



SALWIRAK

Sp. z o.o.

**SALWIRAK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

RAPORT PÓŁROCZNY

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2015 ROKU

Wrocław, dn. 30.09.2015 r.

Spis treści

I. Pismo zarządu	3
II. Wybrane dane finansowe	4
III. Skrócone sprawozdanie finansowe.....	5
1. Bilans	5
2. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	8
3. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	9
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym	11
IV. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem półrocznym.....	13
V. Informacja dotycząca realizacji prognoz finansowych	13
VI. Sprawozdanie Zarządu z działalności w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku	15
1. Zasady sporządzenia półrocznego skróconego sprawozdania finansowego	15
2. Podstawowe informacje o Spółce	15
3. Powstanie Spółki	15
4. Kapitał zakładowy i udziałowcy	15
5. Władze Spółki	16
6. Charakterystyka działalności Spółki w raportowanym okresie	16
7. Działalność Spółki w pierwszej połowie 2015 roku	16
8. Sytuacja kadrowa	16
9. Sytuacja finansowa Spółki	17
10. Prognoza dalszej działalności Spółki.....	17
11. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka istotnego dla oceny zdolności wywiązywania się przez Emitenta ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji.....	18
VII. Oświadczenie Zarządu	27

I. Pismo zarządu

Szanowni Państwo,

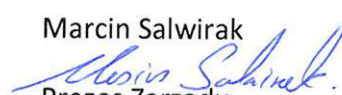
Jeszcze w 2014 r. Spółka podjęła decyzję o emisji papierów dłużnych, chcąc pozyskać tym sposobem kapitał w wysokości 5.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, a przede wszystkim na zakup gruntu pod realizację kolejnej inwestycji.

Pierwsza połowa 2015 roku przyniosła sukces albowiem zakładany plan pozyskania kapitału z papierów dłużnych został w pełni zrealizowany. W marcu bieżącego roku pełnym sukcesem zakończyła się emisja obligacji serii A na łączną kwotę 5.000.000,00 zł. Daje to wyraz, że rynek inwestorów pozytywnie ocenił kondycję i możliwości finansowe Spółki.

Wykazując należytą dbałość zarówno o rozwój Spółki, a przede wszystkim o dostęp do informacji dla naszych Obligatariuszy przedkładamy niniejszy raport. Dane w nim przedstawione potwierdzają osiągnięcie celu pod postacią pozyskania kapitału na rynku papierów dłużnych oraz realizację dotychczasowych założeń prowadzenia działalności Spółki z jednoczesnym wykazaniem dbałości o interesy osób, które nam zaufały.

Z wyrazami szacunku,

Marcin Salwirak



Prezes Zarządu

II. Wybrane dane finansowe

Tabela 1. Wybrane dane finansowe

	PLN		EUR	
	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015
Przychody ze sprzedaży	29 726 803	323 844	7 114 398	78 335
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 085 520	-642 751	1 935 076	-155 475
Zysk (strata) brutto	8 142 465	-765 645	1 948 704	-185 202
Zysk (strata) netto	7 911 495	-765 645	1 893 427	-185 202
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 695 880	-1 718 718	-645 194	-415 742
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12 468	-30 220	-2 984	-7 310
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	276 534	4 874 516	66 182	1 179 100
Zmiana stanu środków pieniężnych netto	-2 431 814	3 125 577	-581 996	756 048
Aktywa razem	17 126 824	20 951 264	4 116 134	4 995 056
Zobowiązania długoterminowe	0	5 038 295	0	1 201 196
Zobowiązania krótkoterminowe	1 061 242	5 471 057	255 051	1 304 372
Kapitał własny	16 065 582	10 441 912	3 861 083	2 489 489
Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000	2 000 000	480 665	476 826

Wybrane dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę EUR w następujący sposób:

Tabela 2. Przeliczenie kursów walut

1 EUR = 4,1341*	2015	Dotyczy pozycji z Rachunku Zysków i Strat oraz Rachunku Przepływów Pieniężnych
1 EUR = 4,1784*	2014	
1 EUR = 4,1944**	2015	Dotyczy pozycji z Bilansu
1 EUR = 4,1609**	2014	

* pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu. Kurs ten wyniósł za sześć miesięcy od stycznia do czerwca 2014 roku: 1 EUR = 4,1784 PLN, za sześć miesięcy od stycznia do czerwca 2015 roku: 1 EUR = 4,1341 PLN

** pozycje bilansu przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy. Kurs ten wyniósł na 30 czerwca 2014 roku: 1 EUR = 4,1609 PLN, na 30 czerwca 2015 roku: 1 EUR = 4,1944 PLN

III. Skrócone sprawozdanie finansowe

1. Bilans

Pozycja	Stan na 30.06.2014	Stan na 30.06.2015
AKTYWA	17 126 824,04	20 951 264,12
A. Aktywa trwałe	734 965,59	748 658,93
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	734 965,59	611 816,03
1. Środki trwałe	734 965,59	611 816,03
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	14 166,21	14 166,21
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	288 854,15	280 811,39
c) urządzenia techniczne i maszyny	136 166,94	129 863,50
d) środki transportu	249 417,54	173 270,94
e) inne środki trwałe	46 360,75	13 703,99
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od innych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	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 długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	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 długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	136 842,90
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	136 842,90
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	16 391 858,45	20 202 605,19
I. Zapasy	10 351 883,92	15 534 337,28

1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	5 900 239,61	15 270 941,04
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	4 286 095,65	0,00
5. Zaliczki na dostawy	165 548,66	263 396,24
II. Należności krótkoterminowe	515 799,96	756 481,38
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	515 799,96	756 481,38
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	65 622,93	107 661,72
- do 12 miesięcy	65 622,93	107 661,72
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	440 177,03	562 431,72
c) inne	10 000,00	86 387,94
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	5 514 224,07	3 901 558,76
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 514 224,07	3 901 558,76
a) w jednostkach powiązanych	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 pozostałych jednostkach	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) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 514 224,07	3 901 558,76
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	114 224,07	201 558,76
- inne środki pieniężne	5 400 000,00	3 700 000,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 950,50	10 227,77

Pozycja	Stan na 30.06.2014	Stan na 30.06.2015
PASYWA	17 126 824,04	20 951 264,12
A. Kapitał (fundusz) własny	16 065 582,28	10 441 912,25
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,00	2 000 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	2 554 087,39	5 607 557,44
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	3 600 000,00	3 600 000,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	7 911 494,89	-765 645,19
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 061 241,76	10 509 351,87
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	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	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	5 038 294,62
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	5 038 294,62
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	5 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	38 294,62
d) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 061 241,76	5 471 057,25
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	1 061 241,76	5 471 057,25
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	25 376,71
c) inne zobowiązania finansowe	210 712,40	72 822,04
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	412 198,06	785 653,64
- do 12 miesięcy	412 198,06	785 653,64
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00

e) zaliczki otrzymane na dostawy	427 361,68	4 573 187,30
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	10 969,62	14 017,56
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	0,00	0,00
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
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
- Dotacje rozwojowe	0,00	0,00

2. Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

Pozycja	1.01.2014 - 30.06.2014	1.01.2015 - 30.06.2015
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	29 726 802,68	323 843,52
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	29 726 802,68	323 843,52
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	21 305 333,08	312 261,74
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	21 305 333,08	312 261,74
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	8 421 469,60	11 581,78
D. Koszty sprzedaży	104 926,79	93 670,89
E. Koszty ogólnego zarządu	230 859,48	554 503,92
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	8 085 683,33	-636 593,03
G. Pozostałe przychody operacyjne	44,29	1 319,28
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	44,29	1 319,28
IV. Dotacje rozwojowe	0,00	0,00
H. Pozostałe koszty operacyjne	207,65	7 477,25
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	6 604,37
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	207,65	872,88
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	8 085 519,97	-642 751,00
J. Przychody finansowe	66 193,21	11 138,85
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00

- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	65 822,04	11 001,28
- 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	371,17	137,57
K. Koszty finansowe	9 248,29	134 033,04
I. Odsetki, w tym:	9 248,29	134 033,04
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
L. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)	8 142 464,89	-765 645,19
M. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto (L±M)	8 142 464,89	-765 645,19
O. Podatek dochodowy	230 970,00	0,00
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
R. Zysk (strata) netto (N-O-P)	7 911 494,89	-765 645,19

3. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Pozycja	1.01.2014- 30.06.2014	1.01.2015- 30.06.2015
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	7 911 494,89	-765 645,19
II. Korekty razem	-10 607 375,34	-953 073,27
1. Amortyzacja	135 799,21	92 357,33
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-65 822,04	119 481,61
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	6 604,37
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	19 009 019,68	-4 437 643,54
7. Zmiana stanu należności	-248 420,17	-67 933,36
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-29 437 566,10	3 334 507,07
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-385,92	-446,75
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-2 695 880,45	-1 718 718,46
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		

I. Wpływy	0,00	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych,	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	12 467,65	30 219,77
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	12 467,65	30 219,77
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-12 467,65	-30 219,77
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	65 822,04	5 011 001,28
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	5 000 000,00
4. Inne wpływy finansowe	65 822,04	11 001,28
II. Wydatki	-210 712,40	136 485,69
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-210 712,40	31 379,51
8. Odsetki	0,00	105 106,18

9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	276 534,44	4 874 515,59
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-2 431 813,66	3 125 577,36
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-2 431 813,66	3 125 577,36
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	7 946 037,73	775 981,40
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	5 514 224,07	3 901 558,76
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Lp.	Pozycja	1.01.2014- 30.06.2014r.	1.01.2015.- 30.06.2015r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	8 154 087,39	11 207 557,44
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
-	korekty błędów	0,00	0,00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	8 154 087,39	11 207 557,44
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	umorzenie udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3	Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
a	zwiększenie	0,00	0,00
b	zmniejszenie	0,00	0,00
3.1.	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	3 032 448,90	2 554 087,39
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	(478 361,51)	3 053 470,05
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej,	0,00	0,00
-	z podziału zysku (ustawowo)	0,00	3 053 470,05

-	z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	pokrycia straty	(478 361,51)	0,00
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	2 554 087,39	5 607 557,44
5	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	
5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	zbycia środków trwałych	0,00	0,00
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	3 600 000,00	3 600 000,00
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	dopłaty do kapitału	0,00	0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	przeniesienie na kapitał zapasowy	0,00	0,00
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	3 600 000,00	3 600 000,00
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(478 361,51)	3 053 470,05
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	3 053 470,05
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
-	korekty błędów	0,00	0,00
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	3 053 470,05
a	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	podziału zysku z lat ubiegłych		0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	3 053 470,05
-	przeniesienia na kapitał zapasowy	0,00	3 053 470,05
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)	(478 361,51)	0,00
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
-	korekty błędów	0,00	0,00
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(478 361,51)	0,00
a	zwiększenie (z tytułu)	(478 361,51)	0,00
-	przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	(478 361,51)	0,00
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
7.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8	Wynik netto	7 911 494,89	(765 645,19)

a	zysk netto	7 911 494,89	0,00
b	strata netto (wielkość ujemna)	0,00	(765 645,19)
c	odpisy z zysku (wielkość ujemna)	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	16 065 582,28	10 441 912,25
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	16 065 582,28	10 441 912,25

IV. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem półrocznym

Nie dotyczy. Emitent nie tworzy grupy kapitałowej.

V. Informacja dotycząca realizacji prognoz finansowych

Emitent w Dokumencie Informacyjnym przedstawił prognozy na cały 2015 rok. Należy mieć na uwadze, że wyniki finansowe przedstawione w niniejszym raporcie dotyczą okresu do 30.06.2015 r., czyli za połowę prognozowanego okresu.

Tabela 3. Prognoza finansowa

Prognozy finansowe (w zł)	Prognoza na 2015 rok	Wynik na 30.06.2015	Realizacja prognozy	Komentarz
Przychody netto ze sprzedaży	223 575	323 844	144%	(1)
EBIT	-420 345	-642 751	-52%	(2)
Zobowiązania i rezerwy	19 764 196	10 509 352	53,17%	
długoterminowe, w tym:	5 059 458	5 038 295	99,5%	
- kredyty i pożyczki	0	0		
- z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	5 000 000	5 000 000		
- inne zobowiązania	59 458	38 295	64%	(3)
krótkoterminowe, w tym:	14 704 738	5 471 057	37,2%	
- kredyty i pożyczki	0	0		
- z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	0	25 376,71		(4)
- z tyt. dostaw i usług do 12 m-cy	0	0		
- inne zobowiązania	4 608	72 822		(5)
- zaliczki otrzymane na dostawy	14 700 130	4 573 187	31,10%	(6)
- z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0	14 018		
- z tyt. wynagrodzeń	0	0		

- (1) Zgodnie z informacją zawartą w punkcie 5.20 Dokumentu Informacyjnego przychód ze sprzedaży w 2015 roku pochodzi wyłącznie ze sprzedaży miejsc postojowych w poprzedniej inwestycji (Butterfly). Emitentowi w ciągu pierwszego półrocza udało się osiągnąć wynik

wyższy o 44%, niż prognozowany przychód w okresie całego roku.

