadzorczej.-----

3. Radzie Nadzorczej przysługuje swobodne uznanie czy dany wniosek Akcjonariusza czy Akcjonariuszy zgłosić na porządek obrad Walnego Zgromadzenia, jednakże wniosek zgłoszony w odpowiednim terminie przez posiadających łącznie nie mniej niż jedną dziesiątą część kapitału zakładowego, musi być umieszczony na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.-----

§8.

1. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć akcjonariusze osobiście bądź przez pełnomocników.-----

2. Pełnomocnictwa do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i do głosowania powinny być wystawione na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu.-----

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do powzięcia wiążących uchwał bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji oraz wielkości kapitału, jeśli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub niniejszego statutu nie stanowią inaczej.-----

§9.

1. Uchwały co do emisji akcji, emisji obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji, umorzenia akcji, obniżenia kapitału zakładowego, zbycia przedsiębiorstwa Spółki albo jego zorganizowanej części, zmiany statutu i rozwiązania Spółki zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów oddanych.-----

Zmiana statutu w przedmiocie zmiany sposobu powoływania i odwoływania członków Zarządu i Rady Nadzorczej wymaga jednomyślnej uchwały Walnego Zgromadzenia, w tym Zgody Akcjonariuszy, którym statut przyznał osobiste uprawnienia do powoływania i odwoływania członków wyżej wymienionych organów.-----

2. Inne uchwały zapadają zwykłą większością głosów, a w przypadkach, w których Kodeks spółek handlowych wymaga wyższej większości, większością przez Kodeks spółek handlowych

kt ka

wymaganą.

3. Uchwała o zmianie przedmiotu działalności Spółki powzięta większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów oddanych przy obecności Akcjonariuszy przedstawiających przynajmniej połowę kapitału zakładowego jest skuteczna i nie powoduje obowiązku wykupu akcji tych Akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na tę zmianę.

§10.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o usunięcie Członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, a także w sprawach osobistych. Poza tym należy zarządzić tajne głosowanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu.

§11.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący albo członek Rady Nadzorczej zarządzając przeprowadzenie wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia.

§12.

1. Rada Nadzorcza składa się od 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków, przy czym akcjonariusz Tadeusz Góralski powołuje i odwołuje 4 (czterech) członków Rady Nadzorczej, zaś pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na wspólną trzyletnią kadencję. Mandaty Członków Rady Nadzorczej wygasają z upływem kadencji Rady Nadzorczej, w skład której zostali wybrani, z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

2. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie.

3. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza Rady.

4. Członkami Rady Nadzorczej mogą być wyłącznie osoby fizyczne.

§13.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje i przewodniczy na posiedzeniu Przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności – Wiceprzewodniczący.

2. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej raz na kwartał.

3. Zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej z inicjatywy Zarządu może nastąpić na jego wniosek złożony na ręce Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego Rady. W tym przypadku posiedzenie Rady powinno odbyć się najpóźniej w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia wniosku.

4. W okresach pomiędzy posiedzeniami Rady Nadzorczej Przewodniczący Rady reprezentuje ją wobec Zarządu, a w razie dłuższej jego nieobecności, czyni to Wiceprzewodniczący lub inny Członek upoważniony przez Radę.

§14.

1. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne gdy wszyscy Członkowie Rady byli zawiadomiani o terminie posiedzenia w trybie określonym przez regulamin Rady Nadzorczej.

2. Rada Nadzorcza może podjąć ważną uchwałę w obecności co najmniej 2/3 (dwóch trzecich) wybranego składu Rady. Uchwały Rady Nadzorczej Zapadają bezwzględną większością głosów obecnych na posiedzeniu Członków Rady, a w razie równości głosów przeważa głos jej

Przewodniczącego.-----

3.Członkowie Rady mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego Członka Rady Nadzorczej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.-----

§15.

1.Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:-----

1) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,-----

2) powoływanie i odwoływanie Członków Zarządu (za wyjątkiem – Prezesa Zarządu),-----

3) stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności,-----

4) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysków albo pokrycia strat, a także składanie Walnego Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,-----

5) określanie zasad i wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu,-----

6) opiniowanie wniosków i spraw podlegających uchwałom Walnego Zgromadzenia,-----

7) zawieszanie z ważnych powodów w czynnościach poszczególnych lub wszystkich Członków Zarządu, jak również delegowanie Członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności Członków Zarządu, nie mogących sprawować swoich czynności,-----

8) wyznaczenie biegłego rewidenta do badania rocznego bilansu Spółki,-----

9) zatwierdzanie rocznych planów finansowych Spółki.-----

2.W celu wykonania swoich obowiązków Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty Spółki, żądać od Zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji stanu majątkowego Spółki.-----

§16.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w terminach i trybie określonym w regulaminie Rady Nadzorczej przez nią uchwalonym.-----

§17.

Zarząd Spółki składa się z jednej do trzech osób, w tym:-----

- Prezesa Zarządu,-----

-Członków Zarządu.-----

§18.

