SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI

ZA

2019 rok

NICKEL DEVELOPMENT Sp. z o.o.

Złotniki, dnia 28 maj 2020 r.

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 mieści się przy ul. Krzemowej 1 w Złotnikach, 62-002 Suchy Las.

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 na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosił 16.753,00 tys. zł., natomiast kapitał własny zamknął się kwotą 135.745.294,70 tys. zł.
Zarząd Spółki w roku 2019 był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełni od kilku lat niezmiennie Pani Dagmara Nickel. Struktura własności Spółki dominującej kształtuje się na dzień 31.12.2019 r. jak w poniżej tabeli:

Udziałowiec	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale podstawowym
Dagmara Nickel	25 190	25 190	12 595 000	75,18%
Grupa Nickel Sp. z o.o.	6 828	6 828	3 414 000	20,38%
PTB Nickel Sp. z o.o.	1 488	1 488	744 000	4,44%
Razem	**33 506**	**33 506**	**16 753 000**	**100,00%**

W skład Spółki nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki.

CZYNNIKI RYZYKA NIE ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI

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 Spółki, 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 Spółki.

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

Jednym z ważnych zagrożeń dla Spółki jest niestabilność polskiego systemu prawnego. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym dla działalności Spółki to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa.

Zmiany w przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Spółki. System podatkowy w Polsce ulega ciągłym zmianom. Zakres zmian, ich treść oraz trudności związane z interpretacją zawiłych 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 Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów 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.

Ryzyko administracyjno - budowlane

Istnieje ryzyko, że Spółka jej podmioty powiązane 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. użytkowania wieczystego i przekształcenia go we własność znacząco wydłuży się okres rozpatrywania wniosków przez sądy wieczystoksięgowe.

Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży

W warunkach normalnej koniunktury gospodarki, 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 spadku (lato, zima). Powyższa sezonowość odnotowywana jest także w działalności Spółki.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka oraz podmioty powiązane należą kredyty bankowe, środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe oraz począwszy od roku 2010 emisje kolejnych serii obligacji. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest finansowanie działalności Grupy oraz lokowanie nadwyżek płynnościowych. Grupa posiada także należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez niego działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy Spółki 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 zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów.

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkich długoterminowych zobowiązań finansowych. Zarządza kosztami oprocentowania następuje poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Na dzień moment podpisania niniejszego sprawozdania wszystkie umowy kredytowe były oparte o oprocentowanie zmienne. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Spółki 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.

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 Spółki i/lub jej podmiotów powiązanych.

Poczynienie błędnych założeń co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanych 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 Spółki 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 nieznaczne. 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 Spółki 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 Spółki oraz grupy kapitałowej Nickel Development jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z różnych źródeł finansowania.

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 Spółki i jej podmiotów powiązanych. W związku z tym przyjęcie błędne strategii może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową.

W celu zminimalizowania ww. ryzyka Spółki stara się analizować wszystkie czynniki mające wpływ na osiągane przez nią wyniki finansowe, zwłaszcza te wynikające z otoczenia rynkowego, tak aby było możliwe dostosowanie celów strategicznych, polegających na umocnieniu pozycji Spółki 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.

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 na mniejszych inwestycjach. Możliwe jest także potencjalne zlecanie realizacji inwestycji między innymi spółce PTB Nickel sp. z o.o., która jest mniejszościowym udziałowcem Spółki, 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 wykonawców. Należy jednak mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów budowy może negatywnie wpłynąć na rentowność projektu, a tym samym na osiągane przez Spółkę i jej podmioty powiązane wyniki finansowe. Można także stwierdzić, że najbardziej drastyczny wzrost kosztów usług budowlanych oraz materiałów cały rynek ma już za sobą.

Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów

Sukces Nickel Development, a także wyniki finansowe przez nią osiągane 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 Nickel Development.

Grupa Nickel Development w przeciągu ostatnich lat zgromadziła nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, które stanowią bazę dla realizacji już rozpoczętych i planowanych inwestycji, przy czym ostatnim nabytkiem jest grunt, którego zakup został sfinalizowany jeszcze w listopadzie 2015 roku, przy ul. Lechickiej/Wojciechowskiego (inwestycja wystartowała w 2019 pod nazwą Start Piątkowo). 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 nowa inwestycja jest możliwie bezpieczna pod względem 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 oraz podmioty prowadzące projekty również w innych polskich miastach, m.in. Unidevelopment, Murapol, Ronson, Budimex.

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. Znaczna część 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, wysoki kurs franka szwajcarskiego, 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.

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 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.

Ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej na rynku poznańskim

Aktualnie realizowane projekty deweloperskie Nickel Development, których przedmiotem jest budowa i sprzedaż mieszkań są realizowane w Poznaniu i jego okolicach, po za jednym projektem nadmorskim w Kołobrzegu (inwestycja KołoBrzegu). Obecnie Nickel Development 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 może nastąpić poprzez rozpoczętą w 2018 realizację inwestycji kołobrzeskiej oraz potencjalnie kolejnych w lokalizacjach wakacyjnych na pozyskanych gruntach.

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.

3. Informacje o podstawowych produktach Nickel Development

Nickel Development (do niedawna bezpośrednio) poprzez podmioty powiązane (spółki celowe) skupia się na dwóch rynkach – rynku mieszkaniowym oraz rynku powierzchni komercyjnych. Na rynku mieszkaniowym jest jedną z najlepiej rozpoznawanych marek w Poznaniu, dzięki wieloletniemu doświadczeniu i wysokiej jakości oddawanych budynków. Celem Spółki ale również całej Grupy kapitałowej jest oferowanie lokali w różnych segmentach cenowych, o różnym przeznaczeniu, ale niezmiennie dobrej jakości.

Obecnie asortyment produktowy Grupy można określić w sposób następujący:

- Budynki wielorodzinne (mieszkania i apartamenty), które dzielą się na następujące segmenty rynkowe:
  - *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.
  - *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.

- *Mieszkania o podwyższonym standardzie, apartamenty* – obszerne i wygodne mieszkania dla osób wymagających, w budynkach ulokowanych w dobrych punktach miasta, charakteryzujących się zielonym, przyjaznym otoczeniem.
- *Domy jednorodzinne wolnostojące i w zabudowie szeregowej* – zlokalizowane w większych osiedlach, oferujące niewygórowany metraż i funkcjonalnie rozwiązane wnętrza.
- 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.
- *Mieszkania wykończone – lokale inwestycyjne* w budynkach ulokowanych w dobrych punktach miasta.
- *Biura* – lokale biurowe w centrum miasta, w dedykowanych budynkach biurowych. Oferowane na wynajem lub do sprzedaży, w stanie deweloperskim lub pod klucz. Powierzchnie biur dopasowywane są do potrzeb najemców i nabywców.
- *Powierzchnie usługowe* - głównie lokale handlowo-usługowe lokalizowane w parterach realizowanych budynków mieszkalnych. Lokale na wynajem lub do odsprzedaży.

4. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Nickel Development Sp. z o.o. 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 31.12.2019

	w tys. zł	
Wyszczególnienie	**2019.12**	**2018.12**
Przychody netto	35 326,30	27 732,20
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 167,99	(1 931,40)
Zysk (strata) netto	5 807,06	2 621,89
Aktywa razem	186 637,39	200 629,77
Aktywa trwałe	119 031,76	107 191,85
Aktywa obrotowe	67 605,63	93 437,91
Kapitał własny	135 745,29	129 976,61
Kapitał podstawowy	16 753,00	21 103,50
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	50 892,10	70 653,16

5. Zarządzanie zasobami finansowymi.

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki oraz Grupy Kapitałowej Nickel Development w 2019 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu nowych projektów ora 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.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy kapitałowej Nickel Development w roku 2019 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 2020 oraz na lata kolejne.

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Kierownictwo uważa taką sytuację za

zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, jednak gospodarka stopniowo podlega odmrożeniu, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków.

Wszystkie działania Spółki odbywają się bez zakłóceń, zarówno w zakresie usług developerskich, komercjalizacji, jak również w zakresie generalnego wykonawstwa w procesie budowlanym spółek podległych Nickel Development sp. z o.o.

Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Sytuacja ta nie stanowi istotnej niepewności w zakresie kontynuacji działalności

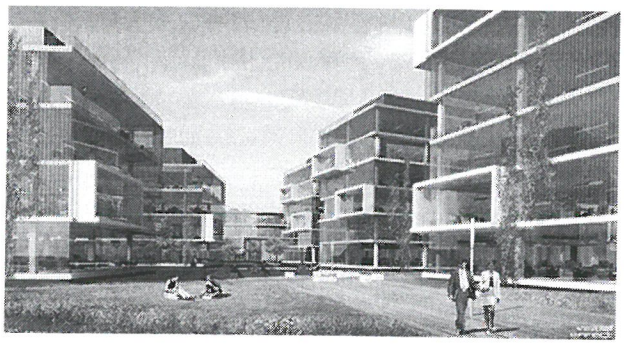
6. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w kolejnych okresach

W ramach Grupy Kapitałowej, Nickel Development Sp. z o.o. 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.