- (2) Wynik z działalności operacyjnej w pierwszym półroczu wykazał stratę wyższą o 50% od prognozowanej w całym 2015 roku. Było to spowodowane przede wszystkim wyższym od spodziewanych poziomem kosztów w pierwszym półroczu. Wzrost kosztów wynikał z większego od planowanego stopnia zaawansowania robót budowlanych.
- (3) W pozycji innych długoterminowych zobowiązań zaksięgowano leasing powyżej 12 miesięcy.
- (4) W pozycji krótkoterminowych zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w pierwszym półroczu 2015 zaksięgowano szacunkowy poziom kosztów związanych z wypełnianiem zobowiązań wobec obligatariuszy Spółki.
- (5) W pozycji innych krótkoterminowych zobowiązań zaksięgowano leasing poniżej 12 miesięcy.
- (6) Wartość 4.573.187,30 zł wskazana w pozycji „Zaliczki otrzymane na dostawy” bilansu przedstawia kwotę zaksięgowaną na rachunku Spółki z tytułu podpisanych umów deweloperskich na dzień 30 czerwca 2015 roku. Jednocześnie Emitent pragnie podkreślić, że rzeczywista wartość podpisanych umów deweloperskich na dzień 30 czerwca 2015 roku wyniosła kwotowo 8.860.476,12 zł, jednak nie wszystkie środki zostały zaksięgowane na rachunku Emitenta. Różnica pomiędzy wartością podpisanych umów sprzedaży mieszkań oraz kwotą wskazaną w bilansie wynika z faktu, iż w procesie realizacji transakcji umowy deweloperskiej, wypłata środków na rzecz Spółki jest przeprowadzana z rachunku powierniczego, w terminie zgodnym z harmonogramem realizacji inwestycji. Ze względu na to, iż daty zawarte w harmonogramie nie pokrywają się z okresem raportowanym - wartości wykazywane w bilansie spółki są niższe niż faktyczna wartość podpisanych umów deweloperskich w ujęciu kwotowym. Biorąc pod uwagę wartość podpisanych umów deweloperskich prognoza finansowa na cały rok 2015 została zrealizowana w 60%.

Tabela 4. Prognozy sprzedaży inwestycji

Prognozy sprzedaży inwestycji Mariposa			
	Prognoza na 2015 rok	Wynik na 30.06.2015	Realizacja prognozy
Liczba mieszkań	87	39	44,83%
% mieszkań	59,2%	25,85%	

W całym 2015 roku prognozowana sprzedaż była określona na 87 mieszkań, co oznacza, że średnio na dzień 30.06.2015 roku sprzedaż ilościowa powinna wynieść około 43 mieszkań. W pierwszym półroczu 2015 roku Emitent podpisał umowy dotyczące 39 mieszkań. Wpływ na osiągnięcie niższej od zakładanej ilości sprzedanych mieszkań miała struktura sprzedanych lokali. Osiągnięty wynik ilościowy okazał się o niecałe 6% niższy od pierwotnie założonego. W ujęciu kwotowym prognoza sprzedaży została zrealizowana z nadwyżką. Jednocześnie Emitent pragnie podkreślić, iż postęp realizacji sprzedaży inwestycji nie zagraża realizacji zobowiązań wobec obligatariuszy Spółki wynikających z obligacji serii A.

Na dzień publikacji niniejszego raportu sprzedaż inwestycji Mariposa przedstawia się następująco:

- Wartość podpisanych umów – 14.268.318,74 zł;
- Liczba podpisanych umów – 63.

VI. Sprawozdanie Zarządu z działalności w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku

1. Zasady sporządzenia półrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Emitent sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późniejszymi zmianami. Jako dane porównywalne zostały przedstawione wyniki za okres pierwszego półrocza roku poprzedniego.

2. Podstawowe informacje o Spółce



Nazwa (firma):	Salwirak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj:	Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres siedziby:	ul. Oliwkowa 14/15
Numer KRS:	0000061695
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	930421115
NIP:	915-149-79-77
Telefon:	(71) 733 06 06
Fax:	(71) 733 06 05
Poczta e-mail:	sekretariat@salwirak.pl
Strona www:	www.salwirak.pl

3. Powstanie Spółki

Spółkę utworzono w oparciu o umowę sporządzoną w formie Aktu Notarialnego w dniu 20.12.1993 r. Repertorium A 2398/93 i pozostaje wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wrocław Fabryczna, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000061695.

4. Kapitał zakładowy i udziałowcy

Na dzień 30 czerwca 2015 r.:

1. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 2.000.000 zł, który dzieli się na 4.000 udziałów po 500 zł każdy.
2. Udziałowcem Spółki jest Marcin Salwirak, który posiada 4.000 udziałów, po 500 zł każdy.
3. W okresie sprawozdawczym nie dokonywano zmian w kapitale zakładowym.
4. W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonywała operacji nabywania udziałów własnych.

5. Władze Spółki

Zgodnie z Umową Spółki w skład organów Emitenta wchodzi Zgromadzenie Wspólników oraz Zarząd. Na dzień 30 czerwca 2015 roku Zarząd Spółki był dwuosobowy i przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Marcin Salwirak	Prezes Zarządu
Łukasz Tondel	Zastępca Prezesa Zarządu

Uchwałą Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 6 sierpnia 2015 roku na stanowisko Członka Zarządu powołany został Pan Robert Imieliński.

6. Charakterystyka działalności Spółki w raportowanym okresie

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest działalność budowlana, sprowadzająca się do budownictwa w systemie deweloperskim budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, przy czym w wytwarzanych budynkach obok lokali mieszkalnych występują lokale użytkowe. Niezależnie od tego Spółka gotowa jest do świadczenia usług przede wszystkim budowlano-remontowych zarówno na rynku podmiotów sektora finansów publicznych jak i na rzecz innych podmiotów gospodarczych czy indywidualnych.

Zasadniczym źródłem przychodów Spółki jest działalność deweloperska.

7. Działalność Spółki w pierwszej połowie 2015 roku

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku, Spółka kontynuowała przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą Mariposa obejmujące wybudowanie 147 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale użytkowe, a także garaż podziemny wraz z towarzyszącą infrastrukturą. W sprawozdawczym okresie Spółka zawarła 39 umów obejmujących wytwarzane mieszkania na łączną kwotę 8.860.476,12 zł. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zakontraktowanych w okresie sprawozdawczym, wynosi 1.759,33 m².

Mając na uwadze zakończenie opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego w pierwszej połowie 2016 r., Spółka podjęła działania polegające na poszukiwaniu gruntu pod kolejną inwestycję. W związku z pojawieniem się w dniu 10 czerwca 2015 r. ogłoszenia Prezydenta Wrocławia o przetargu na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej o łącznej powierzchni 20.465 m² Spółka przystąpiła do analizy opłacalności ewentualnego przedsięwzięcia deweloperskiego, wyrażając zainteresowanie jej zakupem. Zgodnie z opisanym powyżej ogłoszeniem przetarg odbył się 15 września 2015 r. Emitent został wyłoniony jako nabywca przedmiotowej nieruchomości gruntowej, o czym informował stosownym raportem bieżącym nr 5/2015 w systemie EBI.

8. Sytuacja kadrowa

W sprawozdawczym okresie Spółka zatrudniała średniomiesięcznie 11 osób.

Spółka nie przewiduje znaczących zmian w zatrudnieniu, zwłaszcza wobec przyjętego modelu korzystania z usług zewnętrznych. Większość robót budowlanych Spółka prowadzi w systemie podwykonawstwa przez podmioty specjalizujące się we wszystkich branżach, a uzupełnienia i roboty mniejsze pracownikami własnymi.