1.Zarząd kieruje całokształtem działalności Spółki oraz reprezentuje Spółkę na zewnątrz.-----

2.Pierwszy Zarząd jest powoływany na okres dwóch lat, następne na okresy trzyletnie.-----

3.Do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółki i składania podpisów upoważnieni są w przypadku Zarządu jednoosobowego Prezes Zarządu samodzielnie w przypadku wieloosobowego Prezes Zarządu samodzielnie lub dwóch Członków Zarządu lub Członek Zarządu i prokurent, łącznie.-----

4.Zasady działania Zarządu określające w szczególności rodzaje spraw wymagające uchwały Zarządu określi regulamin uchwalony przez Zarząd. Uchwalenie regulaminu i jego zmian wymaga obecności wszystkich Członków Zarządu i większości głosów.-----

5.Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu

6. Zarząd upoważniony jest do podejmowania wszelkich decyzji niezastrzeżonych kompetencjami innych organów Spółki. Zarząd zobowiązany jest do zarządzania majątkiem i sprawami Spółki z należytą starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegania prawa, postanowień niniejszego statutu oraz uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą w granicach ich kompetencji.-----

IV. GOSPODARKA SPÓŁKI

§19.

Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami.-----
Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.-----

§20.

Spółka tworzy kapitał zapasowy.-----

§21.

Kapitał zakładowy jest podstawowym funduszem Spółki.-----

§22.

Kapitał zapasowy przeznaczony na pokrycie strat bilansowych jest tworzony z odpisów czystego zysku. Odpis na kapitał zapasowy wynosi 8/100 (osiem setnych) części czystego zysku rocznego wynikającego z bilansu Spółki, dopóki kapitał ten nie osiągnie wielkości równej jednej trzeciej części kapitału zakładowego.-----

§23.

Walne Zgromadzenie może tworzyć kapitał rezerwowy przeznaczony na pokrycie szczególnych strat i wydatków.-----

§24.

Walne Zgromadzenie może tworzyć fundusze celowe.-----

§25.

O użyciu i zmianie przeznaczenia kapitału zapasowego i rezerwowego decyduje Walne Zgromadzenie na wniosek Zarządu zaopiniowany przez Radę Nadzorczą.-----

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§26.

Rozwiązanie Spółki następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz w innych przypadkach przewidzianych przez prawo, po przeprowadzeniu likwidacji Spółki. Likwidację Spółki prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”.-----

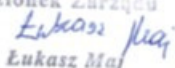
§27.

Przewidziane przez prawo ogłoszenia Spółki będą zamieszczane w „Monitorze Sądowym i Gospodarczym”.-----

§28.

We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz inne obowiązujące przepisy prawa.-----


Członek Zarządu
Marek Tarnowski

Członek Zarządu

Łukasz Maj



7.3. Pełny tekst uchwał Emitenta stanowiących podstawę emisji Obligacji

UCHWAŁA

Zarządu „Quality All Development – Fundusz Kapitałowy”

Spółka Akcyjna

z dnia 22 października 2013 roku

w sprawie emisji obligacji serii B

oraz ustalenia szczegółowych warunków emisji obligacji serii B

Zarząd spółki Quality All Development - Fundusz Kapitałowy S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Aleje Jerozolimskie 65/79, XVIII piętro, 00-697 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000298740 (**Spółka**), zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r., nr 120 poz. 1300 z późn. zm.) (**Ustawa o Obligacjach**), niniejszym postanowił co następuje:

§1

1. Spółka wyemituje nie mniej niż 2.500 (dwa tysiące pięćset) i nie więcej niż 7.000 (siedem tysięcy) obligacji na okaziciela, zdematerializowanych, serii B, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda oraz łącznej wartości nominalnej emisji nie wyższej niż 7.000.000,00 (siedem milionów) złotych, po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, z oprocentowaniem zmiennym w wysokości WIBOR 3M +7,25 p.p. marży, z terminem wykupu przypadającym na 24 miesiące od dnia emisji, w całości zabezpieczonych zgodnie z opisem zawartym w §2 niniejszej uchwały (**„Obligacje serii B”**).
2. Emisja Obligacji serii B nastąpi w trybie art. 9 ust. 3 Ustawy o Obligacjach. Propozycje nabycia Obligacji serii B zostaną skierowane do nie więcej niż 149 (stu czterdziestu dziewięciu) indywidualnie określonych adresatów.
3. Obligacje oferowane będą w niestanowiącej oferty publicznej w rozumieniu art.3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. nr 185/2009 poz.1439, zmiany: Dz.U. nr 167/2010 poz.1129, Dz.U. 2012 poz.836, Dz.U. 2012 poz.836, Dz.U. 2012 poz.1385, Dz.U. 2013 poz.433) ofercie nabycia Obligacji.
4. Obligacje serii B zostaną wyemitowane jako papiery wartościowe zdematerializowane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. nr 211/2010 poz.1384, zmiany: Dz.U. nr 182/2010 poz.1228; Dz.U. nr 165/2009 poz.1316; Dz.U. nr 106/2011 poz.622; Dz.U. nr 131/2011 poz.763; Dz.U. nr 234/2011 poz.1391; Dz.U. 2012 poz.836, Dz.U. 2012 poz.1385, Dz.U. 2013 poz.433) w związku z czym Zarząd Spółki będzie podejmował wszelkie niezbędne czynności w celu zarejestrowania Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

§2

1. Zarząd Spółki niniejszym ustala i przyjmuje szczegółowe warunki emisji Obligacji (**„Warunki Emisji Obligacji”**), których treść została określona w propozycji nabycia Obligacji (**„Propozycja Nabycia”**) stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały, jak również wskazane tam zabezpieczenia. Zabezpieczeniem wiarytelności wynikających z Obligacji Serii B będzie:

- a) hipoteka w formie subintabulatu na nieruchomości położonej w Brodnicy o wartości obecnej 15.047.447 (piętnaście milionów czterdzieści siedem tysięcy czterysta czterdzieści siedem) złotych. Wartość przyszła nieruchomości wynosi 19.935.135 (dziewiętnaście milionów dziewięćset trzydzieści pięć tysięcy sto trzydzieści pięć) złotych.
- b) hipoteka w formie subintabulatu na nieruchomości położonej w Brodnicy o wartości obecnej 1.384.526 (milion trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące pięćset dwadzieścia sześć) złotych. Wartość przyszła nieruchomości wynosi 1.496.056 (milion czterysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy pięćdziesiąt sześć) złotych.

