

NICKEL
DEVELOPMENT

PREZENTACJA DLA INWESTORÓW

EMISJA OBLIGACJI SERII A NICKEL FINANCING SP. Z O.O.

PODMIOT POŚREDNICZĄCY

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

REKLAMA



POZNAŃ, LIPIEC 2026 R.

Wizualizacja, Zagórze

ZASTRZEŻENIE PRAWNE

Niniejszy materiał („**Prezentacja**”) został przygotowany w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela serii A („**Obligacje**”) emitowanych przez **NICKEL FINANCING sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu („**Emitent**”). Prezentacja ma wyłącznie charakter promocyjny (reklamowy) i w żadnym wypadku nie stanowi oferty ani zaproszenia, jak również podstaw do podjęcia decyzji inwestycyjnej dotyczącej Obligacji. Prezentacja jest kierowana do osób, dla których usługa odpowiada ich potrzebom. Oferta Obligacji przeprowadzona jest w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie 2017/1129**”), o której mowa w art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**”), tj. oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego („**Memorandum**”). Memorandum nie wymagało zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”). Prezentacja nie została zweryfikowana, zatwierdzona ani zaaprobowana przez KNF. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem sporządzonym w związku z ofertą Obligacji jest Memorandum, którego częścią są w szczególności warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”). W związku z Ofertą i Memorandum (wraz z ewentualnymi późniejszymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi), udostępniono na stronie internetowej Noble Securities S.A. (www.noblesecurities.pl), oraz na stronie internetowej Emitenta (<https://nickel.com.pl/pl/nickel-financing-relacje-inwestorskie>).

Emitent powierzył Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (00-838 Warszawa, ul. Prosta 67; biuro@noblesecurities.pl) („**Firma Inwestycyjna**”) pełnienie funkcji jedynego podmiotu pośredniczącego w oferowaniu Obligacji.

Prezentacja została przygotowana na podstawie danych i informacji zawartych w Memorandum aktualnych na dzień jego sporządzenia. W Prezentacji i Memorandum zostały wykorzystane informacje pochodzące ze źródeł, które Emitent uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie daje on gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny. Prezentacja może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które są obciążone ryzykiem i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów. Informacje zawarte w Prezentacji nie były poddane niezależnej weryfikacji i w każdym wypadku mogą podlegać zmianom lub być nieaktualne lub błędne. Emitent i Firma Inwestycyjna nie mają obowiązku przekazywania aktualizacji i zmian informacji, danych oraz oświadczeń znajdujących się w Prezentacji w przypadku zmiany strategii albo zamiarów Emitenta lub wystąpienia nieprzewidzianych faktów lub okoliczności, które będą miały wpływ na tę strategię lub zamiary Emitenta, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów prawa bezwzględnie obowiązującego. Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe odnoszą się do przeszłości i nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej pojęcia w Prezentacji pisane z wielkiej litery mają znaczenie nadane im w Memorandum, w tym w Warunkach Emisji.



ZASTRZEŻENIE PRAWNE

Prezentacja nie może być traktowana w szczególności jako: proponowanie nabycia Obligacji, zaproszenie do negocjacji, zaproszenie czy zachęta do złożenia oferty nabycia, dokonania inwestycji lub przeprowadzenia transakcji dotyczących Obligacji lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji, w szczególności dotyczących papierów wartościowych Emitenta. Prezentacja nie stanowi (i) oferty w rozumieniu art. 66 ustawy - Kodeks cywilny (ii) rekomendacji inwestycyjnej w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywę Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE, (iii) porady inwestycyjnej, (iv) porady prawnej ani podatkowej, (v) wskazania, iż jakakolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia i adekwatna do poziomu wiedzy o inwestowaniu w zakresie instrumentów finansowych oraz doświadczenia inwestycyjnego Inwestora, (vi) usługi doradztwa inwestycyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

Inwestowanie w instrumenty finansowe obarczone jest ryzykiem. Szczegółowe informacje w zakresie ryzyka jakie jest związane z inwestowaniem w instrumenty finansowe, w tym w obligacje, są zamieszczone na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej pod adresem www.noblesecurities.pl (podstrona: O nas/Regulacje/Rachunek maklerski). Odpowiedzialność za decyzje podjęte na podstawie Prezentacji ponoszą wyłącznie osoby lub podmioty z niej korzystające. Osoby lub podmioty korzystające z Prezentacji nie mogą rezygnować z przeprowadzenia niezależnej oceny, z uwzględnieniem różnych czynników ryzyka oraz innych okoliczności niż wskazane w Prezentacji.

Prezentacja może być rozpowszechniana wyłącznie przez Firmę Inwestycyjną i nie może być udostępniana i wykorzystywana przez jakikolwiek inny podmiot bez uprzedniej, pisemnej zgody Firmy Inwestycyjnej. Prezentacja rozpowszechniana za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej stanowi informację handlową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną.

Środki pieniężne zainwestowane w Obligacje nie są objęte ochroną Bankowego Funduszu Gwarancyjnego ani innego systemu gwarantowania depozytów.

W związku z art. 5f rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, a także art. 1y rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, Oferta Obligacji nie jest kierowana do: (i) którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii, (ii) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub (iii) którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.