Spółka planuje utrzymać dotychczasową kadrę.

9. Sytuacja finansowa Spółki

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Spółka odnotowała stratę netto w wysokości 765.646,19 zł. Odnotowanie straty jest efektem realizacji podatkowych obowiązków ewidencjonowania przychodów z działalności deweloperskiej, dopiero z chwilą przeniesienia własności sprzedawanych lokali a nie z momentem zawierania umów deweloperskich, które po stronie kupujących rodzą obowiązek zapłaty. Odwołując się do danych przedstawionych w pkt 7 niniejszego Sprawozdania zarządu, łączna wartość zakontraktowanych umów na 30 czerwca 2015 r. wynosi 8.860.476,12 zł.

Z powyższej kwoty wpływy na rachunek bankowy Spółki z tytułu zawartych umów deweloperskich na koniec sprawozdawanego okresu wynoszą 4.573.187,30 zł. Środki te jednak, zgodnie z obowiązującymi zasadami, ewidencjonowane są pod postacią zaliczek na otrzymane dostawy, co widnieje w pozycji III.2.e Bilansu za sprawozdawany okres. Różnica pomiędzy wartością umów deweloperskich (8.860.476,12 zł) a zaliczkami jakie do 30 czerwca 2015 r. wpłynęły na rachunek bankowy (4.573.187,30 zł) będzie wypłacana na rzecz Spółki za pośrednictwem rachunku powierniczego zgodnie z harmonogramem. Realizacja wypłat z rachunku powierniczego będzie uwzględniała środki finansowe z kolejno zawieranych umów deweloperskich przy uwzględnieniu proporcji wynikających ze stanu zaawansowania robót określonego w harmonogramie.

Ponadto w okresie tym Spółka zaciągnęła zobowiązanie z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych pod postacią obligacji serii A z dwuletnim terminem wykupu. Emisja ta zakończyła się w dniu 6 marca 2015 r. przydzieleniem 5.000 obligacji na łączną kwotę 5.000.000,00 zł. Dla pozyskanych w ten sposób środków Spółka określiła cel pod postacią nabycia nowych gruntów przeznaczonych pod realizację projektów deweloperskich lub finansowania kosztów realizacji projektów deweloperskich.

Dokonując emisji obligacji serii A, Spółka założyła możliwość pozyskiwania dodatkowych środków finansowych z tym jednak zastrzeżeniem, aby na koniec okresu sprawozdawczego nie przekroczyć poziomu skorygowanego wskaźnika zadłużenia ogólnego ponad 0,67, przy czym do obliczenia skorygowanego wskaźnika, Zobowiązania ogółem oraz Aktywa ogółem zostaną pomniejszone o wysokość zaliczek otrzymanych na dostawy (tj. na poczet lokali) z dodatkowym zastrzeżeniem, że różnica pomiędzy pozycjami Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania oraz Zaliczki otrzymane na dostawy w bilansie Spółki nie może przekroczyć 10.000.000 (słownie: dziesięciu milionów) złotych.

W sprawozdawanym okresie Spółka nie zaciągała dodatkowych zobowiązań z dłużnych instrumentów finansowych, ani w ramach kredytów czy pożyczek. Wobec czego na dzień 30 czerwca 2015 r. poziom zadłużenia według powyższego wzoru wynosił 0,36, sięgając kwoty 5.936.164,57 zł.

10. Prognoza dalszej działalności Spółki

Spółka jako priorytetową działalność gospodarczą będzie preferowała budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w systemie deweloperskim na gruntach zakupionych (własnych) lub oddanych na podstawie innych tytułów prawnych.

Stan realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Mariposa oraz postęp sprzedaży odpowiadający założonym w tym zakresie prognozom finansowym pozwala na przyjęcie, że całkowita sprzedaż lokali

mieszkalnych zakończy się zgodnie z prognozą, tj. w IV kwartale 2016 r.

Sytuacja finansowa Spółki, a także osiągane wyniki sprzedażowe dały przyczynę, aby we wrześniu 2015 r. przystąpić do zakupu nieruchomości pod realizację kolejnego przedsięwzięcia deweloperskiego z wykorzystaniem środków z wyemitowanych obligacji serii A. Zakup nieruchomości gruntowej, o której mowa w pkt 7 niniejszego Sprawozdania zarządu, umożliwi podjęcie prac projektowych i przygotowania kolejnej inwestycji jeszcze w czasie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Mariposa.

11. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka istotnego dla oceny zdolności wywiązywania się przez Emitenta ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji

a. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność

Ryzyko stóp procentowych

Emitent zaciągając zadłużenie oparte na zmiennej stopie procentowej, w przypadku wzrostu rynkowych stóp procentowych, będzie narażony na wzrost kosztów obsługi tego długu. Znaczący wzrost stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Ryzyko związane ze zmianami w systemie podatkowym i interpretacją przepisów podatkowych

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków.

Niestabilność systemu podatkowego oraz nieprecyzyjność regulacji podatkowych w Polsce utrudnia prawidłowe planowanie podatkowe, co może negatywnie wpływać na działalność i wyniki finansowe Emitenta. Ulegające zmianie interpretacje przepisów podatkowych, stosowane przez organy podatkowe, długie okresy przedawnienia zobowiązań podatkowych oraz możliwość nakładania wysokich kar pieniężnych i innych sankcji powodują, że ryzyko związane z niestabilnością systemu podatkowego w Polsce jest znacząco wyższe niż w krajach rozwiniętych o bardziej ustabilizowanym systemie prawa podatkowego.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Powyższe może negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Działalność prowadzona przez Emitenta jest ściśle związana z sytuacją makroekonomiczną krajowej gospodarki. Wskaźniki takie jak dynamika wzrostu PKB, inflacja, poziom bezrobocia, popyt konsumpcyjny, poziom dochodów rozporządzanych przez gospodarstwa, nastroje konsumenckie, dostępność kredytów a także struktura demograficzna populacji oraz polityka monetarna i fiskalna państwa mają bezpośredni lub pośredni wpływ na wyniki finansowe osiąganе przez Emitenta. Zmiany poziomów wymienionych powyżej czynników wpływają na realizację założonych celów. Niekorzystne zmiany mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, pozycję rynkową, sprzedaż oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Ryzyko związane z programami rządowymi wspierającymi budownictwo mieszkaniowe

W ofercie Emitenta znajdują się mieszkania objęte rządowym programem Mieszkanie dla Młodych wspierającym budownictwo mieszkaniowe. Beneficjentami programu Mieszkanie dla Młodych są nabywcy mieszkań spełniający kryteria określone ustawą o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. Dotychczasowe doświadczenia Emitenta wskazują na to, iż programy rządowe nie warunkują bezpośrednio popytu i nie determinują dokonania zakupu, jednak stanowią czynnik zmniejszający koszty zakupu mieszkania. W związku z tym wielkość zainteresowania inwestycjami sprzedawanymi przez Emitenta jest pośrednio warunkowana przez programy rządowe. Emitent nie jest w stanie przewidzieć jak będą zmieniały się zasady programów rządowych oraz w jaki sposób może to wpłynąć na poziom sprzedaży oraz osiąganе wyniki finansowe.

