

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
z DZIAŁALNOŚCI  
za  
2024 rok**

**Grupy Kapitałowej**

**NICKEL DEVELOPMENT**

**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Złotniki, dnia 24 czerwca 2025 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej  
NICKEL Development Sp. z o.o.  
za 2024 rok

## WPROWADZENIE

Nickel Development Sp. z o.o. (dalej zwana „Spółką”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej **Nickel Development** (dalej zwanej "Grupą Kapitałową", "Grupą”).

Spółka została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 02-03-2001 roku. W dniu 11-04-2001 roku Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000006973. Spółce nadano numer statystyczny REGON 634188754 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 781-16-92-308

Siedziba Spółki oraz z spółek z Grupy mieści się przy ul. Grunwaldzkiej 182 w Poznaniu.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Według umowy Spółki dominującej jej podstawowym przedmiotem działalności jest:

1. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
2. realizacja działalności budowlanej i projektowej

Kapitał zakładowy Spółki dominującej na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosił 18.483,00 tys. zł., kapitał własny zamknął się kwotą 146.474,42 tys. zł, natomiast suma skonsolidowanych kapitałów własnych zamknęła się kwotą 115.312.873,15 zł. Zarząd Spółki dominującej w roku 2024 był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełni od kilku lat niezmiennie Pani Dagmara Nickel. Struktura własności Spółki dominującej kształtuje się na dzień 31.12.2024 r. jak w poniżej tabeli:

Udziałowiec	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale podstawowym
Dagmara Nickel	31 190	31 190	15 595 000	84,37%
PTB Nickel Sp. z o.o.	4 176	4 176	2 088 000	11,30%
Grzegorz Zgoła	1 600	1 600	800 000	4,33%
<b>Razem</b>	<b>36 966</b>	<b>36 966</b>	<b>18 483 000</b>	<b>100,00%</b>

W skład Grupy nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe. Na dzień 31.12.2024 roku Grupa składała się z jednostki dominującej oraz 29 jednostek konsolidowanych metodą pełną. Wykaz podmiotów przedstawiony został w poniższej tabeli.

WYKAZ SPÓŁEK OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM				
Lp.	Nazwa oraz siedziba spółki	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki	Rodzaj powiązania oraz metoda konsolidacji
1.	Younick Technology Park sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
2.	Nickel Finance sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
3.	Younick Design sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
4.	Marona Inwestycje sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
5.	Marona Inwestycje sp. z o.o. sp.k.	50,00	50,00	Pełna, opis poniżej
6.	Nickel Invest nr 3 sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
7.	Nickel Invest nr 15 sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
8.	Nickel Invest nr 5 sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
9.	Nickel Invest nr 10 sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
10.	Nickel Invest nr 11 sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna

11.	Centrum Handlowe Złotniki sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
12.	Mac Alpha sp. z o.o.	51,00	51,00	Pełna
13.	Nickel Projects sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
14.	Nickel Projects BIS sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
15.	Nickel Invest nr 10 sp.z o.o. sp.k.	100,00	100,00	Pełna
16.	Galerie Nickel sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
17.	Nickel Invest nr 19 sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
18.	Investment Vehicle of Younick Mint sp. z o.o. sp.k.	57,25	57,25	Pełna
19.	Koło Brzegu Sp.z o.o.	100,00	100,00	Pełna
20.	Koło Brzegu Sp.z o.o. sp.k.	100,00	100,00	Pełna
21.	Nickel Invest nr 16 Sp.z o.o.	100,00	100,00	Pełna
22.	Nickel Invest nr 18 Sp.z o.o.	100,00	100,00	Pełna
23.	Nickel Invest nr 17 sp.z o.o.	100,00	100,00	Pełna
24.	Nickel Hospitality sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
25.	W Zaciszu Stawów nr 1	100,00	100,00	Pełna
26.	Start Piątkowo sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
27.	Nickel Edu sp. z o.o.	100,00	100,00	Pełna
28.	Nickel Invest nr 14 sp. z o.o.	51,00	51,00	Pełna
29.	Centrum Biotechnologii i Badań Mikrobiologicznych sp. z o.o.	75,42	75,42	Pełna

\* Spółka Marona Inwestycje sp. z o.o. sp.k. została włączona do konsolidacji ze względu na pełnienie przez Dagmarę Nickel funkcji prezesa zarządu komplementariusza – Marona Inwestycje sp. z o.o.

## 1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej.

### CZYNNIKI RYZYKA NIE ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY

#### Ryzyko związane z czynnikami makroekonomicznymi

Ryzyko zmiany sytuacji makroekonomicznej wpływa na kształtowanie się poziomu cen sprzedaży jednostek lokalowych (mieszkań, powierzchni usługowej, handlowej i biurowej) oraz na relacje pomiędzy popytem a podażą na te lokale. Sytuacja gospodarcza wywiera więc znaczący wpływ na zachowania uczestników rynku i siłę nabywczą potencjalnych klientów. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy, jest ściśle powiązana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, stopą inflacji, stopami procentowymi, poziomem bezrobocia czy kursami walutowymi. Niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą wpłynąć na spadek popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy. W 2024 roku mieliśmy do czynienia z wypłaszczeniem globalnej ścieżki tempa rozwoju gospodarczego, zapoczątkowanego w poprzednich latach, a wynikającego jeszcze z czynników postpandemicznych, spotęgowanych dodatkowo szokiem cenowym związanym z dostawami surowców energetycznych spowodowanych inwazją rosyjską na Ukrainę. Cały rok, pomimo nadziei związanych z poprawą sytuacji geopolitycznej w Europie, upłynął jeszcze w cieniu niespotykanego od kilkadziesiąt lat w Europie zagrożenia związanego z regularnymi działaniami wojennymi w pełnej skali. Inwazja Rosji na Ukrainę zaburzyła dotychczasowe relacje gospodarcze, a zwłaszcza łańcuchy dostaw. Sankcje na Rosję i związane z tym ograniczenie dostaw surowców energetycznych, przyczyniły się do znacznego podbicia stopy inflacji, która na szczęście w minionym roku zaczęła się już stabilizować na względnie niskim poziomie, z tendencją do zwalniania i osiągnięcia celu inflacyjnego w perspektywie 12-24 miesięcy. Wojna obok naszej granicy, jak się wydaje, pozostanie znaczącym przyczynkiem do kształtowania się otoczenia makroekonomicznego w gospodarce krajowej, europejskiej i światowej, na stałe zmieniając dotychczasowe uwarunkowania gospodarcze w kolejnych latach.

#### Ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego; ryzyko regulacyjne

Jednym z ważnych zagrożeń dla Grupy jest niestabilność polskiego systemu prawnego. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym dla działalności Grupy to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa. Lata 2023 i 2024 to czas pod znakiem wyborów oraz zmiany politycznej ekipy rządzącej, co zawsze powoduje perturbacje w zakresie otoczenia prawnego.

Zmiany w przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Grupy. System podatkowy w Polsce ulega ciągłym zmianom. Zakres zmian, ich treść oraz trudności związane z interpretacją zawitych przepisów podatkowych, a także rozbieżności w orzecznictwie organów podatkowych i sądów administracyjnych stanowią utrudnienie działalności deweloperskiej.

Mieszkaniowy rynek deweloperski, na którym działa Spółka stanowi rynek z dużym udziałem klientów indywidualnych (konsumentów). Istotną kwestią jest w związku z tym także nadzór Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz odpowiednich sądów nad postanowieniami umów zawieranych w ramach działalności deweloperskiej, a także ryzyko kwestionowania przez wyżej wymienione organy poszczególnych klauzul umownych z konsumentami. Orzecznictwo w tym zakresie jest bardzo rozbudowane i ciągle ewoluuje. Zachodzi więc stała konieczność modyfikacji różnych zapisów umownych celem dostosowania ich do aktualnej linii orzeczniczej oraz do aktualnych przepisów prawa.

#### Ryzyko administracyjno - budowlane

Istnieje ryzyko, że Spółka dominująca oraz jej podmioty powiązane realizujące konkretne zadania inwestycyjne, nie uzyskają w zakładanych terminach niezbędnych zgód administracyjnych (decyzji, pozwoleń) do realizacji bądź zakończenia i oddania poszczególnych projektów bądź też, że nie uzyskają ich wcale. Nieterminowe uzyskanie bądź nieuzyskanie odpowiednich decyzji i pozwoleń może mieć negatywny wpływ na realizację projektów i wywoływać konsekwencje z tym związane. Powyższe dotyczy także ewentualnie przedłużających się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej opisanych decyzji i pozwoleń wskutek wolnego działania organów bądź wnoszenia środków zaskarżenia przez strony tych postępowań. Tempo wydawania orzeczeń przez organy administracyjne i sądy powoduje, że poszczególne postępowania mogą trwać stosunkowo długo. Warto zauważyć, że po likwidacji tzw. użytkownika wieczystego i przekształcenia go we własność, znacząco wydłużył się okres rozpatrywania wniosków przez sądy wieczystoksięgowe, co nadal jednak jest silnie zależne od regionu w którym sprawy się toczą.

#### Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży

W warunkach standardowej koniunktury gospodarczej, gdy rynki towarowe, kapitałowe i pracy charakteryzują się względną stabilnością, można wyróżnić pewien cykl rocznej sprzedaży produktów deweloperskich. I kwartał roku, w okresie do połowy marca, charakteryzuje się mniejszą liczbą sprzedanych lokali. W II kwartale następuje znaczny wzrost zainteresowania rynkiem deweloperskim, a także obserwuje się wzrost liczby transakcji, który trwa do około połowy czerwca. W okresie wakacyjnym, aż do września notuje się kolejny spadek liczby transakcji. Od końca września do końca roku ponownie odnotowuje się wzrost liczby sprzedawanych lokali. W związku z powyższym można wyróżnić dwa okresy wzrostu (wiosna, jesień) i dwa okresy stagnacji (lato, zima). Powyższa sezonowość nie przekłada się jednak bezpośrednio na działalność Grupy, której zasadnicze przychody i koszty związane realizacją i obsługą spółek celowych prowadzących inwestycje na rynku deweloperskim.

#### **CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka oraz podmioty powiązane należą kredyty bankowe, środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe oraz począwszy od roku 2010 nieprzerwanie emisje kolejnych serii obligacji. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest finansowanie działalności Grupy oraz lokowanie nadwyżek płynnościowych. Spółka posiada także należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy jak i Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka.

### Ryzyko stopy procentowej

Finansowanie projektów następuje głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest w większości zmienne. Zmiana poziomu stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost lub spadek kosztów finansowania projektów.

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Zarządzanie kosztami oprocentowania następuje poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Na dzień podpisania niniejszego sprawozdania wszystkie umowy kredytowe były oparte o oprocentowanie zmienne. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR, a w przyszłości przez któryś z nowych, potencjalnych wskaźników. Grupy gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych. Niepewność co do przyszłego poziomu stóp procentowych, a w konsekwencji do wysokości przyszłych kosztów finansowych stanowi istotną przeszkodę w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych. Aktualne fluktuacje na rynku finansowym, niepewność związana z ewentualnymi decyzjami RPP dotyczącymi stóp procentowych, a wręcz widoczna niechęć do potencjalnych obniżek, wymaga czujności i ostrożności w podejmowaniu decyzji o skorzystaniu z potencjalnych instrumentów finansowych. Należy przy tym zaznaczyć, że podmioty powiązane ze Spółką (korzystające z kredytów bankowych), część swojej ekspozycji kredytowej mają pokrytą instrumentami zabezpieczającymi przed wzrostem stóp procentowych.

### Ryzyko cen produktów i towarów

Inwestycje budowlane są realizowane z wykorzystaniem znacznej liczby materiałów budowlanych, których ceny są uzależnione od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Taki wzrost kosztów nie musi jednak przekładać się na wzrost cen mieszkań, co z kolei może obniżać rentowność inwestycji. Wzrost kosztów materiałów budowlanych bądź usług może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy i/lub jej podmiotów powiązanych. Podmioty działające na rynku, po ponad dwupółletnim okresie szybko rosnących cen (2020-2023), zdołały się już dostosować do aktualnie panujących warunków rynkowych, można nawet mówić już o stabilności i zaniku presji inflacyjnej.

Poczynienie błędnych założeń co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanego powierzchni mieszkań, ich standardu, ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali nawet pomimo istniejącego dużego popytu na pierwotnym rynku nieruchomości, co może spowodować pogorszenie sytuacji finansowej Grupy i/lub jej podmiotów powiązanych.

### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z należnościami z tytułu zapłaty ceny za nabyty lokal oraz należnościami z tytułu najmu. Istnieje ryzyko nieotrzymania kredytów hipotecznych przez klientów, którzy podpisali umowy przedwstępne na zakup mieszkań. W Grupie Nickel Development nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Tym samym narażenie na ryzyko pojawienia się istotnej wartości nieściągalnych lub przedawnionych należności jest nieznaczące. W odniesieniu do innych aktywów finansowych, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, czy też aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

### Ryzyko związane z płynnością

Zarząd Grupy monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np.: strukturę wiekową należności, zobowiązań oraz pozostałych aktywów i pasywów finansowych), a także prognozowane przepływy pieniężne

z działalności operacyjnej. Celem Grupy oraz grupy kapitałowej Nickel Development jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z różnych źródeł finansowania, co jest szczególnie istotne w warunkach niepewności dotyczącej stóp procentowych oraz inflacji ciągle przewyższającej założony cel inflacyjny.

#### Ryzyko związane z celami strategicznymi

Rynek, na którym działa Spółka oraz jej podmioty powiązane podlega ciągłym zmianom i zależy od wielu czynników, zwłaszcza czynników makroekonomicznych takich jak zmiany PKB, stopy procentowe, stopa inflacji, stopa bezrobocia. Podjęcie błędnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub brak możliwości dostosowania realizowanych projektów deweloperskich do zmieniających się warunków rynkowych może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy i jej podmiotów powiązanych. W związku z tym przyjęcie błędnej strategii może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową.

W celu zminimalizowania ww. ryzyka Grupa stara się analizować wszystkie czynniki mające wpływ na osiągnięte przez nią wyniki finansowe, zwłaszcza te wynikające z otoczenia rynkowego, tak aby było możliwe dostosowanie celów strategicznych, polegających na umocnieniu pozycji Grupy jako jednego z wiodących deweloperów na rynku poznańskim do charakteru zmian otoczenia rynkowego.

#### Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe, projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregokolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Spółce i/lub jej podmiotom powiązanym, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową. Ryzyka te spółka stara się eliminować poprzez zatrudnianie wykwalifikowanej i sprawdzonej kadry pracowników, czy też współpracę ze sprawdzonymi i renomowanymi kontrahentami.

#### Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy

Spółka i/lub jej podmioty powiązane zawierają umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich. Ryzyko wzrostu cen materiałów jak również wykonawstwa zależy przede wszystkim od koniunktury na rynku zewnętrznym. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianom m.in.: z uwagi na: zmianę zakresu projektu lub zmiany w projekcie architektonicznym, wzrost cen materiałów budowlanych, niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach lub w uzgodnionym standardzie. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Spółka kontroluje powyższe czynniki ryzyka poprzez samodzielne organizowanie procesu budowlanego jako Generalny Wykonawca, systematycznie budując własny zespół fachowców oraz zdobywając niezbędne know-how. Możliwe jest także potencjalne zlecenie realizacji inwestycji między innymi spółce PTB Nickel sp. z o.o., która jest mniejszościowym udziałowcem Grupy, przy czym spółka ta, aby uzyskać zlecenie bierze udział w odpowiednich procedurach przetargowych wraz z innymi wykonawcami. Zapewnia to Nickel Development uzyskanie najlepszych ofert i

wybór najlepszych podwykonawców. Należy jednak mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów budowy może negatywnie wpłynąć na rentowność projektu, a tym samym na osiągnięte przez Spółkę i jej podmioty powiązane wyniki finansowe. Można także stwierdzić, że najbardziej drastyczne wzrosty kosztów usług budowlanych oraz materiałów cały rynek ma już za sobą i możemy już mówić o względnej stabilizacji.

#### Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów

Sukces Nickel Development, a także wyniki finansowe przez nią osiągnięte zależą w znaczącym stopniu od zdolności i sprawności pozyskiwania atrakcyjnych nieruchomości w konkurencyjnych cenach, ich właściwego zabezpieczenia i zagospodarowania terenu robót, a następnie sprzedaży mieszkań w odpowiednim terminie i za odpowiednią cenę. Pozyskiwanie gruntów pod inwestycje jest procesem czasochłonnym i trudnym. Wpływa na to konkurencja wśród podmiotów szukających gruntów pod nowe projekty mieszkaniowe, czasochłonny proces uzyskiwania decyzji administracyjnych, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą, a także nieuregulowany stan prawny wielu nieruchomości na rynku. Duża liczba realizowanych w ostatnich latach inwestycji budowlanych na terenie Poznania i okolic ograniczyła dostępność gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach. Opóźnienia w procesie powiększania banku ziemi mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

Grupa Nickel Development w przeciągu ostatnich lat zgromadziła nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, które stanowią bazę dla realizacji już rozpoczętych i planowanych inwestycji. Spółka organizując kolejne inwestycje na bazie swoich gruntów planuje również nabycie nowych, szczegółowo analizowanych pod względem bezpieczeństwa inwestycyjnego. Przy zakupie nowych terenów brane są pod uwagę czynniki takie jak: cena, dywersyfikacja lokalizacji, istniejące i przyszłe konkurencyjne projekty deweloperskie, jakość infrastruktury drogowej, dostęp do komunikacji miejskiej i terenów zielonych, bliskość obiektów handlowych, przedszkoli, szkół itp. oraz wymogi banków, stawiane przy uzyskiwaniu kredytu inwestycyjnego, co powoduje, że każda nowa inwestycja jest możliwie bezpieczna pod względem organizacyjnym i finansowym.

#### Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych

Działania podmiotów konkurencyjnych powodują lub mogą powodować znaczny wzrost cen gruntów, w szczególności w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych, a z drugiej strony spadek cen mieszkań wywołany dużą liczbą lub wręcz nadpodażą mieszkań przeznaczonych do sprzedaży. Wyniki finansowe Nickel Development, w tym oczekiwane zyski uzależnione są między innymi od cen mieszkań, których sprzedaż stanowi jedno z podstawowych źródeł przychodów. Znaczna konkurencja na rynku rodzi więc dla Nickel Development ryzyko i może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową. Na rynku poznańskim (łącznie z aglomeracją) będącym przedmiotem zainteresowania, istnieje ryzyko konkurencji, ale nie istnieją podmioty o pozycji wyraźnie dominującej na tym rynku. Na rynku lokalnym inwestycje prowadzi obecnie ponad setka deweloperów, przy czym kilkanaście podmiotów, w tym Spółka, odgrywa pierwszoplanową rolę. Należą do nich lokalne podmioty, takie jak Ataner, UWI Inwestycje, Agrobex, Wechta, Jakon, Masterm oraz podmioty prowadzące projekty również w innych polskich miastach, m.in. Spravia, Unidevelopment, Murapol, Ronson, Budimex, EBF itp.