AGENDA

EMISJA OBLIGACJI

SLAJDY 5 - 20

Parametry obligacji, harmonogram, cel emisji, zabezpieczenie, czynniki ryzyka

GRUPA NICKEL

SLAJDY 21 - 36

Historia, struktura, profil działalności, strategia Grupy Nickel

PROJEKTY

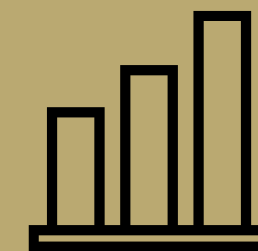
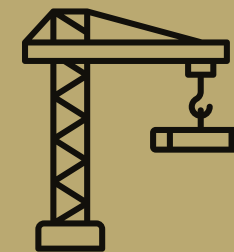
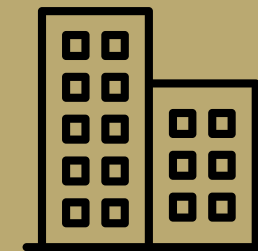
SLAJDY 37 - 59

Informacje o zrealizowanych, realizowanych oraz planowanych projektach

DANE FINANSOWE

SLAJDY 60 - 70

Bilans, rachunek zysków i strat, wskaźniki, otoczenie rynkowe



Wizualizacja, Leśnych Skrzatów



Osiedle
Księżnej
Dąbrowki

Naturama
Strzeszyn

FIQUS
MARCELIN

WARZELNIA

NICKEL
resort & wellness
GRZYBOWO

NICKEL
resort & wellness
SZKLARSKA POŁĘŻA



Wizualizacja, Szklarska Poręba



Wizualizacja, Grzybowo



Wizualizacja, Grzybowo

NICKEL
DEVELOPMENT

EMISJA OBLIGACJI



Osiedle
Księżnej
Dąbrowki

Naturama
Strzeszyn

FIQUS
MARCELIN

WARZELNIA

NICKEL
resort & wellnest
GRZYBOWO

NICKEL
resort & wellnest
SZKLARSKA PORĘBA

NICKEL
DEVELOPMENT

EMISJA OBLIGACJI SERII A

EMISJA OBLIGACJI NICKEL FINANCING SP. Z O.O. SERII A W RAMACH I BEZPROSPEKTOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI W KWOCIE DO 31 000 000 ZŁOTYCH

21 000 000 PLN

ŁĄCZNA WARTOŚĆ EMISJI

WIBOR6M + 6,00 p.p.

OPROCENTOWANIE*

1 000 PLN

CENA EMISYJNA 1 OBLIGACJI

1 000 PLN

WARTOŚĆ NOMINALNA 1 OBLIGACJI

1 OBLIGACJA

WIELKOŚĆ MINIMALNEGO ZAPISU

4 LATA

OKRES DO WYKUPU

**M.IN. PORĘCZENIE
NICKEL DÉVELOPMENT,
WEKSEL, ZASTAWY NA
UDZIAŁACH EMITENTA**

ZABEZPIECZENIE

* z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia Marży

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum, w tym w Warunkach Emisji obligacji serii A

NICKEL
DEVELOPMENT

WYBRANE PARAMETRY EMISJI

Emitent	NICKEL FINANCING sp. z o.o.
Seria	A
Maksymalna wielkość oferty	do 21 000 000 PLN
Wartość nominalna 1 Obligacji	1 000 PLN
Minimalna wielkość zapisu	1 obligacja
Próg emisji	8 000 Obligacji / 8 000 000 PLN
Cel emisji	▪ Pokrycie kosztów emisji Obligacji w wysokości do 700 000 PLN, ▪ Zabezpieczenie środków pieniężnych na pokrycie Odsetek za Okres Odsetkowy nr 1 w wysokości do 1 050 000 PLN, ▪ Udzielenie przez Emitenta Pożyczki Emisyjnej NP w kwocie do 6 800 000 PLN, ▪ Udzielenie przez Emitenta Pożyczki Emisyjnej SPV Bukowska w kwocie do 12 450 000 PLN.
Zabezpieczenie	▪ Poręczenie udzielone przez Nickel Development, rachunek do obsługi obligacji/ depozyt, weksel, przelew wierzytelności z Pożyczek Emisyjnych, zastawy na udziałach, podporządkowania pożyczek, ▪ Emitent, Poręczyciel, SPV Bukowska, NP złożą oświadczenia o poddaniu się dobrowolnej egzekucji.
Deklaracja wsparcia płynnościowego	Fundacja Nickel Rohe Fundacja Rodzinna („ Fundacja Rodzinna ”) złożyła oświadczenie dotyczące utrzymania kondycji finansowej i wsparcia płynności Emitenta („ Deklaracja wsparcia płynnościowego ”), które nie stanowi wiążącego zobowiązania zgodnie z prawem polskim
ASO Catalyst	Emitent zamierza wystąpić do GPW z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst w terminie 6 miesięcy od Dnia Emisji

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum, w tym w Warunkach Emisji obligacji serii A



OPROCENTOWANIE

Częstotliwość wypłaty odsetek	co 6 miesięcy	
Dni Płatności odsetek	▪ 29 stycznia 2027 r. ▪ 29 lipca 2027 r. ▪ 29 stycznia 2028 r. ▪ 29 lipca 2028 r. ▪ 29 stycznia 2029 r. ▪ 29 lipca 2029 r. ▪ 29 stycznia 2030 r. ▪ 29 lipca 2030 r. („Dzień Wykupu”)	
Rodzaj oprocentowania	Zmienne	
Termin naliczania	Naliczane od Dnia Przydziału	
Wysokość oprocentowania	WIBOR 6M + 6,00 p.p. , z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia Marży: + 0,50 p.p. jeżeli w 2 kolejnych Dniach Badania* poprzedzających Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania Wskaźnik Zadłużenia Netto** będzie wyższy niż 1,3	

****Dzień Badania** oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu*

** **Wskaźnik Zadłużenia Netto** oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych Grupy, obliczany każdorazowo na Dzień Badania*



Wizualizacja, Grzybowo



WYKUP OBLIGACJI

W terminie wykupu	29 lipca 2030 r.
Wcześniejszy Wykup na żądanie Obligatariusza	na żądanie Obligatariusza, zgodnie z pkt 13 w zw. z pkt 14 Warunków Emisji i określonych w pkt 14 Warunków Emisji Przypadków Naruszenia
Wcześniejszy Wykup na żądanie Emitenta (opcja Call)	- Emitent może skorzystać z opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, - Dzień Wcześniejszego Wykupu może przypadać na dowolny Dzień Roboczy, - Opcja Call przysługuje od Okresu Odsetkowego nr 3.

