



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
ZA  
I półrocze 2017 roku**

**NICKEL DEVELOPMENT Sp. z o.o.**

Złotniki, dnia 25 września 2017 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 30 czerwca 2017 r. wynosił 21 103,5 tys. zł., natomiast kapitał własny zamknął się kwotą 124.025,62 tys. zł.

Zarząd Spółki w okresie I półrocza 2017.r. był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełni od kilku lat niezmiennie Pani Dagmara Nickel. Na moment podpisywania niniejszego dokumentu nie zaszły żadne zmiany w organach spółki.

Struktura własności Spółki dominującej kształtuje się na dzień 30.06.2017 r. jak w poniżej tabeli:

Udziałowiec	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale podstawowym
PTB Nickel Sp. z o.o.	657	657	328 500	1,56%
Grupa Nickel Sp. z o.o.	6 828	6 828	3 414 000	16,18%
Dagmara Nickel	10 265	10 265	5 132 500	24,32%
Marian Nickel	24 457	24 457	12 228 500	57,94%
<b>Razem</b>	<b>42 207</b>	<b>42 207</b>	<b>21 103 500</b>	<b>100,00%</b>

W skład Spółki nie wchodzi wewnątrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

## 1. Opis zasad sporządzenia półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

### Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009 roku nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) [„t.j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami]. Spółka sporządza kalkulacyjny rachunek zysków i strat. Spółka sporządza sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych metodą pośrednią.

### Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lat,
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat.

### Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	5 lat
Środki transportu	5 lat
Inne środki trwałe	5 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 3500 złotych, odnoszone są jednorazowo w koszty.

### Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

### Leasing

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu.

Oplaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od okresu pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Środki trwale używane na podstawie umów leasingu finansowego amortyzowane są przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się tak, jak dla środków trwałych opisanych w punkcie 7.3.

#### Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

#### Udziały w jednostkach podporządkowanych

Udziały w jednostkach podporządkowanych wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

#### Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Poszczególne grupy zapasów wyceniane są w następujący sposób:

- materiały i towary – według ceny nabycia,
- produkty gotowe i produkty w toku - według kosztu bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji, ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

Produkcję w toku stanowią poniesione nakłady związane z realizacją budowy lokali mieszkalnych i koszty związane z produkcją pomocniczą.

Do wyrobów gotowych zaliczane są wszystkie koszty poniesione na realizację inwestycji tj. koszty budowlane, koszty obsługi inwestycji oraz koszty zakupu gruntu. W chwili zakupu grunt jest ujmowany w bilansie w pozycji Towary, z chwilą oddania budynku do użytkowania zostaje przeksięgowany wraz z kosztami zgromadzonymi na koncie Produkcja w Toku na konto Wyroby Gotowe.

#### Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

#### Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej. Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

#### Czynne rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Uchwałą nr 2/2012 z dnia 30-11-2012r. Zarząd dokonał uzupełnienia dokumentacji opisującej przyjęte zasady (politykę) rachunkowości o zapis:

Koszty przygotowania inwestycji niezależnie od decyzji o dalszym jej prowadzeniu lub zaniechaniu będą rozliczane najpóźniej po upływie 3 lat od daty, w jakiej koszt został poniesiony przez Spółkę, z zastrzeżeniem, iż w przypadku zaniechania inwestycji możliwe jest wcześniejsze rozliczenie na podstawie odrębnej uchwały Zarządu.

#### Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

#### Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy na świadczenia pracownicze, tj. odprawy emerytalne oraz nagrody jubileuszowe, są szacowane na każdy dzień bilansowy metodą aktuarialną.

### Bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy wynikających w szczególności:

- a) ze świadczeń wykonanych na rzecz Spółki przez jej kontrahentów, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,
- b) z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobami, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wynikające z przyjętych przez Spółkę niefakturowanych dostaw i usług prezentuje się w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązania z tytułu dostaw i usług. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu niewykorzystanych urlopów prezentuje się w sprawozdaniu finansowym jako rezerwy na świadczenia pracownicze.