#### Ryzyko związane z możliwością zaciągania kredytów przez potencjalnych nabywców mieszkań

Do grona klientów Nickel Development zaliczają się w znaczącym stopniu konsumenci, którzy nabywają mieszkania w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, a także w celach inwestycyjnych. W zależności od inwestycji, spory odsetek klientów nabywa mieszkania ze środków pozyskanych z kredytów, stąd do czynników ryzyka w działalności Nickel Development należy zaliczyć możliwość pozyskiwania finansowania kredytowego przez nabywców mieszkań. Restrykcyjna polityka banków przy udzielaniu konsumentom kredytów, obniżenie kursu złotego stosunku do innych walut mogą mieć wpływ na zdolność kredytową klientów. Brak tej zdolności może skutkować zmniejszeniem popytu na mieszkania, a w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe. Po niezwykle dynamicznych latach

2021-2023, rok 2024 był rokiem zastoju z punktu widzenia kredytobiorców. Po wygaśnięciu rządowych programów wspierających, które w okresie ich obowiązywania spowodowały ożywienie rynku kredytowego, w roku 2024 mamy do czynienia ze stagnacją. Przy niepewności co do przyszłego poziomu stóp procentowych, wielu nabywców zwleka z podejmowaniem wiążących decyzji inwestycyjnych. Dodatkowo zawirowania na globalnym rynku finansowym, niepewność związana z przyszłymi decyzjami Rady Polityki Pieniężnej dotyczącymi stóp procentowych, nawet pomimo wygasającej inflacji, powoduje oczywiste utrudnienia i spowolnienie polityki kredytowej banków udzielających kredytów hipotecznych. Rynek oczekuje także zaprezentowania i wdrożenia kolejnych rządowych programów wsparcia kredytobiorców.

#### Ryzyko związane z wpłatami od odbiorców, w tym z obowiązkami wynikającymi z umowy deweloperskiej

Z uwagi na zapisy Ustawy Deweloperskiej wpłaty nabywców lokali dokonywane są na odpowiedni rachunek powierniczy, z którego środki mogą być przekazywane deweloperowi bądź po ukończeniu inwestycji i sprzedaży lokalu, bądź na cele związane z inwestycją lub spłatą kredytu w trakcie jej realizacji, po zakończeniu określonych etapów. Powyższe powoduje konieczność zaangażowania własnych środków w znaczącej wysokości na etapie budowy, wobec ograniczenia możliwości wykorzystywania środków wpłacanych przez nabywców mieszkań. Fakt ten, może przyczynić się do zwiększenia kapitałochłonności prowadzonych inwestycji, a tym samym utrudnić wzrost skali działalności Nickel Development, powodując zwiększone zapotrzebowanie na finansowanie realizowanych inwestycji, zamiast na inwestowanie w rozwój i pozyskiwanie nowych gruntów.

#### Ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej na rynku poznańskim

Aktualne projekty deweloperskie Nickel Development, których przedmiotem jest budowa i sprzedaż mieszkań są realizowane w Poznaniu i jego okolicach, ponieważ obecnie Grupa skupia się przede wszystkim na lokalizacjach położonych w aglomeracji poznańskiej. W związku z powyższym, w średnim horyzoncie czasowym, większość zysków generowanych przez Grupę Nickel Development będzie uzależniona od sytuacji panującej na rynku poznańskim oraz ewentualnie innych rynkach, jeśli pozyska na nich grunty i rozpocznie realizację nowych inwestycji. W związku z tym ewentualne pogorszenie koniunktury, w szczególności na poznańskim rynku budownictwa mieszkaniowego, może mieć potencjalnie negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Nickel Development. Zmniejszenie tego ryzyka jest realizowane przez planowane kolejne projekty w lokalizacjach wakacyjnych nad morzem oraz w górach, w Kołobrzegu Grzybowie oraz w Szklarskiej Porębie.

#### Ryzyko związane z ochroną środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w istotny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych. Coraz powszechniejsza jest również świadomość i presja klientów na budownictwo zrównoważone i energooszczędne.

## **2. Informacje o podstawowych produktach Grupy Kapitałowej Nickel Development oraz roli spółki dominującej w grupie.**

Spółka Nickel Development jest spółką zarządzającą grupą spółek o strukturze holdingowej, mającą pakiet udziałów kontrolnych we wszystkich spółkach. Operacyjnie rola Nickel Development sprowadza się głównie do:

- a) pełnienia funkcji Generalnego Wykonawcy każdej inwestycji,
- b) odpowiedzialności za cały proces przygotowania i realizacji inwestycji deweloperskich, można rozwinąć go w głównych działach poniżej:
  - proces pozyskania i optymalizacji gruntów,

- proces projektowania,
- marketing inwestycji korporacyjny,
- pozyskanie finansowania oraz zarządzanie finansami i płynnością projektów,
- proces sprzedaży,
- proces komercjalizacji inwestycji,
- proces obsługi posprzedażnej klienta.

Każda z inwestycji jest realizowana w ramach osobnej spółki projektowej i finansowana na zasadach SPV. Spółki celowe nie zatrudniają pracowników, zasadniczo nie występują w nich koszty ogólnego zarządu a wszystkie usługi kupowane są w ramach grupy w Nickel Development. Realizacja projektów odbywa się po podpisaniu przez spółkę celową ze spółką matką umów:

- a) na Generalne Wykonawstwo;
- b) serwisowej na kompleksową obsługę inwestycji;
- c) wsparcia marketingowego wraz z kosztami sprzedaży dot. konkretnego projektu;

Biorąc pod uwagę powyższe, przychody Nickel Development można podzielić na 5 głównych grup, który rozkład w czasie jest bardzo zróżnicowany:

- a) przychody z tytułu robót budowlanych (GW)
- b) przychody z tytułu bieżącej obsługi inwestycji,
- c) przychody z tytułu przygotowania poszczególnych inwestycji,
- d) przychody z tytułu uzyskanych dywidend,
- e) przychody z tytułu odsetek (od kapitałów ulokowanych na poczet equity).

Otrzymując przychody z powyższych źródeł, Nickel Development cały czas ponosi koszty utrzymania całości zasobów grupy, świadczących usługi na rzecz każdej ze spółek projektowych, co ma niebagatelny wpływ na wynik spółki. Przychody i zyski z tytułu realizowanych projektów są ewidencjonowane i uzyskiwane w poszczególnych spółkach projektowych, a spółka matka ponosi koszty rozwijania inwestycji. Działalność Nickel Development, to poza realizacją inwestycji prowadzonych w ramach umów o zarządzanie projektami, również zakup gruntów pod przyszłe inwestycje i sprzedaż projektów zarówno tych zakończonych, jak i będących w fazie przygotowawczej.