PREMIA Z TYTUŁU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

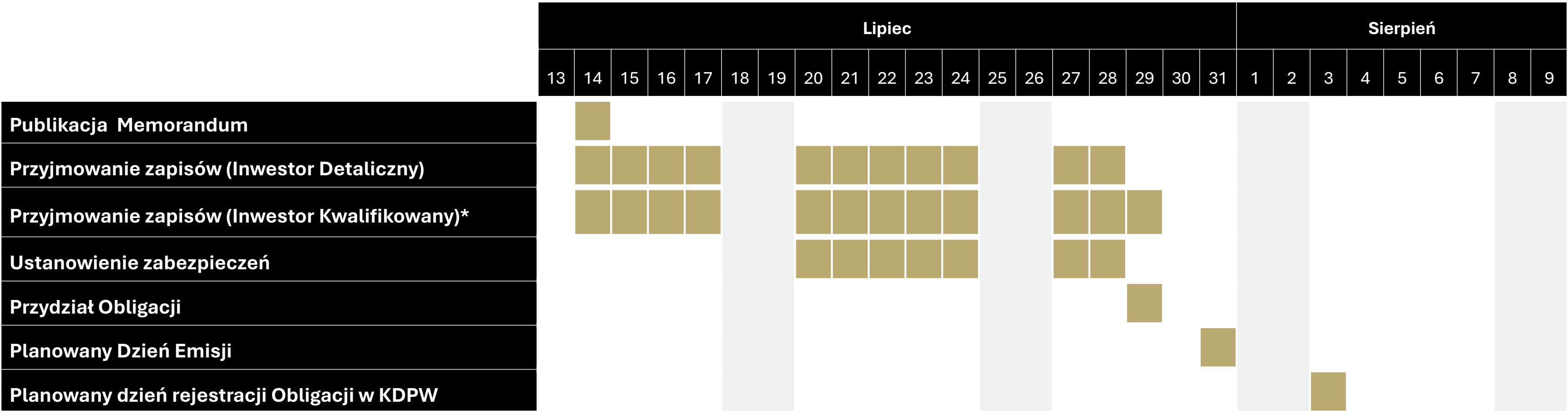
Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta dokonywanego zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji, Obligatariuszom przysługuje Premia, której wysokość uzależniona jest od terminu skorzystania przez Emitenta z przysługującej mu opcji (tabela).

Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wysokość Premii
3	1,00 p.p.
4	0,75 p.p.
5	0,50 p.p.
6	0,25 p.p.
7 i 8	0,00 p.p.

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum, w tym w Warunkach Emisji obligacji serii A

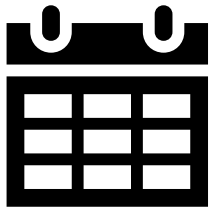


HARMONOGRAM



*przyjmowanie zapisów i wpłat od Inwestorów Kwalifikowanych do 29 lipca, do godziny 10:00

PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

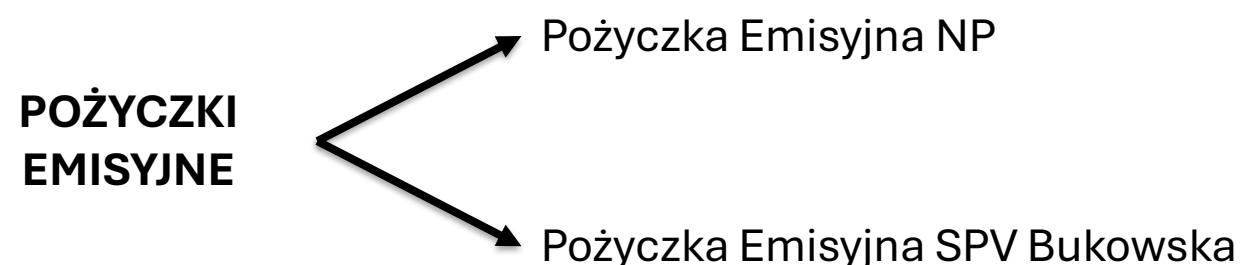


- Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem zaistnienia wszystkich niżej wymienionych zdarzeń:
- opłacenia przyjętych zapisów na Obligacje,
 - osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt. 6 Warunków Emisji,
 - dostarczenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczenia dokumentacji potwierdzającej ustanowienie zabezpieczeń wymaganych do Dnia Przydziału.

NICKEL
DEVELOPMENT

CEL EMISJI

1	pokrycie kosztów emisji Obligacji		700 000 PLN
2	depozyt na zabezpieczenie płatności odsetek na kolejny okres odsetkowy		1 050 000 PLN
3	Pożyczki Emisyjne	Pożyczka Emisyjna NP.*	6 800 000 PLN
4		Pożyczka Emisyjna SPV Bukowska**	12 450 000 PLN
RAZEM:			21 000 000 PLN



* **NP** oznacza Nickel Projects sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu

** **SPV Bukowska** oznacza Nickel Invest 18 sp. z o.o., z siedzibą w Poznaniu która realizuje inwestycję mieszkaniową „Leśnych Skrzatów”

*** **SPV Zagórze** oznacza Okre Zagórze sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która realizuje inwestycję mieszkaniową Zagórze

POŻYCZKA EMISYJNA NP

Środki z **Pożyczki Emisyjnej NP** zostaną przeznaczone na nabycie od **Okre Development** (aktualny właściciel SPV Zagórze) wierzytelności przysługującej Okre Development wobec **SPV Zagórze***** wynikającej z Umowy Pożyczki Okre.