### Zobowiązania finansowe

Jako instrument finansowy Spółka kwalifikuje każdy kontrakt, który skutkuje jednocześnie powstaniem aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartej między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. nr 149, poz. 1674, z późniejszymi zmianami) Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe jako:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

W momencie początkowego ujęcia w księgach rachunkowych, zobowiązania finansowe są ujmowane według wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych z uwzględnieniem poniesionych kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu pozostałe zobowiązania finansowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej temu zobowiązaniu wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty.

Spółka zalicza do pozostałych zobowiązań finansowych m.in. zaciągnięte pożyczki i kredyty, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego. Dla celów wyceny do tej kategorii instrumentów finansowych kwalifikuje się również zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

### Przychody przyszłych okresów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów, dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następujących okresach sprawozdawczych,
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych, przy czym zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł,
- ujemną wartość firmy,
- przyjęte nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środki trwałe w budowie, środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne.

Ujemna wartość firmy stanowi różnicę między ceną nabycia określonej jednostki lub zorganizowanej jej części a wyższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto.

### Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie wykorzystuje rachunkowości zabezpieczeń.

### Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego danej waluty ustalonego przez NBP. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są w odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

#### Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

#### Sprzedaż towarów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

#### Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zakończenia usługi.

#### Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

#### Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez właściwy organ spółki uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

#### Ujmowanie kosztów

##### Koszty z tytułu umów o budowę

Koszty wytworzenia, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom osiągniętym przez Spółkę, wpływają na wynik finansowy Spółki za ten okres sprawozdawczy, w którym przychody te wystąpiły. Koszty wytworzenia, które można jedynie w sposób pośredni przyporządkować przychodom lub innym korzyściom osiąganym przez Spółkę, wpływają na wynik finansowy Spółki w części, w której dotyczą danego okresu sprawozdawczego, zapewniając ich współmierność do przychodów lub innych korzyści ekonomicznych.

Koszty wytworzenia niezakończonych usług obejmują koszty poniesione od dnia zawarcia odpowiedniej umowy do dnia bilansowego. Koszty poniesione przed zawarciem umowy, związane z realizacją jej przedmiotu, zaliczane są do aktywów, jeżeli pokrycie w przyszłości tych kosztów przychodami uzyskanymi od zamawiającego jest prawdopodobne.

Poprawność ustalania przewidywanych całkowitych kosztów związanych z wykonaniem usługi, powinna być przez Spółkę, nie później niż na dzień bilansowy, zweryfikowana. Spowodowane weryfikacją korekty wpływają na wynik finansowy Spółki tego okresu sprawozdawczego, w którym przeprowadzono weryfikację.

## **2. 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 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 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.

### 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 od października 2010 roku kolejne emisje 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 nią 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 wszystkim 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 obniżyć 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, pożądanym 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 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 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 Spółka 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 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 powiązanim, 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 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 osiągnięte przez Spółkę i jej podmioty powiązane wyniki finansowe.

#### 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 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 najnowszymi nabytkami są trzy grunty, których zakup został sfinalizowany w roku 2015 i 2016. W listopadzie 2015 roku został nabyty grunt w Poznaniu przy ul. Lechickiej/Wojciechowskiego, następnie w styczniu 2016 roku zakupiono grunt w Poznaniu przy ul. Nałkowskiej (przy aktualnie realizowanej inwestycji Botaniczna), pozwalający na powstanie tam dodatkowego apartamentowca oraz w sierpniu 2016 przy ul. Drzymały wraz z kompletem pozwoleń administracyjnych. Spółki planuje w przyszłości zakup nowych gruntów, 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 ok. 120 deweloperów, przy czym ok. 8 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

Wszystkie aktualnie realizowane projekty deweloperskie Nickel Development, których przedmiotem jest budowa i sprzedaż mieszkań są realizowane w Poznaniu i jego okolicach. Warto jednak wspomnieć, że w 2015 roku została także zakończona wzorcowa inwestycja w Warszawie. Obecnie Nickel Development zamierza skupić 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 pogorszenie koniunktury, w szczególności na poznańskim rynku budownictwa mieszkaniowego, może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Nickel Development. Zmniejszenie tego ryzyka może nastąpić poprzez realizację planowanej inwestycji w Kołobrzegu oraz Szklarskiej Porębie na gruntach własnych oraz nabywanych, co jest aktualnie przedmiotem analizy Zarządu spółki.