Ryzyko związane z otoczeniem prawnym

W ostatnich latach polski system prawny cechuje się częstymi zmianami przepisów, a także niejednorodnym orzecznictwem sądowym. Emitent nie jest w stanie przewidzieć jaki wpływ na jego działalność będą miały wprowadzane w przyszłości zmiany prawa, w tym także zmiany warunkowane dostosowaniem polskiego prawa do wymogów unijnych oraz oddziaływanie orzecznictwa europejskiego na rozstrzygnięcia w sprawach indywidualnych. Przepisy prawa mogą zmienić się na korzyść Emitenta, jednak mogą również wywołać negatywne skutki. Przede wszystkim dotyczy to zmian prawnych w zakresie przepisów regulujących rynek deweloperski, rynek papierów wartościowych, prawa pracy, ubezpieczeń społecznych czy rozszerzenia katalogu działalności wymagających dodatkowych pozwoleń lub koncesji. Niekorzystne zmiany przepisów prawa mogą wpłynąć negatywnie na działalność, sytuację finansową, pozycję rynkową oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Emitent minimalizuje powyższe ryzyko poprzez bieżące monitorowanie zmian w przepisach prawa i dostosowując się do obowiązujących przepisów.

Ryzyko spadku cen mieszkań

Na wyniki finansowe Emitenta ma wpływ sytuacja rynku nieruchomości oraz poziom cen mieszkań w Polsce. Ceny nieruchomości są uzależnione m.in. od takich czynników jak wielkość popytu na oferowane lokale, wielkość podaży lokali w danym rejonie, sytuacja makroekonomiczna, dostępność kredytów hipotecznych i innych źródeł finansowania dla klientów, upodobania i wymagania klientów co do oferowanych lokali i ich wyposażenia czy lokalizacja inwestycji. W przypadku spadków cen na rynku nieruchomości Emitent może mieć problemy przy sprzedaży mieszkań po zakładanych cenach w danym okresie i osiągnięcia oczekiwanej rentowności z inwestycji, przez co może wystąpić konieczność obniżenia cen, która może negatywnie wpłynąć na osiąganе wyniki finansowe oraz

perspektywy rozwoju Emitenta.

Ryzyko dotyczące spadku wartości Zabezpieczenia

Przedmiotem Zabezpieczenia Emisji Obligacji jest nieruchomość gruntowa. Emitent nie może wykluczyć, że w okresie do wykupu obligacji wartość przedmiotu zabezpieczenia ulegnie zmniejszeniu w związku ze spadkiem cen nieruchomości na rynku. Wpływ na wartość przedmiotu Zabezpieczenia mają m.in. czynniki wymienione w punkcie poprzednim. Emitent jest zobligowany do dokonywania okresowych weryfikacji wartości przedmiotu Zabezpieczenia, a także do informowania Obligatariuszy w przypadku istotnej zmiany wartości Zabezpieczenia. Hipoteka ustanowiona na nieruchomości będącej przedmiotem Zabezpieczenia została ustanowiona do czasu całkowitego zaspokojenia należności wszystkich Obligatariuszy z Obligacji serii A. Świadczenie zostanie spełnione poprzez uznanie wpłaty środków pieniężnych dokonanej przez Emitenta na rachunek KDPW, który następnie dokona ich rozksięgowania i wypłaty na rachunki bankowe Obligatariuszy. Jako zaspokojenie uznaje się także wpłatę należnych Obligatariuszowi kwot do depozytu sądowego w przypadku powstania sporu co do podmiotu Obligatariusza, w szczególności w razie likwidacji, upadłości, a także w przypadku sporu co do tego komu przysługują Obligacje.

Ponadto istnieje ryzyko wystąpienia trudności w skutecznej i szybkiej sprzedaży Zabezpieczenia. W związku z tym, że przedmiotem Zabezpieczenia jest nieruchomość gruntowa Emitent nie może wykluczyć, że wystąpią nieprzewidziane problemy w znalezieniu odpowiedniego nabywcy przedmiotu Zabezpieczenia. Należy zwrócić uwagę, że liczba działek będąca przedmiotem Zabezpieczenia jest większa niż popyt na działki budowlane na lokalnym rynku. Dlatego należy liczyć się z ryzykiem, że w przypadku egzekucji roszczeń poprzez sprzedaż wymuszoną przedmiotu Zabezpieczenia cena może nie pokryć całości zobowiązań wynikających z wyemitowanych Obligacji, a okres zbywania działek może być długi. W takim przypadku zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy może być opóźnione lub utrudnione.

Przedmiot Zabezpieczenia jest podzielony na samodzielne działki budowlane, które w planie zagospodarowania przestrzennego zostały ujęte jako działki z przeznaczeniem do zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej. W procesie przekwalifikowania działek największą trudność stanowi kwestia ich przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie problem ten nie istnieje pomimo tego, że działki w księgach wieczystych figurują jako działki rolne, leśne lub łąki, a to dzięki zatwierdzonemu w obecnym kształcie miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego, określającemu przeznaczenie tych działek na cele budowlane (zabudowy jednorodzinnej). Emitent nie przewiduje problemów w procesie przekwalifikowania działek rolnych na działki budowlane. Najpóźniej w etapie bezpośrednio poprzedzającym rozpoczęcie inwestycji budowlanej, pozostaje jedynie wystąpić z wnioskiem o wyłączenie gruntu z produkcji rolnej, na skutek którego wydawana jest decyzja potwierdzająca stan określony miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działki funkcjonują jako działki rolne wyłącznie ze względów podatkowych i zostaną przekwalifikowane na działki budowlane w momencie rozpoczęcia inwestycji. Właścicielami nieruchomości stanowiącej Zabezpieczenie są Simona i Marcin Salwirakowie na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. W przypadku wymuszonej sprzedaży Zabezpieczenia, będącej rezultatem egzekucji roszczeń z tytułu wyemitowanych Obligacji, wydzielone działki mogą być sprzedawane inwestorom indywidualnym pod zabudowę jednorodzinną. Według opinii Emitenta powyżej opisana forma sprzedaży Zabezpieczenia może przyczynić się uzyskania

wyższej ceny podczas sprzedaży wymuszonej, a tym samym może pozytywnie wpłynąć na wysokość środków uzyskanych celem zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Wielkość sprzedaży osiągnięta przez Emitenta jest w znacznym stopniu uwarunkowana dostępnością kredytów hipotecznych oraz zdolnością ich obsługi przez kredytobiorców. Zmiana koniunktury gospodarczej może wpłynąć na zmniejszenie dostępności kredytów mieszkaniowych oraz pogorszenie sytuacji finansowej kredytobiorców, a w konsekwencji spowodować spadek popytu na mieszkania oraz negatywnie wpłynąć na wyniki osiągnięte przez Emitenta.