Szczegółowe informacje dotyczące projektu mieszkalnego Zagórze zostały opisane na slajdach 54 – 56.

POŻYCZKA EMISYJNA SPV BUKOWSKA

Środki z **Pożyczki Emisyjnej SPV Bukowska** zostaną przeznaczone na zakup przez SPV Bukowska nieruchomości gruntowej dla której prowadzona jest KW PO1P/00377853/1, na której planowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego - Osiedle „Leśnych Skrzatów”.

Szczegółowe informacje dotyczące projektu mieszkalnego Leśnych Skrzatów zostały opisane na slajdach 57 – 59.

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum, w tym w Warunkach Emisji obligacji serii A

NICKEL
DEVELOPMENT

STRUKTURA FINANSOWANIA ZAGÓRZE

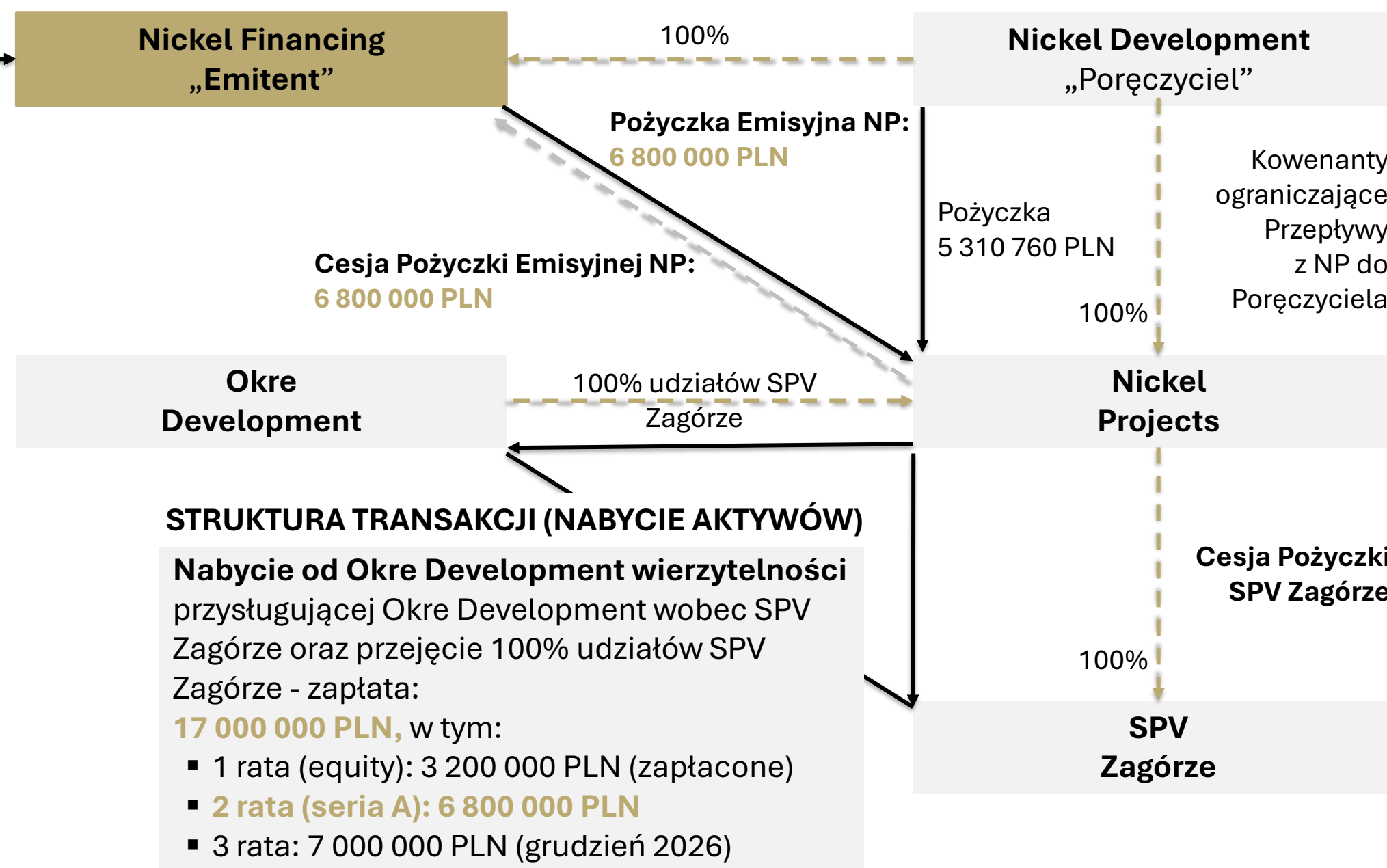
OBLIGATARIUSZE SERII A

MECHANIZM POZYSKANIA KAPITAŁU I FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

- **Pożyczka wewnątrzgrupowa (Pożyczka Emisyjna NP):** środki w wysokości **6 800 000 PLN** zostają przekazane przez Emitenta w formie pożyczki do Nickel Projects.
- **Finansowanie uzupełniające:** Nickel Development zasila Nickel Projects dodatkową pożyczką w kwocie **5 310 760 PLN**.