Do niedawna 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 Nickel Development Sp. z o.o. (vide - środki pozyskane z emisji obligacji 3-letnich).

Najważniejsze Inwestycje zrealizowane w ostatnich trzech latach

Nazwa inwestycji: ***OSIEDLE BOTANICZNA 2 ETAP***



adres: Poznań, ul. Nałkowskiej i ul. Botaniczna
standard: mieszkania popularne lub o podwyższonym standardzie, wykończenie - deweloperskie
termin rozpoczęcia budowy: wrzesień 2015 r.
termin oddania budynków:
III kwartał 2018 r.
liczba mieszkań: łącznie 249
powierzchnia użytkowa mieszkań: 13 525 m^2
funkcje dodatkowe: obszerne loggie, miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej, plac zabaw, wspólne place
kilka słów o inwestycji: Inwestycja mieszkaniowa ulokowana w doskonałym miejscu – w pobliżu jednego z głównych węzłów komunikacyjnych Poznania (pętla Ogrody), a jednocześnie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rekreacyjnych Ogrodu Botanicznego i jeziora Rusałka. Zróżnicowane wysokością budynki wkomponowano w otoczenie tak, aby jak najlepiej do niego pasowały tworząc zupełnie nowe miejsce na mieszkaniowej mapie Poznania. Bardzo szeroką paletę mieszkań o zróżnicowanym metrażu od 27 do 111 metrów zaprojektowano tak, aby jak najlepiej spełniała oczekiwania rynkowe.

Nazwa inwestycji: ***WILLE WODZICZKI***

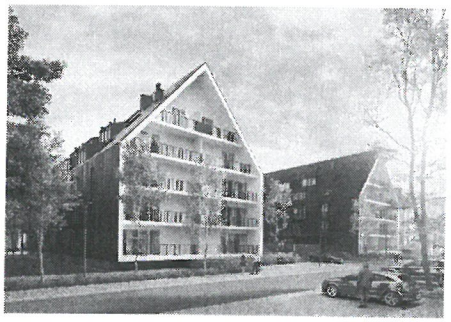
standard: soft lofty, standard deweloperski podwyższony, na życzenie klienta wykończenie pod klucz
adres: Poznań, ul. Drzymały
termin rozpoczęcia budowy: I kw. 2017 r.
termin oddania budynków: IV kw. 2018 r.
liczba mieszkań: 35
powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 2 640 m^2
funkcje dodatkowe: park, garaże, miejsca postojowe;
kilka słów o inwestycji: Luksusowa lokalizacja w lesie niedaleko Parku Sołackiego; Projekt zakłada wybudowanie dwóch willi miejskich, mniejszej (11 lokali) i większej (24 lokale). Okolica oraz sąsiedztwo niedalekiej zabudowy starego Sołacza, oddaje elegancki i unikatowy charakter tej inwestycji. Soft lofty oraz wygodne apartamenty w wysokim standardzie kierowane są do wymagającej Klienteli pragnącej mieszkać w pewnym oddaleniu od zgiełku miasta, ale w okolicach centrum.

Nazwa inwestycji: ***FOSOWA / GOŚCINIEC | Osiedle Księżnej Dąbrówki***

adres: Dąbrówka, ul. Fosowa / Gościniec
standard: wygodne mieszkania z tarasami dwu-, trzy- i czteropokojowe, standard deweloperski, na życzenie klienta wykończenie pod klucz
termin rozpoczęcia budowy: rozpoczęcie 06.2017 r.
termin oddania budynków:
II/III kw. 2019 r.
liczba mieszkań: 97
powierzchnia użytkowa mieszkań: 7 842 m^2
funkcje dodatkowe: ogrody, duże tarasy lub balkony, pomieszczenia gospodarcze, garaże, plac zabaw
kilka słów o inwestycji: FOSOWA / GOŚCINIEC | Osiedla Księżnej Dąbrówki to kolejny etap rozbudowy lubianego i rozpoznawalnego osiedla powstającego w Dąbrówce pod Poznaniem. Prosty, funkcjonalny projekt skupia się na tym, co mieszkańcy Osiedla cenili do tej pory najbardziej – bardzo funkcjonalnych układach mieszkań i dużych tarasach/ balkonach lub ogrodach w części Fosowa. Mieszkania dwupokojowe dysponują tarasami, a trzy i czteropokojowe albo ogrodami, albo tarasami. Natomiast w części Gościniec przewidziane są domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, czteropokojowe wraz z miejscami postojowymi i ogródkiem.