2. Warunki Emisji Obligacji stanowią integralną część Propozycji Nabycia.

§3

1. Zasady proponowania nabycia Obligacji określone są w Propozycji Nabycia Obligacji.
2. Kierowanie Propozycji Nabycia Obligacji do potencjalnych inwestorów rozpocznie się w dniu 23 października 2013 roku za pośrednictwem Domu Maklerskiego DF Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – podmiotu oferującego Obligacje.

§4

Zarząd Spółki postanawia ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ramach alternatywnego systemu obrotu *CATALYST* organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., niezwłocznie po zakończeniu emisji Obligacji.

§5

Niezależnie od powyższego Zarząd Spółki przyjmuje całość Propozycji Nabycia jako dokument przedstawiany potencjalnym nabywcom Obligacji.

§6

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia

Załącznik do Uchwały:

– Propozycja Nabycia Obligacji Serii B

Uchwałę podjęto jednogłośnie.

Podpisy:
Członek Zarządu
Lukasz Maj
Lukasz Maj

Członek Zarządu
Marek Tarnowski
Marek Tarnowski

"Quality All Development-Fundusz Kapitałowy"
Spółka Akcyjna
ul. Marszałkowska 115
00-102 WARSZAWA
NIP: 5252418635, Regon: 141312109

UCHWAŁA

Zarządu „Quality All Development – Fundusz Kapitałowy” SA z siedzibą w Warszawie

z dnia 30 października 2013 roku

w sprawie zmiany uchwały z dnia 22 października 2013 r. w sprawie emisji obligacji serii B oraz
ustalenia szczegółowych warunków emisji obligacji serii B

Zarząd spółki Quality All Development - Fundusz Kapitałowy S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Aleje Jerozolimskie 65/79, XVIII piętro, 00-697 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000298740 (**Spółka**), na podstawie art.13 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r., nr 120 poz. 1300 z późn. zm.) (**Ustawa o Obligacjach**), postanawia co następuje:

§1

1. W uchwale z dnia 22 października 2013 r. w sprawie emisji obligacji serii B oraz ustalenia szczegółowych warunków emisji obligacji serii B (dalej: Uchwała), znieść próg emisji obligacji który zgodnie z § 1 ust.1 Uchwały wynosił 2.500 (dwa tysiące pięćset) obligacji.
2. Odpowiednio zmienić Propozycję Nabycia Obligacji serii B z dnia 22 października 2013 r. (dalej: Propozycja) w sposób uwzględniający powyższą zmianę, w szczególności w części dotyczącej wielkości emisji (str.17), Warunku dojścia do skutku emisji Obligacji (str.28), Przydziału obligacji (str.28).

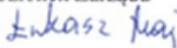
§3

1. Osoby, które złożyły zapis na obligacje serii B do dnia 30 października 2013 roku, mogą uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu.
2. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone Domowi Maklerskiemu DF Capital Sp. z o.o. do dnia 31 października 2013 roku do godziny 14.00.

§4

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Lukasz Maj
Członek Zarządu



Marek Tarnowski
Członek Zarządu



„Quality All Development-Fundusz Kapitałowy”
Spółka Akcyjna
ul. Marszałkowska 115
00-102 WARSZAWA
NIP: 5252418635, Regon: 141312109

7.4. Warunki emisji Obligacji

Propozycja Nabywa obligacji na okaziciela serii B "Quality All Development - Fundusz Kapitałowy" S.A.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Charakterystyka Obligacji

Obligacje Serii B są papierami wartościowymi na okaziciela, emitowanymi w serii, w formie zdematerializowanej w rozumieniu Ustawy o Obrocie, w których Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia wyłącznie świadczeń określonych poniżej, w sposób i w terminach określonych w Warunkach Emisji Obligacji. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku.

Emitent

Emitentem Obligacji jest spółka pod firmą "Quality All Development - Fundusz Kapitałowy" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Aleje Jerozolimskie 65/79, XVIII piętro, 00-697 Warszawa wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000298740, posiadającą nr NIP 5252418635 oraz REGON 141312109, o kapitale zakładowym w wysokości 18.000.000,00 PLN w pełni opłaconym.

Podstawa prawna emisji

Obligacje emitowane są na podstawie Ustawy o Obligacjach, w trybie określonym w art. 9 pkt 3 tej ustawy, oraz na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 22 października 2013 roku w sprawie *emisji obligacji serii B, oraz w sprawie ustalenia szczegółowych warunków emisji obligacji serii B*, zmienionej uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 30 października 2013 roku w sprawie zmiany uchwały z dnia 22 października 2013 r. w sprawie emisji obligacji serii B oraz ustalenia szczegółowych warunków emisji obligacji serii B

Do emisji Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy Ustawy o Obrocie, inne przepisy dotyczące obrotu instrumentami finansowymi oraz odpowiednie regulacje KDPW i ASO CATALYST, w związku z zamiarem Emitenta wprowadzenia Obligacji do ASO CATALYST. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy regulacjami KDPW lub ASO CATALYST, a postanowieniami Warunków Emisji Obligacji lub Propozycji Nabycia, regulacje KDPW i ASO CATALYST mają moc decydującą.