ZABEZPIECZENIA I MECHANIZMY KONTROLI RYZYKA (KOWENANTY)

- **Cesja Pożyczki Emisyjnej NP,**
- **Cesja Pożyczki SPV Zagórze,**
- **Kowenanty finansowe:** Pomiędzy Nickel Development („Poręczyciel”) a Nickel Projects wprowadzono kowenanty (zobowiązania umowne) ograniczające swobodne przepływy środków finansowych z Nickel Projects do Poręczyciela. Ma to na celu **zatrzymanie kapitału wewnątrz struktury projektowej do czasu wykupu Obligacji.**

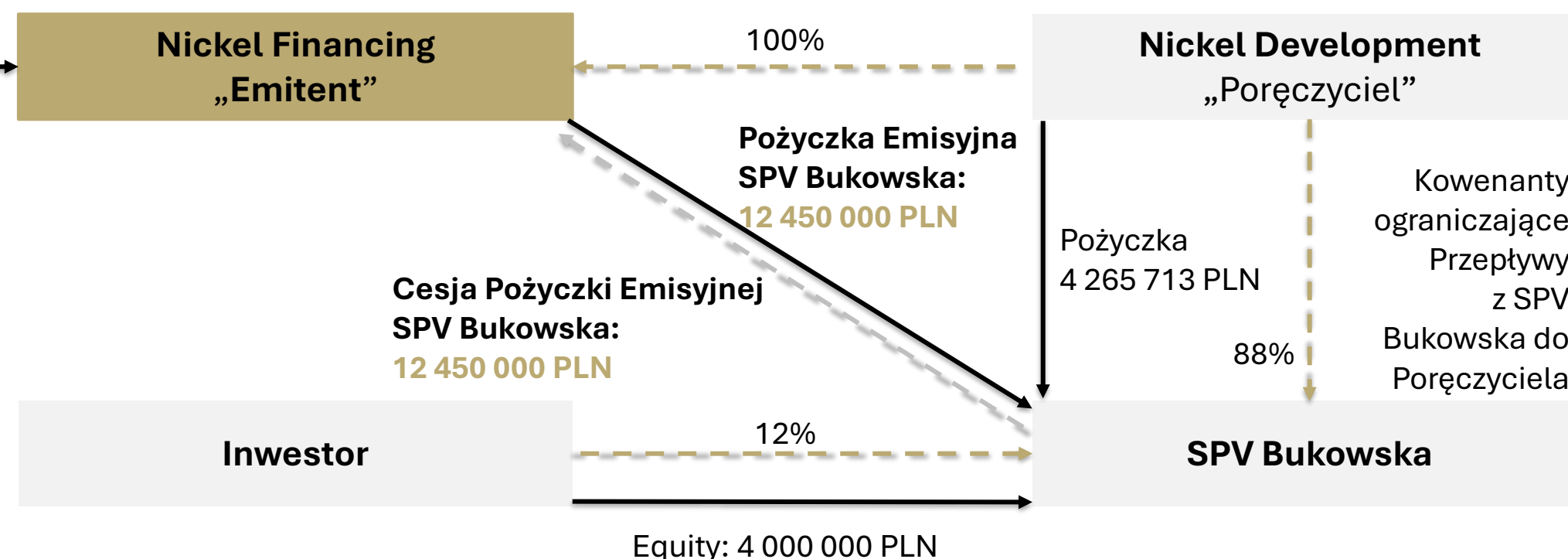


STRUKTURA FINANSOWANIA BUKOWSKA

OBLIGATARIUSZE SERII A

MECHANIZM POZYSKANIA KAPITAŁU I FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

- **Pożyczka wewnątrzgrupowa (Pożyczka Emisyjna SPV Bukowska):** środki w wysokości **12 450 000 PLN** zostają przekazane przez Emitenta w formie pożyczki do SPV Bukowska
- **Finansowanie uzupełniające:** Nickel Development zasila SPV Bukowska dodatkową pożyczką w kwocie **4 265 713 PLN**.
- **Wejście kapitałowe Inwestora):** Struktura kapitałowa zostaje wzmocniona przez zewnętrznego Inwestora, który wnosi do SPV Bukowska wkład własny w kwocie **4 000 000 PLN** w zamian za objęcie 12% udziałów.



ZABEZPIECZENIA I MECHANIZMY KONTROLI RYZYKA (KOWENANTY)

- **Cesja Pożyczki Emisyjnej Bukowska,**
- **Kowenanty finansowe:** Pomiędzy Nickel Development („Poręczyciel”) a SPV Bukowska wprowadzono kowenanty (zobowiązania umowne) ograniczające swobodne przepływy środków finansowych z SPV Bukowska do Poręczyciela. Uniemożliwiają one swobodne transferowanie gotówki do spółki matki przed całkowitym zaspokojeniem roszczeń z tytułu obligacji.



ZABEZPIECZENIE

Poręczenie	Nickel Development („ Poręczyciel ”), zawrze umowę poręczenia w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego z administratorem zastawu, na podstawie której dojdzie do udzielenia poręczenia przez Poręczyciela za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia* .
Rachunek do Obsługi Obligacji / Depozyt	▪ Depozyt utworzony na Rachunku do Obsługi Obligacji w NS, ▪ Wielkość depozytu: minimalna wysokość półrocznych odsetek należnych od wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji (do 1 050 000 PLN), ▪ Konieczność uzupełniania w terminie 10 Dni Roboczych od Dnia Płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy,
Weksel	▪ Weksel własny in blanco Emitenta z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową, ▪ Weksel Własny zostanie wystawiony do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia.
Zastaw na udziałach Emitenta („Udziały 1”)	▪ Zastaw Zwykły oraz Zastaw Rejestrowy na 2 000 (100%) udziałów Emitenta należących do Poręczyciela do Wysokości Zabezpieczenia, ▪ Udziały 1 zostały poddane wycenie prze CMT Advisory sp. z o.o. Na dzień 16 czerwca 2026 r. łączna wartość 2 000 udziałów wyniosła 100 000 PLN, a wartość 1 udziału wyniosła 50 PLN, ▪ Zastaw Zwykły i Rejestrowy zostanie ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia.
Zastaw na udziałach Nickel Projects (NP) („Udziały 2”)	▪ Zastaw Zwykły oraz Zastaw Rejestrowy na 100 (100%) udziałów NP należących do Poręczyciela do Wysokości Zabezpieczenia, ▪ Udziały 2 zostały poddane wycenie prze CMT Advisory sp. z o.o. Na podstawie raportu z dnia 22 czerwca, na dzień 31 grudnia 2025 r. łączna wartość 100 udziałów wyniosła 0 PLN, ▪ Zastaw Zwykły i Rejestrowy zostanie ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia.