Nickel Development poprzez podmioty powiązane (w formie spółek celowych) skupia się na rynku mieszkaniowym jako docelowym segmencie swojej działalności. Na tym właśnie rynku jest jedną z najlepiej rozpoznawalnych i docenianych marek w Poznaniu, dzięki wieloletniemu doświadczeniu i wysokiej jakości oddawanych inwestycji. Celem Grupy, ale również całej Grupy kapitałowej jest oferowanie lokali w różnych segmentach cenowych, o różnym przeznaczeniu, ale niezmiennie dobrej jakości oraz niebanalnym designie. Obecnie asortyment produktowy Grupy można określić w sposób następujący:

- Budynki wielorodzinne (mieszkania i apartamenty), które dzielą się na następujące segmenty rynkowe:
  - o *Mieszkania popularne poza miastem* - mieszkania w kameralnych budynkach skupionych w podmiejskich osiedlach. Każdorazowo zamknięty etap przewiduje około 70-100 mieszkań z ogrodami lub tarasami, przeznaczonych głównie dla rodzin z dziećmi.
  - o *Mieszkania popularne w centrum miasta* - mieszkania w budynkach zlokalizowanych w świetnie skomunikowanych punktach miasta, blisko centrum lub w samym centrum. Liczba mieszkań w inwestycji oscyluje wokół 150 lokali. Są to głównie mieszkania o mniejszych metrażach, budynki wyposażone są w hale garażowe i, często, poziom usługowy w parterze budynku.
  - o *Mieszkania o podwyższonym standardzie, apartamenty* – obszerne i wygodne mieszkania dla osób wymagających, w budynkach ulokowanych w dobrych punktach miasta, charakteryzujących się zielonym, przyjaznym otoczeniem.
  - o *Domy jednorodzinne wolnostojące i w zabudowie szeregowej* – zlokalizowane w większych osiedlach, oferujące niewygórowany metraż i funkcjonalnie rozwiązane wnętrza.
  - o Mieszkania i domy oferowane w standardzie deweloperskim podwyższonym – ściany są malowane, montowany jest osprzęt elektryczny, podłogi gotowe są do położenia warstwy wykończeniowej. Nabywca wykonuje prace wykończeniowe we własnym zakresie.
  - o *Mieszkania wykończone* – lokale inwestycyjne w budynkach ulokowanych w atrakcyjnych lokalizacjach.

- Budynki wielorodzinne o charakterze aparthotelowym kierowane do segmentu inwestycyjnego klientów indywidualnych, ulokowane w wakacyjnych kurortach w górach oraz nad morzem. Produkt jest w pełni wykończony i wyposażony, wraz z atrakcyjnymi częściami wspólnymi dla całej inwestycji.

### 3. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Nickel Development przedstawione są poniżej.

Podstawowe pozycje aktywów i pasywów wraz ze strukturą bilansu przedstawiają poniższe tabele.

#### Wybrane dane finansowe jednostkowego sprawozdania Nickel Development sp. z o.o. na dzień 31.12.2024.

Wyszczególnienie	w tys. zł	
	2024.12.31	2023.12.31
Przychody netto	153 086,52	88 653,86
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 469,90	4 611,77
Zysk (strata) netto	12 264,31	(1 297,08)
Aktywa razem	369 950,64	403 461,22
Aktywa trwałe	98 319,19	156 433,92
Aktywa obrotowe	271 631,46	247 027,30
Kapitał własny	115 312,87	102 620,27
Kapitał podstawowy	18 483,00	17 940,50
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	232 475,74	279 970,96

#### Podstawowe wskaźniki GK Nickel Development na dzień 31.12.2024.

WSKAŹNIKI FINANSOWE	31.12.2024	31.12.2023
<b>WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI</b>		
rentowność majątku	<b>3,2%</b>	<b>-0,3%</b>
<div style="text-align: right;">wynik finansowy netto</div> <hr/> <div style="text-align: right;">średnioroczny stan aktywów</div>	<div style="text-align: right;">12 264 313,13</div> <hr/> <div style="text-align: right;">386 705 930,87</div>	<div style="text-align: right;">-1 297 080,22</div> <hr/> <div style="text-align: right;">382 836 052,87</div>
rentowność kapitału własnego	<b>9,4%</b>	<b>-1,1%</b>
<div style="text-align: right;">wynik finansowy netto</div> <hr/> <div style="text-align: right;">średnioroczny stan kapitału (funduszu) własnego + kapitał mniejszości</div>	<div style="text-align: right;">12 264 313,13</div> <hr/> <div style="text-align: right;">130 128 408,81</div>	<div style="text-align: right;">-1 297 080,22</div> <hr/> <div style="text-align: right;">118 102 577,13</div>
rentowność brutto sprzedaży (marża na sprzedaży)	<b>8,7%</b>	<b>3,9%</b>
<div style="text-align: right;">zysk na sprzedaży</div> <hr/> <div style="text-align: right;">przychody netto ze sprzedaży produktów (bez kosztu wytworzenia produktów na własne potrzeby i bez zmiany stanu)</div>	<div style="text-align: right;">13 381 614,20</div> <hr/> <div style="text-align: right;">153 086 516,07</div>	<div style="text-align: right;">3 457 518,29</div> <hr/> <div style="text-align: right;">88 653 862,57</div>
rentowność netto sprzedaży (marża netto)	<b>8,0%</b>	<b>-1,5%</b>
<div style="text-align: right;">wynik finansowy netto</div> <hr/> <div style="text-align: right;">przychody netto ze sprzedaży produktów (bez kosztu wytworzenia produktów na własne potrzeby i bez zmiany stanu)</div>	<div style="text-align: right;">12 264 313,13</div> <hr/> <div style="text-align: right;">153 086 516,07</div>	<div style="text-align: right;">-1 297 080,22</div> <hr/> <div style="text-align: right;">88 653 862,57</div>
<b>WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI</b>		
płynność – wskaźnik płynności I	<b>2,46</b>	<b>3,1</b>
<div style="text-align: right;">majątek obrotowy ogółem</div> <hr/> <div style="text-align: right;">zobowiązania krótkoterminowe</div>	<div style="text-align: right;">271 631 457,77</div> <hr/> <div style="text-align: right;">110 297 606,51</div>	<div style="text-align: right;">247 027 299,81</div> <hr/> <div style="text-align: right;">78 639 133,21</div>
płynność – wskaźnik płynności II	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>

aktywa obrotowe - zapasy	106 643 876,79	56 928 241,03
zobowiązania krótkoterminowe	110 297 606,51	78 639 133,21
<b> płynność - wskaźnik płynności III</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>
inwestycje krótkoterminowe	56 625 983,05	35 172 036,00
zobowiązania krótkoterminowe	110 297 606,51	78 639 133,21
<b> szybkość obrotu należności</b>	<b>10</b>	<b>15</b>
należności z tytułu dostaw i usług (BO +BZ)/2 x ilość dni w okresie	1 496 801 525,73	1 334 959 035,48
przychody netto ze sprzedaży produktów (bez kosztu wytworzenia produktów na własne potrzeby i bez zmiany stanu)	153 086 516,07	88 653 862,57
<b> stopień spłaty zobowiązań</b>	<b>24</b>	<b>29</b>
zobowiązania z tytułu dostaw i usług (BO +BZ)/2 x ilość dni w okresie	3 377 510 463,39	2 511 304 464,83
koszty działalności operacyjnej	139 704 901,87	85 196 344,28