Okres zapadalności

24 (dwadzieścia cztery) miesiące od Dnia Emisji Obligacji.

Tryb dokonywania emisji Obligacji

Obligacje emitowane są w sposób określony w art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, poprzez skierowanie do indywidualnie oznaczonych adresatów w łącznej liczbie nie większej niż 149, zaproszenia do składania ofert nabycia Obligacji, w formie Propozycji Nabycia.

Propozycja Nabycia Obligacji nie jest ofertą w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego, nie stanowi oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie.

Nazwa obligacji

Obligacje na okaziciela Serii B

Cel emisji Obligacji

Środki finansowe pozyskane w wyniku emisji Obligacji zostaną przeznaczone na realizację inwestycji w ramach realizacji umowy zastępstwa inwestycyjnego w zakresie finansowania zawartej z Brodnickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Brodnicy na budowę dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalno-usługowych z garażami.

Wielkość Emisji

Emisja Obligacji obejmuje do 7.000 (siedem tysięcy) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii B, oznaczonych numerami od numeru 0001 do numeru nie wyższego niż 7000, o łącznej wartości nominalnej do 7.000.000 (siedem milionów) złotych.

Wartość nominalna i Cena Emisyjna

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

Cena Emisyjna jest równa wartości nominalnej i wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

Minimalna i maksymalna liczba Obligacji objętych ofertą nabycia Obligacji

Oferta nabycia Obligacji złożona przez jednego Inwestora nie może obejmować mniej niż 50 (pięćdziesiąt) sztuk Obligacji i nie więcej niż 7.000 (siedem tysięcy) sztuk Obligacji.

Zobowiązania z Obligacji

Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji stanowią nieodwołalne, bezwarunkowe, niepodporządkowane i zabezpieczone zobowiązania Emitenta, które będą traktowane na równi ze wszystkimi pozostałymi obecnymi i przyszłymi zabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z zastrzeżeniem charakteru i uprzywilejowania innych zabezpieczeń oraz z wyjątkiem tych zobowiązań, których uprzywilejowanie wynika z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego.

Zabezpieczenie Obligacji

Należności obligatariuszy wynikające z Obligacji zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, reprezentującego obligatariuszy, zabezpieczenia na:

- nieruchomości, do której prawo własności posiada Brodnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., obejmującej działkę nr 2421/21 objętą księgą wieczystą nr TO1B/00034541/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brodnicy, położonej w Brodnicy przy ul. Łyskowskiego 4.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 25 września 2013 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Bożenę Radecką (upr. zaw. 266) – wartość rynkowa nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny wynosi 15 047 447 zł. Natomiast przyszła wartość nieruchomości, po zakończeniu realizacji inwestycji wynosi 19 935 135 zł.

- nieruchomości, do której prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynku mieszkalnego posiada Brodnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., obejmującej działkę nr 977/2 objętą księgą wieczystą nr TO1B/00032312/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brodnicy, położonej w Brodnicy przy ul. Przykop 13.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 25 września 2013 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Bożenę Radecką (upr. zaw. 266) – wartość rynkowa nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny wynosi 1 384 526 zł. Natomiast przyszła wartość nieruchomości, po zakończeniu remontu wynosi 1 496 056 zł.

Wycena przedmiotu zabezpieczenia Obligacji

W wykonaniu wymogów Ustawy o Obligacjach Emitent zlecił sporządzenie wycen rzeczoznawcy majątkowemu Bożenie Radeckiej posiadającej uprawnienie numer 266.

Administrator hipoteki

Administratorem hipoteki zabezpieczającej Obligacje jest Kancelaria Notarialna Notariusz Dorota Rymkiewicz-Szafurska.

Ograniczenie zbywalności Obligacji

Nie istnieją ograniczenia w zbywalności Obligacji.

Świadczenia Emitenta

Emitent, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń pieniężnych:

- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach i w terminach określonych w Warunkach Emisji Obligacji,
- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, w związku z wykupem Obligacji, na warunkach i w terminach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi od Emitenta z tytułu posiadanych Obligacji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW oraz podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego.

Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)

Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna.

Odsetki naliczane są od wartości nominalnej Obligacji, przy uwzględnieniu liczby dni w danym Okresie Odsetkowym przyjmując, że rok liczy 365 dni.

Odsetki będą naliczane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dacie Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce referencyjnej WIBOR3M publikowanej na stronie serwisu Reuters Polska lub każdego jego oficjalnego następcy, na pięć dni roboczych przed pierwszym dniem każdego Okresu Odsetkowego, powiększonej o marżę w wysokości 7,25% w skali roku.

W przypadku, gdy stawka WIBOR3M nie zostanie opublikowana, Emitent zwróci się do Banków Referencyjnych tj. PKO BP, Pekao SA, BRE Bank SA i ING Bank Śląski SA o podanie stopy procentowej dla 3-miesięcznych depozytów złotych oferowanej przez każdy z Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i pod warunkiem, że co najmniej dwa Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, ustali stopę procentową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

W przypadku, gdy stopa procentowa dla danego Okresu Odsetkowego nie będzie mogła zostać określona zgodnie z podanymi powyżej zasadami, stopa procentowa dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej stopy procentowej w bezpośrednio poprzedzającym okresie Odsetkowym.