**Wysokość Zabezpieczenia oznacza kwotę równą 200% wartości nominalnej wszystkich emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji tj. nie więcej niż 62 000 000 PLN*

OBLIGACJE BĘDĄ MIAŁY STATUS PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ZABEZPIECZONYCH POCZĄWSZY OD DNIA PRZYDZIAŁU

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum, w tym w Warunkach Emisji obligacji serii A

NICKEL
DEVELOPMENT

ZABEZPIECZENIE

Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej NP	- Umowa Przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej NP, tj. pożyczki udzielonej przez Emitenta do NP (cel emisji), - Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej NP do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia
Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej SPV Bukowska	- Umowa Przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej SPV Bukowska tj. pożyczki udzielonej przez Emitenta do SPV Bukowska (cel emisji), - Przelew Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej NP do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia,
Przelew Wierzytelności z Pożyczki SPV Zagórze – <i>zabezpieczenie przyszłe</i>	- Umowa Przelewu Wierzytelności z Pożyczki SPV Zagórze zostanie zawarta pomiędzy NP a Administratorem Zabezpieczeń, przy udziale dłużnika tj. SPV Zagórze, w terminie 2 Dni Roboczych od dnia nabycia przez NP wierzytelności przysługującej Okre Development wobec SPV Zagórze, przy czym umowa nabycia rzeczowej wierzytelności zostanie zawarta przez NP z Okre Development nie później niż do 6 sierpnia 2026 r. - Przelew Wierzytelności z Pożyczki SPV Zagórze do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia
Podporządkowanie wierzytelności z tytułu Pożyczek Przyszłych* – <i>zabezpieczenie przyszłe</i>	Umowa podporządkowania wierzytelności z Pożyczki Przyszłej zostanie zawarta pomiędzy Fundacją Rodzinną (jako pożyczkodawcą Pożyczki Przyszłej), a Poręczycielem (jako wierzycielem podporządkowanym) oraz Administratorem Zabezpieczeń (jako wierzycielem uprzywilejowanym) w dniu zawarcia Pożyczki Przyszłej

**Pożyczki Przyszłe oznaczają łącznie wszelkie pożyczki przyszłe, tj. zawarte po Dniu Przydziału, zawarte pomiędzy Fundacją Rodzinną jako pożyczkodawcą, a Poręczycielem jako pożyczkobiorcą*

OBLIGACJE BĘDĄ MIAŁY STATUS PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ZABEZPIECZONYCH POCZĄWSZY OD DNIA PRZYDZIAŁU

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum, w tym w Warunkach Emisji obligacji serii A

NICKEL
DEVELOPMENT

ZABEZPIECZENIE – PODMIOTY ODPOWIEDZIALNE

Poręczyciel	▪ Z tytułu Poręczenia w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC ▪ Z tytułu Zastawu na udziałach Emitenta („Udziały 1”) w trybie art. 777 § 1 pkt 6 KPC ▪ Z tytułu Zastawu na udziałach NP („Udziały 2”) w trybie art. 777 § 1 pkt 6 KPC
Emitent	▪ Z tytułu weksła w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC
Nickel Projects	▪ Z tytułu Umowy Przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej NP w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC
SPV Bukowska	▪ Z tytułu Umowy Przelewu Wierzytelności z Pożyczki Emisyjnej SPV Bukowska w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC
SPV Zagórze	▪ Z tytułu Umowy Przelewu Wierzytelności z Pożyczki SPV Zagórze w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC

DEKLARACJA WSPARCIA PŁYNNOŚCIOWEGO



Ponadto, fundacja **Nickel Rohe Fundacja Rodzinna** złożyła oświadczenie dotyczące utrzymania kondycji finansowej i wsparcia płynności Emitenta, które nie stanowi wiążącego zobowiązania zgodnie z prawem polskim