### 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:
  - 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.

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 *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.
- o *Powierzchnie usługowe* - głównie lokale handlowo-usługowe lokalizowane w parterach realizowanych budynków

mieszkalnych. Lokale na wynajem lub do odsprzedaży.

- o *Centra handlowe* – projekty dedykowane dla konkretnych odbiorców oraz obiekty powstające w ramach spółki Galerie Nickel – niewielkie galerie handlowe lokalizowane w pobliżu osiedli podmiejskich (projekty w przygotowaniu).

#### 4. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym NICKEL Development Sp. z o.o. przedstawione są poniżej.

Podstawowe pozycje aktywów i pasów wraz ze strukturą bilansu NICKEL Development przedstawiają poniższe tabele.

#### Wybrane dane finansowe skonsolidowanego sprawozdania Nickel Development sp z o.o.

na dzień 30.06.2017

Wyszczególnienie	w tys zł	
	2017.06	2016.06
Przychody netto	23 230,00	25 062,00
zysk (strata) z działalności operacyjnej	- 82,00	- 152,00
zysk (strata) netto	- 631,00	- 2 026,00
Aktywa razem	315 217,00	346 395,00
Aktywa trwałe	203 025,00	207 430,00
Aktywa Obrotowe	112 184,00	138 965,00
Kapitał własny	124 026,00	123 342,00
kapitał podstawowy	21 104,00	21 104,00
zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	181 333,00	213 117,00

#### 5. Zarządzanie zasobami finansowymi.

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki oraz Grupy Kapitałowej NICKEL Development w 1 półroczu 2017 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.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy kapitałowej NICKEL Development na półmetku roku 2017 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 drugą połowę 2017 roku oraz lata kolejne.

#### 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/będzie bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem NICKEL Development Sp. z o.o. (jak np. środki pozyskane z emisji obligacji 3-letnich).

## Najważniejsze Inwestycje dotychczas zrealizowane

### ***nazwa:* WARZELNIA I ETAP**

**standard:** domy w zabudowie szeregowej, soft lofty, standard deweloperski podwyższony, na życzenie klienta wykończenie pod klucz

**adres:** Poznań, ul. Majakowskiego

**termin rozpoczęcia budowy:** kwiecień 2012 r.

**termin oddania budynków:** III kw 2014 r.

**liczba mieszkań:** 72

**liczba domów:** 28

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** ca 11 083 m<sup>2</sup>

**funkcje dodatkowe:** park, garaże, miejsca postojowe; planowane w II etapie: 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 zakładane wybudowanie budynku wielorodzinnego, dwóch willi miejskich 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, a także domy szeregowe w wysokim standardzie kierowane są do wymagającej Klienteli pragnącej mieszkać wśród natury, ale w granicach miastach. Wyjątkowe wykończenie (ściana trójwarstwowa z elewacją z cegły licowej, aluminiowe okna o b.niskim współczynniku przenikania ciepła) oraz wyjątkowa lokalizacja tworzą łącznie najgorętszą ofertę mieszkaniową w Poznaniu (wg badań Home Broker i Lion's House WARZELNIA jest najbardziej pożądaną inwestycją w stolicy Wielkopolski).



### ***nazwa:* OSIEDLE BOTANICZNA**

**adres:** Poznań, ul. Nałkowskiej i ul. Botaniczna

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

**termin rozpoczęcia budowy:** kwiecień 2014 r.

**planowany termin oddania budynków:**

IV kwartał 2015 r.

**liczba mieszkań:** łącznie około 460 (175 w I Etapie oraz 285 w II etapie)

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** 22 026 m<sup>2</sup>

**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 Rusalka. 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: RYCERSKA BIS | Osiedle Księżnej Dąbrówki**

**adres:** Dąbrówka, ul. Rycerska

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

**termin rozpoczęcia budowy:** rozpoczęcie 05.2015

**termin oddania budynków:**

08.2016 r.