Odsetki będą naliczane od każdej Obligacji z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługują odsetki obliczone zgodnie z poniższym wzorem:

$O = N \times R \times n / 365$, gdzie:

O – kwota odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji (kupon),

N – wartość nominalna jednej Obligacji,

R – stopa procentowa dla danego Okresu Odsetkowego,

n – liczba dni w danym Okresie Odsetkowym.

Ustala się następujące Okresy Odsetkowe:

Tabela 1. Terminarz płatności odsetek

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw do Odsetek (koniec dnia)	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	1 listopada 2013 r.	24 stycznia 2014 r.	1 lutego 2014 r.	1 lutego 2014 r.
2.	1 lutego 2014 r.	23 kwietnia 2014 r.	1 maja 2014 r.	1 maja 2014 r.
3.	1 maja 2014 r.	24 lipca 2014 r.	1 sierpnia 2014 r.	1 sierpnia 2014 r.
4.	1 sierpnia 2014 r.	24 października 2014 r.	1 listopada 2014 r.	1 listopada 2014 r.
5.	1 listopada 2014 r.	23 stycznia 2015 r.	1 lutego 2015 r.	1 lutego 2015 r.
6.	1 lutego 2015 r.	23 kwietnia 2015 r.	1 maja 2015 r.	1 maja 2015 r.
7.	1 maja 2015 r.	24 lipca 2015 r.	1 sierpnia 2015 r.	1 sierpnia 2015 r.
8.	1 sierpnia 2015 r.	23 października 2015 r.	1 listopada 2015 r.	1 listopada 2015 r.

Podstawą naliczenia i wypłaty Odsetek będzie liczba Obligacji zapisana na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza, z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty Odsetek. Dniem Ustalenia Praw do Odsetek z Obligacji jest 6 (szósty) Dzień Roboczy przed Dniem Płatności Odsetek, z zastrzeżeniem odmiennego ustalenia dla odsetek należnych w związku z Przedterminowym Wykupem opisanym w punktach: „Przedterminowy wykup na żądanie Obligatariusza”, „Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza, zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach”, „Przedterminowy wykup Obligacji w przypadku likwidacji Emitenta” Propozycji Nabycia.

Odsetki będą płatne w Dniu Płatności Odsetek lub w Dniu Wykupu. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Wykupu.

Wypłata Odsetek będzie dokonywana zgodnie ze Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW, za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

Naliczanie Odsetek od Obligacji ustanie w Dniu Wykupu.

Wykup Obligacji

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony **1 listopada 2015 r.**, w Dniu Wykupu Obligacji tj. w dniu przypadającym 24 (dwadzieścia cztery) miesiące od Daty Emisji, poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek naliczonych za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu.

Wypłata wartości nominalnej Obligacji będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Emitenta (Opcja CALL)

W każdym czasie Emitent ma prawo do przedterminowego wykupu Obligacji, a Obligatariusz ma obowiązek sprzedać Emitentowi Obligacje („**Opcja CALL**”). Opcja CALL może zostać zrealizowana w odniesieniu do wszystkich lub tylko do części Obligacji. Emitent może wykonywać Opcję CALL wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku, gdy Opcja CALL będzie realizowana w odniesieniu do części Obligacji, przedterminowy wykup zostanie przeprowadzony proporcjonalnie do liczby Obligacji zapisanych na poszczególnych rachunkach papierów wartościowych. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji.

Decyzję o wykonaniu uprawnienia z Opcji CALL oraz liczbie Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi, podejmuje Zarząd Emitenta określając jednocześnie, w oparciu o aktualnie obowiązujące regulacje KDPW i ASO CATALYST, zasady przedterminowego wykupu Obligacji. Opcja CALL będzie realizowana zgodnie z regulacjami KDPW i ASO CATALYST obowiązującymi w momencie jej realizacji oraz na warunkach określonych w uchwale Emitenta. Obligatariusze zostaną zawiadomieni o przedterminowym wykupie Obligacji w raporcie bieżącym opublikowanym przez Emitenta. Skorzystanie przez Emitenta z prawa do przedterminowego wykupu wszystkich obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu obligacjami na ASO. Decyzję o zawieszeniu obrotu obligacjami podejmuje GPW na wniosek Emitenta.

Przedterminowy wykup Obligacji może nastąpić w każdym czasie, w dniu roboczym, wskazanym przez Emitenta jako dzień wykonania uprawnienia z Opcji CALL („**Dzień Przedterminowego Wykupu**”). Emitent może wskazać Dzień Przedterminowego Wykupu, jako dzień przypadający nie później niż w ciągu 2 (dwóch) miesięcy od dnia poinformowania o przedterminowym wykupie Obligacji w raporcie bieżącym opublikowanym przez Emitenta.

W Dniu Przedterminowego Wykupu Emitent dokona wykupu Obligacji płacąc Obligatariuszom za każdą Obligację objętą przedterminowym wykupem kwotę obliczoną, jako sumę wartości nominalnej Obligacji i Odsetek naliczonych za okres od ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem). Bieżący Okres Odsetkowy kończy się w Dniu Przedterminowego Wykupu. Postanowienia Propozycji Nabycia dotyczące naliczania Odsetek stosuje się odpowiednio.