Spółka nie opiera swojej oceny na innych wskaźnikach niż finansowe. Obecnie nie stosuje wskaźników niefinansowych w procesie oceny działalności. Kwestie związane ze środowiskiem naturalnym zostaną ujęte w raportowaniu ESG w przypadku, gdy taki obowiązek będzie obejmował spółkę.

#### 4. Zarządzanie zasobami finansowymi.

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki oraz Grupy Kapitałowej Nickel Development w 2024 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu nowych projektów oraz ich źródeł finansowania, jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce i Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. Obecnie zarząd pracuje nad wprowadzeniem pozyskanych projektów na rynek i ich realizacji, tak aby w kolejnych latach znalazło to odzwierciedlenie w wyniku finansowym, pozwalając na regularne wprowadzanie na rynek nowej inwestycji w każdym roku.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy kapitałowej Nickel Development w roku 2024 jest stabilna i na przewidywalnym poziomie. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na wielkopolskim rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Biorąc pod uwagę kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach, wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę w roku obrachunkowym należy uznać za zgodne z przewidywaniami i stanowiące dobrą bazę na rok 2025 oraz na lata kolejne.

Istotnym wydarzeniem w roku 2024, mającym wpływ zarówno na wynik na pozostałej działalności operacyjnej, ale również w niedalekiej przyszłości pozytywnie na koszty ogólnego zarządu oraz koszty finansowe, jest zrealizowana w grudniu sprzedaż niezabudowanych działek zlokalizowanych w Złotnikach do międzynarodowej grupy logistycznej. Nabywca zakupił nieruchomości w aktualnym stanie prawnym, bez jakichkolwiek decyzji administracyjnych, przejmując jednocześnie wszelkie obowiązki, w tym do zapłaty danin publiczno-prawnych (które w skali roku kosztowały około 0,7 mln zł.). Wpływ brutto do grupy kapitałowej Nickel Development Sp. z o.o. wyniósł 49 mln zł. W związku z tym, że część gruntów była obciążona hipotekami zabezpieczającymi dług zaciągnięty przez Nickel Development, jak również dług Pani Dagmary Nickel z tytułu zaciągniętego kredytu w Banku PBS, przepływ środków pieniężnych z transakcji zbycia w 2024 r. wyglądał następująco:

- w pierwszym kroku (grudzień 2024) nastąpiła spłata zadłużenia Nickel Development Sp. z o.o. z tytułu dwóch pożyczek udzielonych przez Polską Fundację Przedsiębiorczości w łącznej kwocie 1,86 mln PLN oraz kredyt w Banku PBS S.A. w łącznej kwocie 1,9 mln PLN,
- w drugim kroku (styczeń 2025) nastąpi wcześniejszy wykup obligacji wyemitowanych za pośrednictwem Michael / Ström Dom Maklerski S.A. w łącznej kwocie 10 mln zł plus odsetki,
- następnie pozostała część ceny za sprzedaż w/w gruntów trafiła do spółek będących stroną umowy sprzedaży tj. Nickel Development Sp. z o.o., YouNick Technology Park Sp. z o.o. oraz Centrum Handlowe Złotniki Sp. z o.o.

## 5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w kolejnych okresach

W ramach Grupy Kapitałowej Nickel Development spółka matka oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Grupa, realizując projekty deweloperskie, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Zarząd kieruje swoje wysiłki ku temu, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego banku ziemi pod przyszłe projekty deweloperskie Grupy.

Jeszcze jakiś czas temu część projektów Grupy Kapitałowej Nickel Development była prowadzona bezpośrednio w spółce Nickel Development Sp. z o.o. Aktualnie wszystkie nowe projekty deweloperskie realizowane są w ramach spółek celowych, które są w pełni zależne od Nickel Development Sp. z o.o. Każdorazowo finansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych (kredyty celowe) pozyskiwane jest bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem spółki matki (jako środki pozyskiwane z emisji obligacji 3-letnich) w formie pożyczek. Dodatkowo Nickel Development rozwija się strukturalnie i organizacyjnie tak, aby w całości realizować każdą z inwestycji jako pełnoprawny Generalny Wykonawca, samodzielnie organizując całość procesu budowlanego, poprzez systematyczną budowę własnego zespołu fachowców i specjalistów.

## 6. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej Nickel Development

W ostatnich latach rynek oferował pełną gamę możliwości rozwoju Spółki i Grupy. W rezultacie priorytetowym zadaniem dla Zarządu - w tym również z perspektywy zarządzania finansami - stało się przygotowanie Spółki i Grupy na nowe, związane z taką sytuacją wyzwania jak również na wykorzystanie potencjalnych szans rozwoju. W szczególności, że rok 2024 wraz ze stabilizującą się inflacją oraz niestety wciąż z działaniami wojennymi w sąsiednim państwie, wymagał aktualizacji podejścia i przygotowania się na niepewny poziom koniunktury rynku deweloperskiego w Polsce.

Zadaniem Zarządu w zmieniającej się dynamicznie sytuacji na rynku nieruchomości stało się przygotowanie na nowe wyzwania. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie Spółce i Grupie odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności zarówno z punktu widzenia Grupy jak i jej klientów,
- współpraca z bankami i wydatna pomoc klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty do potrzeb rynku, ze zwróceniem szczególnej uwagi na możliwości wykorzystywania przez klientów rządowych programów wspierających zakup mieszkań,

- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy,
- maksymalnie najlepsze wykorzystane istniejącego banku ziemi w odpowiednim czasie,
- wzmocnienie aktywności pro-sprzedażowych i zwiększenie ich wydajności,
- optymalizacja wszelkich wydatków, w tym związanych z realizacją przedsięwzięć inwestycyjnych.