Innym niezależnym od Emitenta czynnikiem związanym z rynkiem kredytów hipotecznych są wahania kursów walutowych. Znaczny udział udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce stanowią kredyty nominowane w walutach obcych, najczęściej we frankach szwajcarskich lub euro. Wzrosty kursów walut mogą mieć negatywny wpływ w ocenie zdolności kredytowej klientów banków, którzy już posiadają kredyt walutowy i chcą kupić kolejną nieruchomość finansując się ponownie kredytem bankowym. Ponadto sposób ustalenia zdolności kredytowej jest regulowany przez Komisję Nadzoru Finansowego, która przekazuje bankom swoje rekomendacje w tym zakresie, do których banki komercyjne muszą się dostosować.

b. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki

Ryzyko dostępności finansowania

W ocenie Emitenta przy uwzględnieniu środków uzyskanych z emisji obligacji Spółka będzie posiadała wystarczającą ilość środków do zakupu nowego gruntu pod inwestycję lub sfinalizowania obecnie prowadzonej działalności i inwestycji, w przyszłości jednak może wystąpić konieczność pozyskania dodatkowych środków finansowych. Emitent w przeszłości korzystał z kredytów bankowych, jednak istnieje ryzyko, że Emitent nie będzie w stanie pozyskać finansowania lub koszt takiego finansowania będzie nieakceptowalny dla Emitenta. Ryzyko braku dostępności finansowania dotyczy zarówno kredytów bankowych jak również emisji obligacji, co może istotnie ograniczyć działalność Emitenta oraz negatywnie wpłynąć na jego sytuację finansową, przepływy pieniężne oraz perspektywy rozwoju.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez finansowanie inwestycji ze środków własnych, wypracowanych na sprzedaży zakończonych inwestycji, a także w oparciu o zaliczki od klientów wpłacane na poczet budowanych mieszkań.

Ryzyko utraty płynności finansowej

Działalność prowadzona przez Emitenta charakteryzuje się długoterminowym (ponad rocznym) cyklem rotacji należności oraz długim okresem zwrotu z inwestycji. Na wstępnym etapie realizacji inwestycji Emitent może generować niewielkie wpływy gotówkowe, a w przypadkach nieterminowych wpłat lub w ostateczności braku wpływu należności od klientów mogą wystąpić problemy w utrzymaniu płynności finansowej. Trudności w utrzymaniu płynności finansowej mogą mieć wpływ na działalność Emitenta, np. terminowe wywiązywanie się ze zobowiązań, w tym opłacanie podwykonawców oraz mogą wiązać się z dodatkowymi kosztami w postaci odszkodowań.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez bieżące i skrupulatne monitorowanie realizowanych inwestycji pod względem płynności finansowej, a także dbając o zawieranie umów na dostawy

materiałów i realizację usług adekwatnie do stanu zaawansowania realizacji inwestycji co powoduje, że nie ma potrzeby angażowania środków finansowych ze znacznym wyprzedzeniem, a ponadto stosowane są odroczone terminy płatności. Emitent monitoruje także spływ należności z uwzględnieniem środków zgromadzonych na rachunku powierniczym oraz każdorazowo opracowuje projekcję przepływów finansowych w obrębie poszczególnych etapów inwestycji.

Ryzyko realizacji projektów deweloperskich z opóźnieniem lub realizacja projektów wadliwych

Realizacja inwestycji deweloperskiej jest skomplikowanym procesem, rozłożonym w czasie na wiele stadiów realizacji. W związku z tym istnieje ryzyko wystąpienia opóźnień w finalizacji inwestycji. Opóźnienia mogą wynikać z różnych czynników takich jak m.in.: niesprzyjające warunki pogodowe, problemy techniczne (np. brak infrastruktury technicznej niezbędnej do realizacji inwestycji), opóźnienie w dostawie niezbędnych materiałów budowlanych, przedłużające się procedury administracyjne wybór niewłaściwej technologii budowy i konieczność jej zmiany w trakcie realizacji inwestycji.

Poza powyższym ryzykiem istnieje także ryzyko wadliwych projektów deweloperskich, które może być spowodowane np. błędami projektów architektonicznych lub niewłaściwym wykonaniem prac przez firmy podwykonawcze. Ryzyko takie występuje zarówno w trakcie realizacji, jak również w okresie rękojmi zrealizowanych projektów. Niezależnie od tego z czyjej winy występują opóźnienia lub wady w realizacji projektu, istnieje ryzyko, że klienci mogą wystąpić z roszczeniami do Emitenta. Emitent jest zobowiązany do usunięcia mankamentów powstałych wskutek niewłaściwego wykonawstwa i ukrytych wad niezidentyfikowanych w trakcie odbiorów prac od podwykonawców. W związku z tym Emitent jest narażony na roszczenia ze strony klientów, w tym np. wypłaty odszkodowań. Wymienione powyżej ryzyka mogą mieć wpływ na sytuację finansową, osiągnięte wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Emitent minimalizuje występowanie opóźnień i wad wykonawczych bazując na swoim doświadczeniu poprzez stałą współpracę z zaufanymi kontrahentami oraz stosując w umowach z podwykonawcami zapisy dotyczące gwarancji poprawnego wykonania projektu i odpowiedzialności z tytułu niewłaściwego wykonania przedmiotu umowy. Dodatkowo w trakcie realizacji całej inwestycji Emitent nadzoruje i kontroluje poprawność wykonywanych robót w postaci bieżących odbiorów, co eliminuje ryzyko spóźnionego wykrywania wadliwego wykonawstwa. Emitent poprzedza podjęcie ostatecznej decyzji o realizacji projektu audytem wewnętrznym badającym możliwości terminowego zakończenia inwestycji oraz ustala jak najbardziej realny do wykonania harmonogram przekazania nieruchomości do użytku. Wszystkie dotychczasowe inwestycje deweloperskie Emitenta zostały zrealizowane zgodnie z terminami przewidzianymi w harmonogramach inwestycji.

Ryzyko wad prawnych nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

Działalność Emitenta jest ściśle związana z nabywaniem gruntów pod inwestycje deweloperskie. Nabywanie nieruchomości gruntowych wiąże się z ryzykiem występowania wad prawnych nieruchomości, których istnienie może wyjść na jaw dopiero w trakcie realizacji lub po zrealizowaniu inwestycji. Ponadto istnieje ryzyko wywłaszczenia nieruchomości gruntowej przez Skarb Państwa lub organy jednostek samorządów terytorialnych i przeznaczenie ich na cele publiczne.

Wystąpienie wad prawnych lub roszczeń reprivatyzacyjnych może negatywnie wpłynąć na sytuację

finansową, osiągane wyniki i perspektywy rozwoju Emitenta.