Wykup Obligacji zostanie dokonany poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Wypłata wartości nominalnej będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

Pozostałe warunki i tryb przedterminowego wykupu zostaną określone przez Emitenta.

Przedterminowy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie złożone Emitentowi, żądać natychmiastowego wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, na skutek wystąpienia któregośkolwiek z poniższych przypadków:

- złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości przez Emitenta;
- złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta przez inny podmiot, jeżeli spełniona zostanie dodatkowo przynajmniej jedna z następujących przesłanek: (a) wniosek taki nie zostanie wycofany, oddalony, zwrócony lub odrzucony w terminie 30 dni od jego złożenia z powodów innych, niż wskazane w art. 13 Prawa Upadłościowego lub (b) sąd zwoła wstępne zgromadzenie wierzycieli, o którym mowa w art. 44 i nast. Prawa Upadłościowego;
- wszczęcie postępowania naprawczego w stosunku do Emitenta;
- jeżeli Emitent zaprzestanie prowadzenia w całości lub w części podstawowej działalności gospodarczej Emitenta, którą prowadził w Dniu Emisji, lub zaistnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia;

- jeżeli Emitent: (i) dokona lub zobowiąże się do wypłaty dywidendy, bądź (ii) dokona lub zobowiąże się do dokonania jakichkolwiek innych wypłat na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy Emitenta, w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych;
- jeżeli Emitent nie wprowadzi Obligacji do obrotu na ASO CATALYST w okresie dziewięciu miesięcy od Dnia Emisji Obligacji;
- zostanie podjęta jakakolwiek decyzja lub uchwała o wykluczenie Obligacji z obrotu na ASO CATALYST lub Emitent złoży wniosek o wykluczenie Obligacji z obrotu na ASO CATALYST, po ich wprowadzeniu do tego obrotu;
- walne zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę wyrażającą zgodę na podział Emitenta, chyba że plan podziału będzie przewidywać, że prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości będzie po podziale przysługiwać w całości spółce, na którą w ramach podziału przypadają będą w całości zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji.

Emitent zobowiązany jest do niezwłocznego opublikowania informacji o zaistnieniu sytuacji uprawniającej Obligatariuszy do żądania przedterminowego wykupu Obligacji w trybie właściwym dla przekazywania przez Emitenta informacji bieżących oraz na swojej stronie internetowej.

Pisemne zawiadomienia z żądaniem przedterminowego wykupu Obligacji będą mogły być doręczone Emitentowi nie później, niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia przekazania przez Emitenta informacji o zaistnieniu powyższej sytuacji do publicznej wiadomości w sposób wskazany powyżej.

Do czasu przekazania przez Emitenta informacji o zaistnieniu takiej sytuacji, wskazany powyżej termin na złożenie żądania przedterminowego wykupu nie biegnie.

Emitent, w przypadku otrzymania takiego żądania, dokona wykupu Obligacji wraz z Odsetkami naliczonymi do dnia wykupu, w terminie wynikającym z regulacji KDPW, przy czym nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od otrzymania takiego żądania.

W przypadku niewykonania przez Emitenta wykupu Obligacji w terminie określonym powyżej, Obligatariusz zobowiązany jest do poinformowania o tym fakcie Administratora Hipoteki wraz z żądaniem podjęcia czynności w celu zaspokojenia wymagalnych wierzytelności z Obligacji.

Przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza, zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

Obligatariusz będzie miał prawo żądać od Emitenta przedterminowego wykupu Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie wskazać w żądaniu niezwłocznie wykupić, jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji (art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach).

W powyższych przypadkach Obligatariusz może zażądać od Emitenta przedterminowego wykupu Obligacji poprzez wystosowanie do Emitenta pisemnego żądania, zgodnie z którym należące do Obligatariusza Obligacje staną się natychmiast wymagalne i płatne po doręczeniu żądania. Emitent dokona przedterminowego wykupu Obligacji w terminach zgodnych z regulacjami KDPW.

Przedterminowy wykup Obligacji przez Emitenta odbędzie się poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji. Ponadto w dniu przedterminowego wykupu Obligacji, o którym mowa w niniejszym punkcie, Emitent dokona zapłaty Odsetek za okres od ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia przedterminowego wykupu (łącznie z tym dniem) oraz wszelkich innych zaległych kwot z tytułu Odsetek.

Żądanie przedterminowego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Emitenta. Obligatariusz powinien przesać kopię tego pisma do biura maklerskiego, w którym posiada rachunek papierów wartościowych, na którym są zapisane Obligacje oraz do Administratora Hipoteki na adres wskazany punkcie „Administrator Hipoteki” Propozycji Nabycia.

Transakcja przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza zostanie przeprowadzona po ustaleniu stron transakcji przez KDPW na podstawie informacji otrzymanych z biur maklerskich Obligatariuszy, którzy poinformowali je o złożeniu żądania przedterminowego wykupu Emitentowi.

Przedterminowy wykup Obligacji w przypadku likwidacji Emitenta (art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach)

W przypadku likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegać będą natychmiastowemu, przedterminowemu wykupowi w dniu otwarcia likwidacji Emitenta na warunkach wskazanych poniżej. Posiadaczom Obligacji przysługuje wówczas roszczenie o spełnienie świadczenia pieniężnego wynoszącego równowartość wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek należnych do dnia przedterminowego wykupu.

Wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek papierów wartościowych Obligatariusza za pośrednictwem KDPW. Płatności z tytułu wykupu Obligacji dokonywane będą jedynie na rzecz podmiotu, na którego rachunku maklerskim, na koniec dnia otwarcia likwidacji Emitenta są zapisane Obligacje.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

Zorganizowany system obrotu Obligacjami

Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku ASO CATALYST i w tym celu Emitent zamierza podjąć wszelkie niezbędne czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do tego systemu obrotu. Przez złożenie oferty nabycia Obligacji, Inwestor wyraża zgodę na wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku ASO CATALYST oraz na poddanie Obligacji zasadom obrotu obowiązującym na tym rynku.

Opodatkowanie

Zgodnie z obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przepisami prawa podatkowego dochody z Obligacji podlegają opodatkowaniu. Jakiegokolwiek wypłaty z tytułu świadczeń z Obligacji podlegają wszelkim przepisom podatkowym, dewizowym i innym przepisom obowiązującym w miejscu i dacie płatności. Poniższy opis zasad opodatkowania obrotu Obligacjami ma charakter ogólny. Indywidualne przypadki mogą powodować powstanie obowiązku podatkowego innego niż wskazane poniżej. W celu uzyskania szczegółowych informacji związanych z opodatkowaniem przychodów z Obligacji lub z obrotu nimi Obligatariusze winni zwrócić się do podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa podatkowego.

Podatek dochodowy od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osiąganych przez osoby fizyczne są uregulowane w Ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2012 r., poz. 361, z późn. zm.) („**Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych**”). Na podstawie art. 30a ust. 1 pkt 2 oraz ust. 7 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (wg skali podatkowej) i pobiera się od nich podatek w formie ryczałtu w wysokości 19% uzyskanego dochodu (przychodu). Płatnikiem podatku jest dom maklerski prowadzący rachunek papierów wartościowych, na którym zapisano papiery wartościowe lub, w przypadku zapisania papierów wartościowych w rejestrze sponsora emisji, dom maklerski pełniący rolę sponsora emisji.

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i z realizacji praw z nich wynikających, pobiera się podatek dochodowy w wysokości 19% uzyskanego dochodu. Dochód ten oblicza się zgodnie z zasadami określonymi w art. 30b ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dochodów (przychodów) z przedmiotowych transakcji nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (tj. wg skali podatkowej) oraz dochodów z pozarolniczej działalności gospodarczej lub działów specjalnych produkcji rolnej opodatkowanych na zasadach określonych w art. 30c Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W przypadku dokonania transakcji zbycia obligacji płatnikiem podatku jest obligatariusz. Dom maklerski prowadzący rachunek papierów wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub będący sponsorem emisji zobowiązany jest przekazać obligatariuszom zestawienie dochodów uzyskanych ze sprzedaży papierów wartościowych. W celu umożliwienia spełnienia przez domy maklerskie obowiązków wskazanych powyżej, obligatariusz zobowiązany jest przekazać domowi maklerskiemu informacje o posiadanym numerze identyfikacji podatkowej oraz o właściwym urzędzie skarbowym, a także inne informacje niezbędne domowi maklerskiemu do wypełnienia nałożonych na niego obowiązków. W przypadku obligacji zakładających

kapitalizację odsetek opodatkowaniu podlega dochód uzyskany przez podatnika w momencie wypłaty lub postawienia go do dyspozycji. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku przedterminowego wykupu obligacji. Przy realizacji przedterminowego wykupu obligacji opodatkowaniu podlega faktyczna kwota dochodu z obligacji stawiana do dyspozycji posiadacza obligacji (naliczone odsetki pomniejszone o kwotę pobieraną przy przedterminowym wykupie).

Zgodnie z art. 30b ust. 4 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych powyższych zasad opodatkowania nie stosuje się jeśli odpłatne zbycie papierów wartościowych następuje w wykonaniu działalności gospodarczej. W takim przypadku dochody uzyskane ze zbycia obligacji są opodatkowane według ogólnych zasad właściwych dla opodatkowania dochodów z działalności gospodarczej.

Podatek dochodowy od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osiąganych przez osoby prawne są uregulowane w Ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397 z późn. zm.) („**Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych**”). Zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych dochody uzyskane przez osoby prawne z odsetek oraz od dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Stawka podatku od dochodów osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Podatek od dochodów uzyskanych przez podmioty zagraniczne

W przypadku podatników, na których ciąży ograniczony obowiązek podatkowy, zasady opodatkowania oraz wysokość stawek podatku od dochodów osiąganych przez te osoby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zależne są od postanowień umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Jednakże zastosowanie stawek podatku wynikających z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobranie (niezapłacenie) podatku jest możliwe pod warunkiem udokumentowania stosownym zaświadczeniem miejsca siedziby bądź zamieszkania podatnika, wydanego dla celów podatkowych przez właściwą administrację podatkową (certyfikat rezydencji). W przypadku braku certyfikatu zastosowanie znajdą uregulowania zawarte w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, w szczególności:

- w odniesieniu do zagranicznych osób prawnych przepis art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, który stanowi, iż podatek dochodowy z tytułu przychodów z odsetek ustala się w wysokości 20% przychodów,
- w odniesieniu do zagranicznych osób fizycznych przepis art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który stanowi, iż od uzyskanych przychodów z odsetek i dyskonta papierów wartościowych pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zasady opodatkowania czynności cywilnoprawnych określa Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2010 r., Nr 101, poz. 649 z późn. zm.). Zgodnie z art. 9 pkt 9 przedmiotowej Ustawy sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi:

- firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym,
- dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych,
- dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego,
- dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego,

jest czynnością zwolnioną z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Ponadto, podatkowi od czynności cywilnoprawnych nie podlegają także czynności prawne, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub zwolniona z tego podatku.