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu które będą kontynuowane w kolejnym roku, Spółka i Grupa Kapitałowa Nickel Development w okresie najbliższych 12-36 miesięcy będzie przede wszystkim skoncentrowana na:

- dalszej koncentracji działalności operacyjnej na segmencie mieszkań popularnych i utrzymanie aktywności w pozostałych segmentach w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- przeprowadzeniu i zakończeniu kolejnych inwestycji mieszkaniowych zgodnie z przyjętym harmonogramem, w tym w szczególności: terminowej realizacji inwestycji Etap 2 Osiedla Naturama w przy ul. Koszalińskiej w Poznaniu, rozpoczęcia realizacji długo wyczekiwanego Etapu 2 Warzelni na poznańskim Kobylimpolu oraz terminowej realizacji inwestycji w Szklarskiej Porębie oraz Kołobrzegu Grzybowie.
- wzmocnienie pozycji rynkowej na rynku lokalnym przez pozyskanie kolejnych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach w Poznaniu, nad czym spółka niezmiennie pracuje.

# Najważniejsze Inwestycje zrealizowane w ostatnich trzech latach

## ***nazwa inwestycji:* ŚWIERZAWSKA**

**standard:** mieszkania popularne lub o podwyższonym standardzie, wykończenie - deweloperskie

**adres:** Poznań, ul. Świerzawska

**termin rozpoczęcia budowy:** II kw. 2021 r.

**termin oddania budynków:** III kw. 2023 r.

**liczba mieszkań:** 250

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** 10 880 m<sup>2</sup>

**funkcje dodatkowe:** miejsca postojowe; sala zabaw dla najmłodszych, lokale użytkowe;



**kilka słów o inwestycji:** Inwestycja mieszkaniowa lokali popularnych umiejscowiona w bardzo dobrej lokalizacji – w pobliżu kilku ważnych arterii komunikacyjnych Poznania (ul. Grunwaldzka oraz ul. Bukowska), w odległości kilku przystanków od centrum miasta. Zapewnia szeroki wybór wielkości lokali pod indywidualne potrzeby klienta, w przyziemiu dostępne są także lokale usługowe, zapewniające niezbędną infrastrukturę dla mieszkańców budynku i okolicy.

## ***nazwa inwestycji:* OSIEDLE NATURAMA**

**standard:** mieszkania popularne lub o podwyższonym standardzie, wykończenie - deweloperskie

**adres:** Poznań, ul. Koszalińska

**termin rozpoczęcia budowy:** III kw. 2021 r.

**termin oddania budynków:** III kw. 2023 r.

**liczba mieszkań:** 78

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** 3 917 m<sup>2</sup>

**funkcje dodatkowe:** miejsca postojowe, tarasy i ogródki;



**kilka słów o inwestycji:** Pierwszy etap budowy osiedla na poznańskim Strzeszynie. Projekt Naturama to przestrzeń do wygodnego mieszkania: wszechobecna zieleń, priorytetowa funkcjonalność i dostępność cenowa, a przy tym zgrabny design w wyróżniającej się urbanistyce. Przedsięwzięcie deweloperskie przy ul. Koszalińskiej jest realizowane w najbardziej zielonej dzielnicy Strzeszyna w Poznaniu. Celem projektowym jest stworzenie przytulnego osiedla harmonijnie współgrającego do zbalansowanego życia, z funkcjonalnymi mieszkaniami w przystępnej cenie, dla klientów pragnących zamieszkać na osiedlu z pełną infrastrukturą, wyposażonym w nowoczesne rozwiązania technologiczne oraz „zatopionym” we wszechobecnej zieleni.

## Nazwa inwestycji: **SKARBCOWA | Osiedle Księżnej Dąbrówki**

**adres:** Dąbrówka, ul. Skarbcowa

**standard:** wygodne mieszkania z tarasami dwu-, trzy- i czteropokojowe, standard deweloperski, na życzenie klienta wykończenie pod klucz

**termin rozpoczęcia budowy:** rozpoczęcie 09.2021 r.

**termin oddania budynków:** IV kw. 2023 r.

**liczba mieszkań: 96**

**powierzchnia użytkowa mieszkań: 7 898 m<sup>2</sup>**

**funkcje dodatkowe:** ogrody, duże tarasy lub balkony, pomieszczenia gospodarcze, garaże, plac zabaw

**kilka słów o inwestycji:** SKARBCOWA | Osiedla Księżnej Dąbrówki to kolejny etap rozbudowy lubianego i rozpoznawalnego osiedla w Dąbrówce pod Poznaniem. Lokalizacja jest atrakcyjna ze względu na dobre skomunikowanie z Poznaniem oraz bliskość terenów leśnych i wiejskich sprzyjających rekreacji. Duże znaczenie ma także coraz lepsza i gęstsza sieć usług dostępnych w pobliżu, bez konieczności używania samochodu. W miejscowości zlokalizowane są szkoły podstawowe, galerie handlowe, sklepy, restauracje, stacja benzynowa i inne punkty usługowe. Inwestycja obejmuje trzy typy budownictwa: mieszkania w zabudowie wielorodzinnej z usługami w parterze, domy dwulokalne i domy w zabudowie szeregowej. Projekt opierał się na komfortowych układach mieszkań z przestrzeniami rekreacyjnymi typu ogród, taras balkon i dodatkowych udogodnieniach osiedlowych.



---

# Inwestycje aktualnie w realizacji

## ***nazwa inwestycji: GRZYBOWO I ETAP***

**standard:** obiekt apartamentowy wykończony pod klucz

**adres:** Kołobrzeg, Grzybowo

**termin rozpoczęcia budowy:** II kw. 2023 r.

**termin oddania budynków:** III kw. 2025 r.

**liczba mieszkań:** 147

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** 5 675 m<sup>2</sup>

**funkcje dodatkowe:** miejsca postojowe; sala zabaw dla najmłodszych, lokale użytkowe;

**kilka słów o inwestycji:** W ramach inwestycji przewidujemy rozwiązania cechujące się kameralną zabudową i biofilicznym designem. Projekt Grzybowo spełni funkcję zarówno second home jak i produktu inwestycyjnego oddanego w zarządzanie profesjonalnemu operatorowi i umożliwić będzie właścicielowi swobodną decyzję, co do współpracy z operatorem lub samodzielnego wynajmu bądź też rezygnacji z wynajmu i przeznaczenia lokalu w całości na własne potrzeby. Elementem spajającym infrastrukturę, właściciela, operatora oraz turystę będzie aplikacja typu SmartHotel lub podobna, umożliwiająca self check-in, kontrolę temperatury, oświetlenia oraz komunikację między turystą a podmiotem wynajmującym (operatorem lub właścicielem).