Inwestycje aktualnie w realizacji

Nazwa inwestycji: ***KOŁO BRZEGU*** ***(KOŁOBRZEG PODCZELE)***



standard: apartamenty wykończone pod klucz
adres: Kołobrzeg Podczele, ul. Lwowska
termin rozpoczęcia budowy: II kw. 2018 r.
termin oddania budynków: II kw. 2020 r.
liczba mieszkań: 96
powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 3 300 m^2
funkcje dodatkowe: miejsca postojowe; sala zabaw dla najmłodszych, lokale użytkowe;
kilka słów o inwestycji: W ramach inwestycji powstaną dwa budynki. Na terenie obiektu znajdzie się też miejsce na niewielki plac zbaw. Będzie on, podobnie jak cała inwestycja, wpisany w ducha kontaktu z naturą.
Kondygnacje budynków będą powtarzalne i złożą się głównie z dwupokojowych, niewielkich mieszkań. Staną się one idealną przestrzenią do spędzania wakacji. Zaprojektowane powierzchnie są najbardziej poszukiwane na nadmorskim rynku. Apartamenty będą posiadać balkony i tarasy, aneksy kuchenne i oddzielne sypialnie. Osiągną powierzchnię około 35 m. kw^2. Zostaną wykończone pod klucz. Warto podkreślić jak zrównoważona i odpowiadająca na potrzeby rynku jest globalna struktura mieszkań w inwestycji. Zdecydowana większość to małe lokale dwupokojowe. Kilka kawalerek idealnie dopełnia strukturę, a apartamenty o większej powierzchni pojawiają się wyłącznie na ostatniej, najbardziej prestiżowej kondygnacji z widokiem na morze.

Nazwa inwestycji: ***START PIĄTKOWO***

standard: mieszkania popularne lub o podwyższonym standardzie, wykończenie - deweloperskie
adres: Poznań, ul. Lechicka/Wojciechowskiego
termin rozpoczęcia budowy: II kw. 2019 r.
termin oddania budynków: II kw. 2021 r.
liczba mieszkań: 233
powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 12 600 m^2
funkcje dodatkowe: miejsca postojowe, lokale użytkowe;
kilka słów o inwestycji:

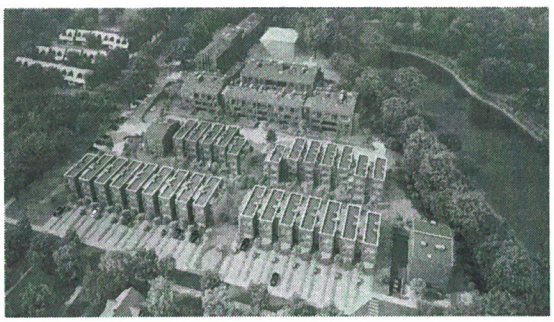
Inwestycja mieszkaniowa lokali popularnych umiejscowiona w bardzo dobrej lokalizacji – w pobliżu jednego z głównych węzłów komunikacyjnych Poznania, w odległości kilku przystanków od centrum miasta oraz bezpośrednio przy Poznańskim Szybkim Tramwaju (przystanek Lechicka).

Inwestycje planowane

Nazwa inwestycji: ***ZBROJOWA | Osiedle Księżnej Dąbrówki***

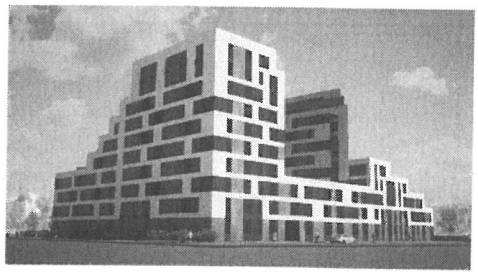
adres: Dąbrówka, ul. Zbrojowa
standard: wygodne mieszkania z tarasami dwu-, trzy- i czteropokojowe, standard deweloperski, na życzenie klienta wykończenie pod klucz
termin rozpoczęcia budowy: rozpoczęcie 01.2020 r.
termin oddania budynków:
III kw. 2021 r.
liczba mieszkań: 63
powierzchnia użytkowa mieszkań: 3 846 m^2
funkcje dodatkowe: ogrody, duże tarasy lub balkony, pomieszczenia gospodarcze, garaże, plac zabaw
kilka słów o inwestycji: ZBROJOWA | Osiedla Księżnej Dąbrówki to kolejny etap rozbudowy lubianego i rozpoznawalnego osiedla powstającego w Dąbrówce pod Poznaniem. Prosty, funkcjonalny projekt skupia się na tym, co mieszkańcy Osiedla cenili do tej pory najbardziej – bardzo funkcjonalnych układach mieszkań i dużych tarasach/ balkonach lub ogrodach. Mieszkania dwupokojowe dysponują tarasami, a trzy i czteropokojowe ogrodami lub tarasami.