W sytuacji gdy dalsza sprzedaż Obligacji nie będzie dotyczyła żadnego z ww. przypadków, będzie ona wówczas podlegała opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, którego stawka wynosi 1% wartości dokonanej transakcji.

Płatności częściowe

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji wymagalnych w Dniu Płatności, KDPW za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, dokona częściowej płatności. W takim przypadku należności Obligatariuszy zostaną pokryte z przekazanych środków proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji. Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości.

W takim przypadku płatności Emitenta będą zaliczane w następującej kolejności:

- odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczenia z Obligacji;
- wartość nominalna Obligacji płatna w przypadku wykupu Obligacji.

Opóźnienie w wykonaniu świadczeń pieniężnych przez Emitenta

W przypadku opóźnienia w wypłacie wartości nominalnej Obligacji w związku z wykupem Obligacji, Odsetki od wartości nominalnej naliczane będą na zasadach określonych powyżej w Warunkach Emisji Obligacji z zastosowaniem Oprocentowania Obligacji, do dnia wypłaty.

W przypadku opóźnienia w wypłacie samych Odsetek, Obligatariusz będzie uprawniony do otrzymania od Emitenta, za każdy dzień opóźnienia aż do dnia zapłaty, odsetek ustawowych od kwoty należnych Odsetek, w wysokości wynikającej z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 grudnia 2008 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. z 2008 r., Nr 220, poz. 1434) lub aktu prawnego, który zastąpi to rozporządzenie.

Zawiadomienia

Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą dokonywane w trybie właściwym dla przekazywania przez Emitenta informacji bieżących (zgodnie z regulaminem ASO CATALYST, względnie regulacjami obowiązującymi na rynku lub w systemie obrotu w ramach którego notowane są akcje Emitenta), a także zamieszczane na stronie internetowej Emitenta.

Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Inwestorów lub Obligatariuszy do Emitenta będą ważne, o ile zostaną podpisane przez Inwestora lub Obligatariusza będącego osobą fizyczną lub w imieniu Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji Inwestora lub Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

Do każdego zawiadomienia przekazywanego korespondencyjnie, Inwestor lub Obligatariusz zobowiązany jest dołączyć oryginały lub potwierdzone notarialnie kopie dokumentów potwierdzających, że takie zawiadomienie zostało podpisane przez Inwestora lub Obligatariusza lub osoby upoważnione do występowania w imieniu Inwestora lub Obligatariusza, z zastrzeżeniem braku takiego obowiązku przy korespondencji przesyłanej przez osoby fizyczne podpisane w tej korespondencji odręcznie i we własnym imieniu.

Zawiadomienia kierowane do Administratora Hipoteki powinny być kierowane listem poleconym na adres wskazany w punkcie „Administrator Hipoteki” Propozycji Nabycia.

Przedawnienie

Roszczenie o wykup Obligacji i wypłatę Odsetek ulega przedawnieniu po upływie 10 (słownie: dziesięć) lat od dnia, w którym stało się ono wymagalne.

Prawo właściwe. Jurysdykcja

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

7.5. Definicje i objaśnienia skrótów

- Alternatywny System Obrotu, ASO: Alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., zgodnie z Regulaminem ASO
- Administrator Zabezpieczeń – Kancelaria Notarialna Notariusz Dorota Rynkiewicz-Szafurska
- CATALYST: System autoryzacji i obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi prowadzony przez GPW oraz BondSpot, zgodnie z Zasadami Działania Catalyst
- Dokument Informacyjny: Niniejszy dokument sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji na okaziciela Serii B Spółki o wartości nominalnej 1000,00 zł każda do obrotu w ASO CATALYST.
- GPW: Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- KDPW, Krajowy Depozyt: Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
- KSH :Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.)
- KNF: Komisja Nadzoru Finansowego
- KPC : Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.)
- KRS: Krajowy Rejestr Sądowy
- Obligacje: Do 1658 szt. obligacji na okaziciela serii B Emitenta o nominale 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda z terminem wykupu 1 listopada 2015 roku o oprocentowaniu zmiennym WIBOR 3M + marża 7,25% w stosunku rocznym, emitowanych na podstawie uchwały Nr 1 /2013 Zarządu Emitenta z dnia 23 lipca 2013 roku, Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 22 października 2013 r. w sprawie emisji obligacji serii B oraz w sprawie ustalenia szczegółowych warunków emisji obligacji serii B, Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 30 października 2013 roku w sprawie zmiany uchwały z dnia 22 października 2013 r. w sprawie emisji obligacji serii B oraz ustalenia szczegółowych warunków emisji obligacji serii B.
- PLN: polski złoty, jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
- Regulamin ASO: Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalony Uchwałą Nr 147/2007 z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.) Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- Spółka, Emitent: “QUALITY ALL DEVELOPMENT – FUNDUSZ KAPITAŁOWY” SPÓŁKA AKCYJNA
- UOKiK : Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
- Ustawa o obrocie: Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 211 poz. 1384 z późn. zm.)
- Ustawa o ofercie: ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz.1382)