Emitent minimalizuje wystąpienie opisanego ryzyka poprzez przeprowadzanie dokładnej analizy i staranne badanie sytuacji formalno-prawnej nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem nabycia. Pomimo tego, niezależnie od podjętych przez Emitenta starań, nie można wykluczyć wystąpienia ryzyka wad prawnych nieruchomości.

Ryzyko związane z obecnością w umowach niedozwolonych postanowień umownych oraz norm wynikających z „ustawy deweloperskiej”

Większość umów zawieranych przez Emitenta stanowią umowy zawierane z klientami indywidualnymi. Klienci indywidualni są w szczególny sposób chronieni w kontaktach z przedsiębiorcami. Zgodnie z obowiązującym w Polsce prawem umowy zawarte z konsumentami podlegają ocenie pod kątem stosowania klauzul niedozwolonych. Jeżeli w umowach zawartych między stronami znajdują się zapisy, które nie są zgodne z przepisami i naruszają interesy konsumenta, nie są to zapisy wiążące. W takich przypadkach Emitent jest zobowiązany do usunięcia niedozwolonych klauzul oraz jest narażony na nałożenie kary przez Prezesa Urzędu Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) do wysokości nie przekraczającej 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

UOKiK prowadzi listę niedozwolonych klauzul umownych, które nie mogą znaleźć się w umowach zawieranych między deweloperem, a nabywcą lokalu mieszkalnego. Katalog praktyk naruszających interesy konsumentów jest katalogiem otwartym i wymienia tylko przykładowe niedozwolone praktyki, a ponadto dotychczasowe orzecznictwo sądowe wskazuje, iż postanowienia wskazane w katalogu praktyk niedozwolonych należy interpretować rozszerzająco, a więc należy za nie traktować również postanowienia podobne, a nie tylko dosłownie znajdujące się w rejestrze. Ponieważ zakres podobieństwa nie jest w żaden sposób określony, Emitent wskazuje ryzyko wystąpienia klauzul niedozwolonych w podpisywanych umowach.

Dodatkowo jako element potencjalnego ryzyka Emitent wskazuje normy zawarte w tzw. „ustawie deweloperskiej”, zgodnie z którą deweloperzy mają obowiązek stosowania rachunku powierniczego dla poszczególnych projektów inwestycyjnych, na którym gromadzone są środki dla konkretnych inwestycji deweloperskich. Środki z tych rachunków mogą być wypłacane przez dewelopera tylko w celach realizacji danego projektu oraz tylko zgodnie z harmonogramem inwestycji, w którym wyszczególnione zostały kolejne etapy realizacji projektu. Zakończenie poszczególnych etapów jest stwierdzane przez bank prowadzący rachunek powierniczy. Oznacza to, iż w pewnych przypadkach Emitent może być zmuszony do korzystania z własnych środków lub zewnętrznych źródeł finansowania w celu realizacji inwestycji, co może niekorzystnie wpłynąć na realizację projektu deweloperskiego. Oprócz tego „ustawa deweloperska” nakłada na deweloperów obowiązek przygotowania „Prospektu Informacyjnego”, w którym deweloper wskaże istotne informacje dotyczące danej inwestycji oraz plany dotyczące zagospodarowania terenu w okolicy inwestycji. W przypadku gdyby takie informacje, na podstawie których została podpisana umowa deweloperska, okazały się nieprawdziwe Emitent może zostać pociągnięty do odpowiedzialności, a jednocześnie nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy.

Opisane powyżej czynniki ryzyka Emitent wskazuje jako potencjalnie niekorzystnie wpływające na działalność, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Spółki. Jednocześnie Emitent zaznacza, iż

na bieżąco monitoruje orzecznictwo Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w celu minimalizacji opisanego ryzyka. W przypadkach zidentyfikowania zakazanych klauzul umownych w zawieranych z klientami umowach Emitent dostosowuje zapisy do aktualnych tendencji orzeczniczych.

Ryzyko uzależnienia Emitenta od obecnej kadry kierowniczej

Osiągane wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta są w pewnej mierze uzależnione od wiedzy i doświadczenia osób pełniących kierownicze stanowiska w Spółce. Wieloletnie doświadczenie członków zarządu oraz innych kluczowych pracowników Emitenta pozwoliło wypracować know-how, dzięki któremu Spółka na przestrzeni lat rozwinęła swoją działalność. Osiąganie dalszych sukcesów będzie uzależnione od umiejętności utrzymania pracowników pełniących obecnie kluczowe funkcje w firmie. W razie rezygnacji kluczowych pracowników z kadry kierowniczej może wystąpić konieczność poszukiwania zastępców, co mogłoby spowodować obniżenie skuteczności działania Emitenta oraz wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe Spółki.

W składzie kadry zarządzającej Emitenta w ostatnich latach nie dało się zauważyć rotacji. Emitent prowadzi długofalową politykę zatrudnienia opartą na zapewnianiu atrakcyjnych warunków pracy zarówno pod kątem czynników płacowych, jak również pozapłacowych. Osiągane wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta są w pewnej mierze uzależnione od wiedzy i doświadczenia osób pełniących kierownicze stanowiska w Spółce. Wieloletnie doświadczenie członków zarządu oraz innych kluczowych pracowników Emitenta pozwoliło wypracować know-how, dzięki któremu Spółka na przestrzeni lat rozwinęła swoją działalność. Osiąganie dalszych sukcesów będzie uzależnione od umiejętności utrzymania pracowników pełniących obecnie kluczowe funkcje w firmie. W razie rezygnacji kluczowych pracowników z kadry kierowniczej może wystąpić konieczność poszukiwania zastępców, co mogłoby spowodować obniżenie skuteczności działania Emitenta oraz wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe Spółki.

Ryzyko konkurencji

Działalność Emitenta jest prowadzona w sektorze budownictwa mieszkaniowego, który charakteryzuje się silną konkurencją rynkową prowadzoną zarówno przez spółki krajowe jak i zagraniczne. Działania konkurencyjnych podmiotów mogą negatywnie wpłynąć na ceny usług i materiałów budowlanych, a także skutecznie utrudnić pozyskanie na atrakcyjnych warunkach nieruchomości gruntowych przeznaczonych na inwestycje deweloperskie. Ponadto znaczący wzrost konkurencyjnych inwestycji może doprowadzić do nadpodaży lokali mieszkalnych, a w konsekwencji obniżenia cen mieszkań. W takim przypadku istnieje ryzyko, że osiągnięte wyniki na sprzedaży oraz rentowność inwestycji będzie niższa od oczekiwanej, co może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju oraz poziom przepływów pieniężnych emitenta.

Emitent koncentruje swoją działalność na lokalnym rynku wrocławskim, którego znajomość ocenia jako bardzo dobrą i dzięki temu może w adekwatny sposób dostosowywać swoją ofertę sprzedażową do aktualnych warunków rynkowych oraz działań konkurencji.