nazwa inwestycji: ***WARZELNIA II ETAP***



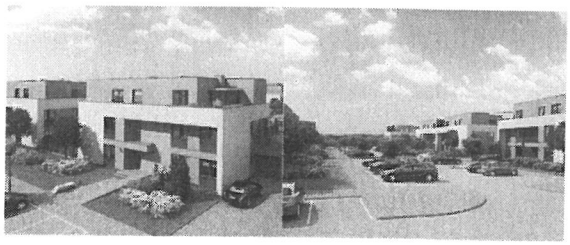
standard: soft lofty, standard deweloperski podwyższony, na życzenie klienta wykończenie pod klucz
adres: Poznań, ul. Majakowskiego
termin rozpoczęcia budowy: IV kw. 2020 r.
termin oddania budynków: III kw. 2022 r.
liczba mieszkań: 120
powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 8 000 m^2
funkcje dodatkowe: park, 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 pożądanych lokalnych inwestycji.

nazwa inwestycji: ***ŚWIERZAWSKA***



standard: mieszkania popularne lub o podwyższonym standardzie, wykończenie - deweloperskie
adres: Poznań, ul. Świerzawska
termin rozpoczęcia budowy: IV kw. 2020 r.
termin oddania budynków: I kw. 2023 r.
liczba mieszkań: 250
powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 12 000 m^2
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.

nazwa inwestycji: ***STARY STRZESZYN***



standard: mieszkania popularne lub o podwyższonym standardzie, wykończenie - deweloperskie
adres: Poznań, ul. Koszalińska
termin rozpoczęcia budowy: IV kw. 2020 r.
termin oddania budynków: IV kw. 2021 r.
liczba mieszkań: 126
powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 6 550 m^2
funkcje dodatkowe: miejsca postojowe, tarasy i ogródki;
kilka słów o inwestycji: Pierwszy etap budowy osiedla powstającego na poznańskim Strzeszynie. Prosty, funkcjonalny projekt skupia się na tym, co mieszkańcy tego typu lokalizacji cenią najbardziej – przyjazne układy mieszkań z dużymi tarasami / balkonami lub ogródkami. Mieszkania dwupokojowe dysponują tarasami, a trzy i czteropokojowe ogrodami albo tarasami.

7. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Nickel Development Sp. z o.o. i jej podmiotów powiązanych

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 szans pojawiających się w trakcie trwającego, zrównoważonego boomu na rynku mieszkaniowym i przygotowanie się na ewentualny cykliczny spadek 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 2020 roku, Spółka i Grupa Kapitałowa Nickel Development w okresie najbliższych 12-24 miesięcy będzie przede wszystkim skoncentrowana na:

- dalszej koncentracji działalności operacyjnej na segmencie mieszkań popularnych i utrzymanie aktywności w pozostałych segmentach w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- rozpoczęciu kolejnych inwestycji mieszkaniowych zgodnie z przyjętym harmonogramem, w tym w szczególności terminowa realizacja kolejnego etapu projektu deweloperskiego w Dąbrówce (Zbrojowa), zakończenie realizacji projektu KołoBrzegu w Podczelu (Kołobrzeg), terminowa realizacja projektu ST_ART Piątkowo przy ul. Lechickiej w Poznaniu, przygotowania do realizacji kolejnych etapów osiedla w Dąbrówce k./Poznania, jak również przygotowania do rozpoczęcia projektu w Poznaniu przy ul. Świerzawskiej na gruncie aktualnie w trakcie pozyskiwania oraz przy ul. Koszalińskiej (inwestycja Stary Strzeszyn) na bazie gruntów własnych.
- wzmocnienie pozycji rynkowej na rynku lokalnym przez pozyskanie kolejnych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach w Poznaniu.

8. Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem

W poprzednim 2018 r. Spółka wyemitowała kolejną serię zabezpieczonych obligacji na okaziciela, (seria F o wartości nominalnej 100 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 PLN z datą wykupu przypadającą na 36 miesięcy po dniu przydziału obligacji, tj. w sierpniu 2021 roku), w obecnym roku obrachunkowym obsługiwane są należności odsetkowe od tych obligacji.
Obligacje są zabezpieczone w następującej formie hipoteki ustanowionej na nieruchomości położonej w Złotnikach, woj. Wielkopolskie, obręb ew. Złotniki. Nieruchomość została poddana wycenie uprawnionego biegłego.

9. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki dominującej i jej Grupy Kapitałowej

W 2019 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

Złotniki, 28 maj 2020 roku

Dagmara Nickel
Prezes Zarządu