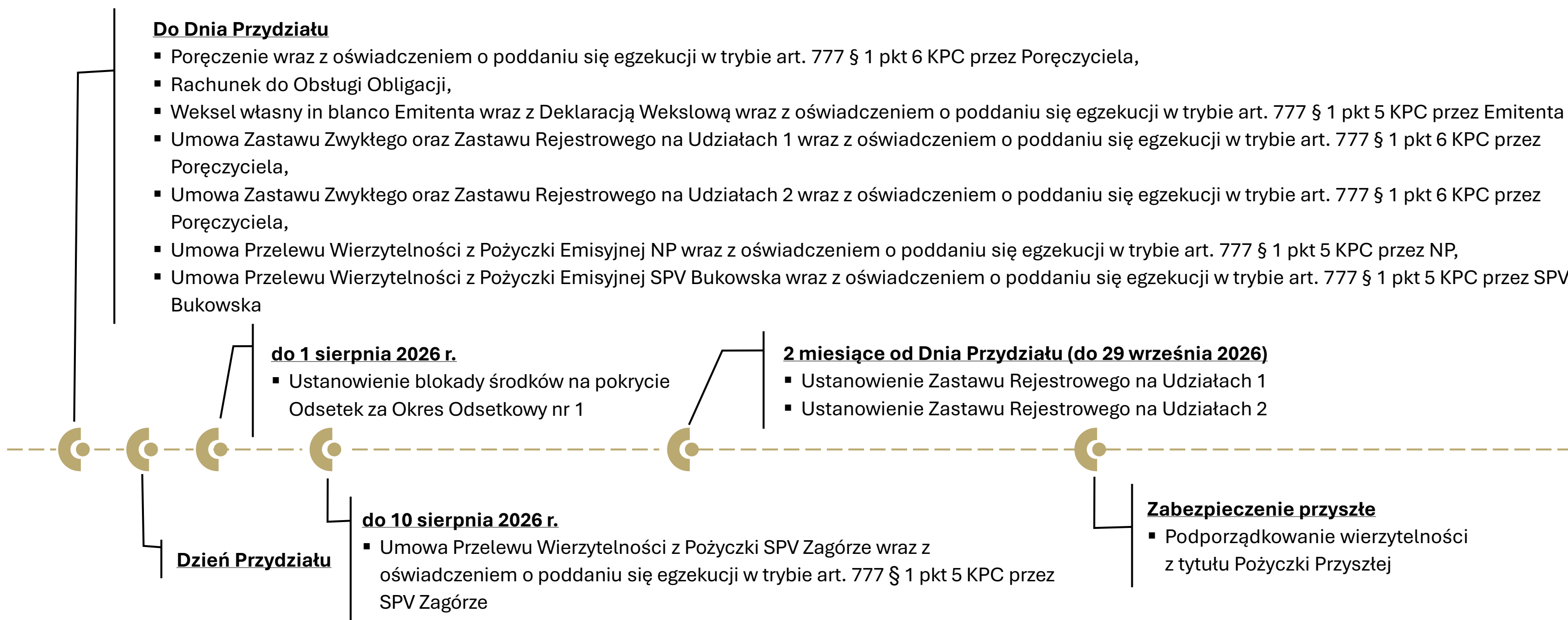
ADMINISTRATOR ZABEZPIECZEŃ

BSWW TRUST sp. z o.o. pełni funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o Obligacjach

OBLIGACJE BĘDĄ MIAŁY STATUS PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ZABEZPIECZONYCH POCZĄWSZY OD DNIA PRZYDZIAŁU

Szczegółowy opis parametrów emisji oraz czynników ryzyka znajduje się w Memorandum, w tym w Warunkach Emisji obligacji serii A

HARMONOGRAM USTANAWIANIA ZABEZPIECZEŃ





CZYNNIKI RYZYKA

KLUCZOWE CZYNNIKI RYZYKA WŁAŚCIWE DLA EMITENTA

	Istotność	Prawdopodobieństwo
Ryzyko związane z charakterem Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia		
Ryzyko płynności i rachunków powierniczych		
Ryzyko prawne, regulacyjne i administracyjno-budowlane		
Ryzyko finansowe – stopy procentowej i inflacji		
Ryzyko makroekonomiczne i geopolityczne		
Ryzyko realizacji projektów i wzrostu kosztów budowy		
Ryzyko rynkowe – koncentracja geograficzna, konkurencja, dostępność gruntów i kredytów hipotecznych dla nabywców, zmienność cen sprzedaży		
Ryzyko związane z jednoosobowym Zarządem Emitenta i Poręczyciela oraz brakiem Rady Nadzorczej		

wysoka/-ieśrednia/-ieniska/-ie

*Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.
Opis czynników ryzyka znajduje się w Memorandum w pkt 2.3. „Kluczowe czynniki ryzyka właściwe dla Emitenta”*



CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA DOTYCZĄCE ZDOLNOŚCI PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA DO WYPEŁNIENIA JEGO ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z ZABEZPIECZENIA ORAZ DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZASPOKOJENIA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA

	Istotność	Prawdopodobieństwo
Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia Obligacji		
Ryzyko wynikające z charakteru Przelewu wierzytelności z Pożyczek Emisyjnych oraz Pożyczki SPV Zagórze		
Ryzyko wynikające z charakter Weksla Własnego jako zabezpieczenia Obligacji		
Ryzyko związane z działaniem Administratora Zabezpieczeń		



Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.
Opis czynników ryzyka dotyczących zdolności podmiotu udzielającego zabezpieczenia znajduje się w Memorandum w pkt 3.2.4



CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA WŁAŚCIWE DLA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

	Istotność	Prawdopodobieństwo
Ryzyko związane z niedojściem Oferty do skutku oraz nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie		
Ryzyko związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst		
Ryzyko naruszenia przez Emitenta przepisów prawa skutkująca zakazem rozpoczęcia, wstrzymaniem lub przerwaniem Oferty		



Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.
Opis czynników ryzyka właściwych dla papierów wartościowych znajduje się w Memorandum w pkt 3.3. „Kluczowe czynniki ryzyka właściwe dla papierów wartościowych”