Ryzyko związane ze współpracą z podwykonawcami

Emitent w ramach realizacji inwestycji współpracuje z firmami wykonującymi roboty budowlane. Spółka posiada grupę zaufanych i sprawdzonych wykonawców, z którymi współpracuje najczęściej, jednak w przypadku realizacji większych projektów, Emitent nie wyklucza konieczności wyszukania nowych firm wykonawczych. Taka okoliczność zwiększa ryzyko dotyczące jakości wykonania i

realizacji prac w terminach zgodnych z harmonogramem, a w konsekwencji może wpłynąć na sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Spółki.

Emitent minimalizuje ryzyko związane ze współpracą z podwykonawcami poprzez zapisy zawarte w umowach traktujące o odpowiedzialności z tytułu niewłaściwego wykonania prac, niedotrzymania terminów wykonania oraz regulujących kwestię odpowiedzialności wykonawcy w okresie gwarancyjnym inwestycji. Emitent we wszystkich swoich inwestycjach deweloperskich pełni funkcję generalnego wykonawcy, dzięki czemu samodzielnie dobiera sprawdzonych podwykonawców oraz negocjuje warunki współpracy. Ponadto Emitent regularnie kontroluje postęp wykonanych prac oraz weryfikuje jakość ich wykonania.

Istnieje także ryzyko związane z utratą płynności przez wykonawców robót budowlanych co może doprowadzić do opóźnień lub w ostateczności do całkowitego zaprzestania realizacji prac, a w konsekwencji do wypowiedzenia umowy i konieczności poszukiwania innego wykonawcy. Emitent ogranicza ryzyko poprzez staranny, a jednocześnie zróżnicowany dobór wykonawców. Dla bezpieczeństwa Emitent w zakresie wykonania zasadniczego elementu inwestycji – stanu surowego zawiera umowy z co najmniej dwoma wykonawcami, przy czym każdy z nich ma możliwość do samodzielnego wykonania całości stanu surowego. Dzięki temu w przypadku trudności w wykonaniu umowy przez jednego z nich istnieje możliwość przejęcia obowiązków wykonawczych przez drugiego wykonawcę.

Ryzyko związane z nabywaniem gruntów inwestycyjnych po konkurencyjnej cenie

Rozwój działalności Emitenta w znacznej mierze warunkowany jest umiejętnością wyszukania i dokonania zakupu gruntu o ukrytym potencjale w atrakcyjnych cenach, które umożliwią osiągnięcie zadowalającej marży i rentowności inwestycji. Z powodu ciągłego wzrostu konkurencji pośród firm deweloperskich, ograniczonej ilości gruntów spełniających odpowiednie parametry inwestycyjne, a także długim okresem uzyskania niezbędnych pozwoleń koniecznych do podjęcia ostatecznych decyzji odnośnie zakupu gruntów, Emitent nie może wykluczyć, że w przyszłości nie będzie w stanie pozyskiwać pożądanej ilości gruntów inwestycyjnych po atrakcyjnych cenach w pożądanych lokalizacjach. Kupno terenów inwestycyjnych po wyższych cenach może negatywnie wpłynąć na osiąganą rentowność z inwestycji, a w konsekwencji mieć niekorzystny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Spółki.

Emitent minimalizuje opisane ryzyko dzięki wieloletniej obecności na rynku i zdobytemu doświadczeniu, które pozwala na sprawne wyszukanie odpowiednich terenów inwestycyjnych oraz nabycie ich po atrakcyjnych cenach.

Ryzyko związane z postępowaniem administracyjnym w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego

Emitent prowadzi działalność w zakresie inwestycji budowlanych, wymagających uzyskania odpowiednich decyzji i pozwoleń administracyjnych. W szczególności decyzje dotyczące warunków zabudowy nieruchomości, które nie zostały objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę. Zgodnie z polskim prawem pozyskanie takich zezwoleń może być związane z pozyskaniem pozytywnych opinii i wyrażenia zgody od właścicieli sąsiednich nieruchomości. Istnieje ryzyko opóźnienia realizacji inwestycji spowodowane przez protesty właścicieli sąsiednich nieruchomości, odwołania czy wznawianie zakończonych postępowań

administracyjnych.

Po ukończeniu budowy niezbędne jest otrzymanie pozwolenia na użytkowanie, a także zaświadczeń o samodzielności poszczególnych lokali. Długotrwałe postępowania administracyjne w tym zakresie mogą być przyczyną opóźnień i niemożnością zamknięcia poszczególnych etapów inwestycji zgodnie z harmonogramem. Przesunięcie terminów związanych z powyższymi decyzjami organów administracyjnych mają wpływ na terminy podpisywania aktów notarialnych z ostatecznymi nabywcami lokali, a to oznacza przesunięcie w terminach uzyskania przychodów przez Emitenta.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez przeprowadzenie gruntownej analizy technicznej przed podjęciem decyzji o zakupie terenów inwestycyjnych, a także przez wszczęcie postępowania administracyjnego mającego na celu rozpoczęcie procesu budowlanego. W przypadkach dużych inwestycji deweloperskich Emitent dokonuje podziału prac budowlanych na kilka etapów, co pozwala ograniczyć ryzyko związane z uzyskaniem niezbędnych pozwoleń w określonych terminach.

Ryzyko związane z panującymi warunkami atmosferycznymi

Specyfika działalności Emitenta jest silnie skorelowana z panującymi warunkami atmosferycznymi, które w znacznym stopniu warunkują możliwość realizowania prac budowlanych zwłaszcza na początkowych etapach budowy inwestycji. W polskim klimacie najlepsze warunki do realizacji inwestycji występują w miesiącach letnich (czerwiec – sierpień), natomiast najbardziej niesprzyjające warunki występują w miesiącach zimowych (grudzień - luty). Emitent podczas ustalania harmonogramu inwestycji bierze pod uwagę możliwe przestoje w pracach budowlanych, dzięki temu może uniknąć roszczeń z tytułu opóźnień. Nie można jednak wykluczyć nieprzewidzianych, nagłych zmian pogodowych, które mogą negatywnie wpłynąć na termin realizacji inwestycji, a tym samym doprowadzić do opóźnień w przekazywaniu mieszkań do użytku końcowym użytkownikom oraz opóźnień w księgowaniu przez Emitenta przychodów na rachunku. Emitent nie może wykluczyć, że w przypadku wystąpienia nadzwyczajnych zjawisk atmosferycznych w postaci klęsk żywiołowych takich jak pożary, powodzie lub innych, obiekty budowlane mogą wymagać gruntownego remontu lub ulec całkowitemu zniszczeniu.

Niekorzystne warunki pogodowe mogą niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez realne określenie terminów realizacji inwestycji w celu uniknięcia roszczeń klientów z powodu opóźnień realizacji inwestycji.

VII. Oświadczenie Zarządu

Zarząd spółki Salwirak sp. z o.o. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Wrocław, dn. 30.09.2015 r.

Marcin Salwirak



Prezes Zarządu

Łukasz Tondel



Zastępca Prezesa Zarządu

Robert Imieliński



Członek Zarządu