**liczba mieszkań:** 42

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** 2 256 m<sup>2</sup>

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

**kilka słów o inwestycji:** RYCERSKA | 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 albo ogrodami, albo tarasami.



## **Inwestycje w realizacji**

**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.

**planowany termin oddania budynków:**

II kwartał 2018 r.

**liczba mieszkań:** łącznie 249

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** 13 525 m<sup>2</sup>

**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:

## **FOSOWA / GOŚCINIEC | Osiedle Księżnej Dąbrówki**

**adres:** Dąbrówka, ul. Fosowa / Gościnniec

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

**termin rozpoczęcia budowy:** rozpoczęcie 04.2017 r.

**planowany termin oddania budynków:**

III kw. 2018 r.

**liczba mieszkań:** 97

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** 7 842 m<sup>2</sup>

**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 Gościnniec przewidziane są domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, czteropokojowe wraz z miejscami postojowymi i ogródkiem.



**nazwa:** **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:** II/III kw. 2018 r.

**liczba mieszkań:** 35

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** ca 2 640 m<sup>2</sup>

**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.



## **Inwestycje planowane**

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

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

**adres:** Poznań, ul. Majakowskiego

**termin rozpoczęcia budowy:** I kw. 2018 r.

**termin oddania budynków:** II kw. 2019 r.





liczba mieszkań: 120

powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 8 000 m<sup>2</sup>

funkcje dodatkowe: park, garaże, miejsca postojowe; planowane w II etapie: 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 zakładane wybudowanie budynku wielorodzinnego, dwóch willi miejskich 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 lofts oraz wygodne apartamenty w niewielkich willach, a także domy szeregowe w wysokim standardzie kierowane są do wymagającej Klienteli pragnącej mieszkać wśród natury, ale w granicach miastach. Wyjątkowe wykończenie (ściana trójwarstwowa z elewacją z cegły licowej, aluminiowe okna o bardzo niskim współczynniku przenikania ciepła) oraz wyjątkowa lokalizacja tworzą łącznie najgorętszą ofertę mieszkaniową w Poznaniu (wg badań Home Broker i Lion's House WARZELNIA jest najbardziej pożądaną inwestycją w stolicy Wielkopolski).

**nazwa:** **LECHICKA**

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

**adres:** Poznań, ul. Lechicka/Wojciechowskiego

**termin rozpoczęcia budowy:** IV kw. 2017 r.

**termin oddania budynków:** III kw. 2019 r.

liczba mieszkań: 260

powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 14 000 m<sup>2</sup>

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).



## **7. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej NICKEL Development Sp. z o.o. i jej podmiotów powiązanych**

W latach natomiast w 2014 - 2017 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 wykorzystanie 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 kolejnych miesiącach 2017 roku, Spółka i Grupa Kapitałowa NICKEL Development w okresie najbliższych 12-24 miesięcy będzie przede wszystkim skoncentrowana

- 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 przy ul. Botanicznej w Poznaniu, realizacja projektu Wille Wodziczki przy ul. Drzymały, realizacja kolejnych etapów osiedla w Dąbrowce k/Poznania – Fosowa oraz Gościniec, jak również przygotowania do rozpoczęcia projektu przy ul. Lechickiej w Poznaniu oraz w Kołobrzegu..
- 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 2015 r. Spółka wyemitowała dwie serie zabezpieczonych obligacji na okaziciela:

- a) serii D 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 listopadzie 2018 roku,
- b) serii E o wartości nominalnej 100 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 5.000.000 PLN z datą wykupu przypadającą na 36 miesięcy po dniu przydziału obligacji, tj. w grudniu 2018 roku.

Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji jest stałe i ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 3M plus marża. Jednocześnie Spółka wykupiła w terminie całość emisji serii B i C.

Środki z emisji przeznaczone były na:

- 1) refinansowanie obligacji serii B i C.

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 1 półroczu 2017 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, 25 wrzesień 2017 roku

Dagmara Nickel  
Prezes Zarządu