## ***nazwa inwestycji: SZKLARSKA PORĘBA I ETAP***

**standard:** obiekt apartamentowy wykończony pod klucz

**adres:** Szklarska Poręba

**termin rozpoczęcia budowy:** II kw. 2023 r.

**termin oddania budynków:** IV kw. 2025 r.

**liczba mieszkań:** 89

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** 3 361 m<sup>2</sup>

**funkcje dodatkowe:** miejsca postojowe; sala zabaw dla najmłodszych, lokale użytkowe;

**kilka słów o inwestycji:** Projekt spełni funkcję zarówno second home jak i produktu inwestycyjnego oddanego w zarządzanie profesjonalnemu operatorowi i umożliwić będzie właścicielowi swobodną decyzję, co do współpracy z operatorem lub samodzielnego wynajmu bądź też rezygnacji z wynajmu i przeznaczenia lokalu w całości na własne potrzeby. W ramach budynków apartamentowych powstaną zestandaryzowane, kompletnie wykończone mieszkania jedno i dwupokojowe o powierzchniach ok 35 i ok 46 m<sup>2</sup>. W każdym budynku apartamentowym znajdzie się również sala świetlicowa z gramami video oraz planszowymi. W przypadku niepogody oraz poza sezonem, będzie tam można miło, rodzinie spędzić czas.



**nazwa inwestycji: OSIEDLE NATURAMA**

## **II ETAP**

**standard:** mieszkania popularne lub o podwyższonym standardzie, wykończenie - deweloperskie

**adres:** Poznań, ul. Koszalińska

**termin rozpoczęcia budowy:** II kw. 2024 r.

**termin oddania budynków:** II-III kw. 2026 r.

**liczba mieszkań:** 128

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** 6 316 m<sup>2</sup>

**funkcje dodatkowe:** miejsca postojowe, tarasy i ogródki;

**kilka słów o inwestycji:** Drugi etap budowy osiedla powstającego na poznańskim Strzeszynie. Projekt Naturama to przestrzeń do wygodnego mieszkania: wszechobecna zieleń, priorytetowa funkcjonalność i dostępność cenowa, a przy tym zgrabny design w wyróżniającej się urbanistyce. Przedsięwzięcie deweloperskie przy ul. Koszalińskiej zostanie zrealizowane w najbardziej zielonej dzielnicy Strzeszyna w Poznaniu. Celem projektowym jest stworzenie przytulnego osiedla harmonijnie współgrającego do zbalansowanego życia, z funkcjonalnymi mieszkaniami w przystępnej cenie, dla klientów pragnących zamieszkać na osiedlu z pełną infrastrukturą, wyposażonym w nowoczesne rozwiązania technologiczne oraz „zatopionym” we wszechobecnej zieleni.



## **Inwestycje w fazie wdrażania**

**nazwa inwestycji: WARZELNIA II ETAP**

**standard:** soft lofty, standard deweloperski podwyższony, na życzenie klienta wykończenie pod klucz

**adres:** Poznań, ul. Majakowskiego

**termin rozpoczęcia budowy:** III kw. 2025 r.

**termin oddania budynków:** I-II kw. 2028 r.

**liczba mieszkań:** 80

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** 5 439 m<sup>2</sup>

**funkcje dodatkowe:** park, garaże, miejsca postojowe; planowane fitness i spa, lokale użytkowe, park;

**kilka słów o inwestycji:** Luksusowa lokalizacja w lesie niedaleko jeziora Malta, na terenie browaru z 1872 roku; W pierwszym etapie wybudowano stylowy budynek wielorodzinny oraz 28 domów w zabudowie zwartej. Okolica oraz sąsiedztwo zabytkowych budynków, które zostaną zrewitalizowane w II etapie, narzuca elegancki i unikatowy charakter tej inwestycji. Soft lofty oraz wygodne apartamenty w niewielkich willach miejskich o wysokim standardzie kierowane są do wymagającej klienteli pragnącej mieszkać wśród natury, ale w granicach miasta. Wyjątkowe wykończenie oraz wyjątkowa lokalizacja tworzą łącznie jedną z najbardziej pożądaną lokalnych inwestycji.



### **7. Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem**

W roku 2024 obligacje Nickel Development nie emitowała obligacji, w obecnym roku obrachunkowym obsługiwane są należności odsetkowe od obligacji serii H, I oraz J związanych z inwestycjami spółek celowych - Nickel Invest nr 17 sp. z o.o., Nickel Invest nr 16 sp. z o.o. oraz Nickel Invest nr 3 sp. z o.o.

W styczniu 2025 nastąpi wcześniejszy wykup obligacji serii J wyemitowanych za pośrednictwem Michael / Ström Dom Maklerski S.A. w łącznej kwocie 10 mln zł plus odsetki, związany z rozliczeniem z tytułu sprzedaży gruntów w Złotnikach.

## **8. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki dominującej i jej Grupy Kapitałowej**

W 2024 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w Nickel Development Sp. z o.o. jak również w pozostałych podmiotach zależnych Grupy Kapitałowej.

## **9. Inne znaczące informacje**

### **Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu**

Po dniu bilansowym Spółka Nickel Development spłaciła obligacje serii J, o wartości nominalnej 10 mln. zł.

Spółka 25 marca 2025 roku wyemitowała obligacje serii K o wartości nominalnej 19 mln zł, jednocześnie Spółka spłaciła obligacje serii H w kwocie nominalnej 8,4 mln zł.

Transakcje nie wpłynęły znacząco na sytuację finansową i majątkową spółki, seria J obligacji została spłacona ze środków uzyskanych ze sprzedaży gruntów, Seria K obligacji zastąpiła serię J i H.

Po dniu bilansowym spółka Nickel Invest nr 14 sp. z o.o. dokonała umorzenia udziałów za wynagrodzeniem w części dotyczącej kapitału mniejszości – wartość wynagrodzenia 15 470 000,00 – za udziały mniejszości o wartości 15 333 273,92 zł.

Po dniu bilansowym zlikwidowane zostały spółki Koło Brzegu sp. z o.o. sp. k., Nickel Invest nr 10 sp. z o.o. sp. k., połączone zostały również spółki Centrum handlowe Złotniki spółka z o.o. i Nickel Invest nr 5 sp. z o.o., spółką przejmującą była Centrum Handlowe Złotniki sp. z o.o.

Noty, które nie zostały ujęte w niniejszej informacji dodatkowej, uznano za nieistotne lub niemające zastosowania w odniesieniu do działalności Spółki w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

Złotniki, 24 czerwca 2025 roku

---

Dagmara Nickel  
Prezes Zarządu