Wizualizacja, Szklarska Poręba



Wizualizacja, Grzybowo



Wizualizacja, Grzybowo



EMITENT I GRUPA NICKEL DEVELOPMENT



Osiedle
Księżnej
Dąbrowki

Naturama
Strzeszyn

FIQUS
MARCELIN

WARZELNIA

NICKEL
resort & wellnest
GRZYBOWO

NICKEL
resort & wellnest
SZKLARSKA PORĘBA

NICKEL
DEVELOPMENT

GRUPA NICKEL W PIGUŁCE

Grupa z ponad 28-letnim doświadczeniem	28-letnie doświadczenie Grupy Nickel Development na rynku nieruchomości, ponad 35 zrealizowanych inwestycji , 3 700 wybudowanych mieszkań i lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 260 000 m²
Zdywersyfikowany przedmiot działalności	Dywersyfikacja działalności dzięki przychodom z realizacji projektów mieszkaniowych, aparthoteli oraz wynajmu powierzchni komercyjnych
Zabezpieczony bank ziemi	Potencjał inwestycyjny szacowany jest na wybudowanie ok. 25 000 m² powierzchni mieszkaniowej i użytkowej . Dodatkowo Grupa posiada zabezpieczone ponad 50 000 m ² powierzchni mieszkaniowej i użytkowej. Atutem banku jest też fakt, że tworzące go grunty charakteryzują się dobrymi lokalizacjami.
Stabilny akcjonariat i kluczowe osoby w Grupie	Nickel Development jest spółką rodzinną, założoną przez rodzinę Nickel. Aktualnie 88,70% należy do fundacja Fundacja Nickel Rohe Fundacja Rodzinna w organizacji, której fundatorem, członkiem zarządu oraz bezpośrednim beneficjentem jest Pani Dagmara Nickel.
Doświadczenie na rynku obligacji korporacyjnych	Wieloletnia historia terminowej obsługi zadłużenia z tytułu obligacji w Grupie Nickel Development. Dom maklerski Noble Securities był kluczowym partnerem spółki na wczesnym etapie budowania finansowania dłużnego.

*Wizualizacja, Szklarska Poręba*

NICKEL
DEVELOPMENT

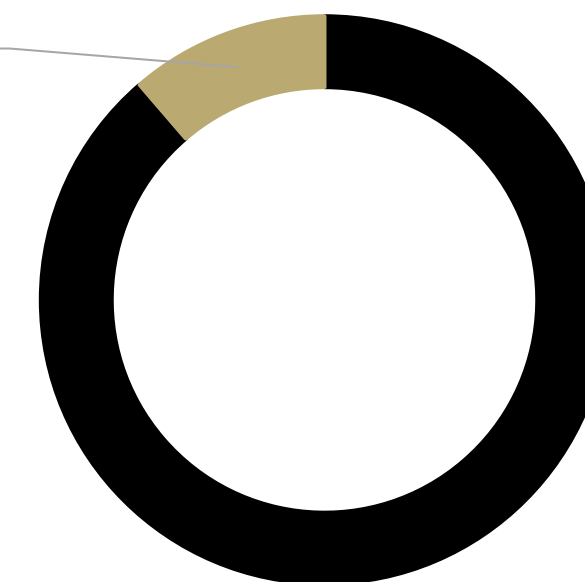
INFORMACJE O NICKEL DEVELOPMENT

Nazwa	NICKEL DEVELOPMENT SP. Z O.O.
Numer KRS	0000006973
Numer REGON	634188754
Numer NIP	7811692308
Siedziba	ul. Grunwaldzka 182, 60-166 Poznań
Strona internetowa	www.nickel.com.pl

- Nickel Development sp. z o.o. („**Nickel Development**”, „**Poręczyciel**”) jest jednostką dominującą Grupy,
- Nickel Development jest spółką zarządzającą grupą spółek o strukturze holdingowej, mającą pakiet udziałów kontrolnych we wszystkich spółkach,
- Operacyjnie rola Nickel Development sprowadza się głównie do:
 - ✓ pełnienia funkcji Generalnego Wykonawcy każdej inwestycji
 - ✓ odpowiedzialności za cały proces przygotowania i realizacji inwestycji deweloperskich

STRUKTURA UDZIAŁOWCÓW NICKEL DEVELOPMENT

PTB Nickel sp. z o.o.;
11,30%



Nickel Rohe Fundacja
Rodzinna w
organizacji; 88,70%

ZARZĄD

Dagmara Nickel – Prezes Zarządu

Absolwentka Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Zbudowała pozycję firmy jako czołowego wielkopolskiego dewelopera i twórca sieci Nickel Resort & Wellnest. Założycielka pierwszego w Polsce prywatnego parku technologicznego YouNick. Doświadczenie menedżerskie zdobywała w międzynarodowych koncernach telekomunikacyjnych Ericsson i Polkomtel.


NICKEL
DEVELOPMENT

HISTORIA NICKEL DEVELOPMENT



ponad **40** inwestycji
ponad **3 700** mieszkań i lokali
usługowych

**1998**

Utworzenie Nickel Development w kooperacji z PTB Nickel w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji.
Uruchomienie pierwszych inwestycji deweloperskich

**2000**

Start budowy flagowego Osiedla Księżnej Dąbrowki

**2005**

Nagroda Jana Baptista Quadra za Zautek Piątkowski

**2006**

Otwarcie i komercjalizacja pierwszych budynków **YouNick Technology Park**

**2007**

Wejście na rynek kurortów z projektem w Mielnie

**2010**

Utworzenie własnego Działu Inwestycji

**2013**

Debiut na Catalyst z Noble Securities

**2014**

Oddanie do użytku pierwszego etapu kluczowego kompleksu Warzelnia

**2015**

Utworzenie **YouNick Design** zajmującego się projektami wnętrz i ich realizacją

**2017**

Utworzenie zespołu inwestycyjnego przy YouNick Technology Park wspierającego inwestycje w innowacje

**2019**

Wdrożenie procesów design thinking w Nickel Development i stworzenie Działu Rozwoju Produktu

**2021**

Utworzenie Działu Realizacji Inwestycji – przejście na generalne wykonawstwo inwestycji własnych

**2022**

Powołanie do życia sieci **Nickel Resort & Wellnest**

**2024**

Rozpoczęcie procesu skalowania działalności, rozszerzenie aktywności o kierunki nieruchomości, zwiększenie mocy przerobowych w sprzedaży, marketingu, rozwoju produktu, przygotowaniu realizacji inwestycji, finansach i controllingu

**2025**

Uzyskanie prestiżowego tytułu **Deweloper roku 2025**

**2026**

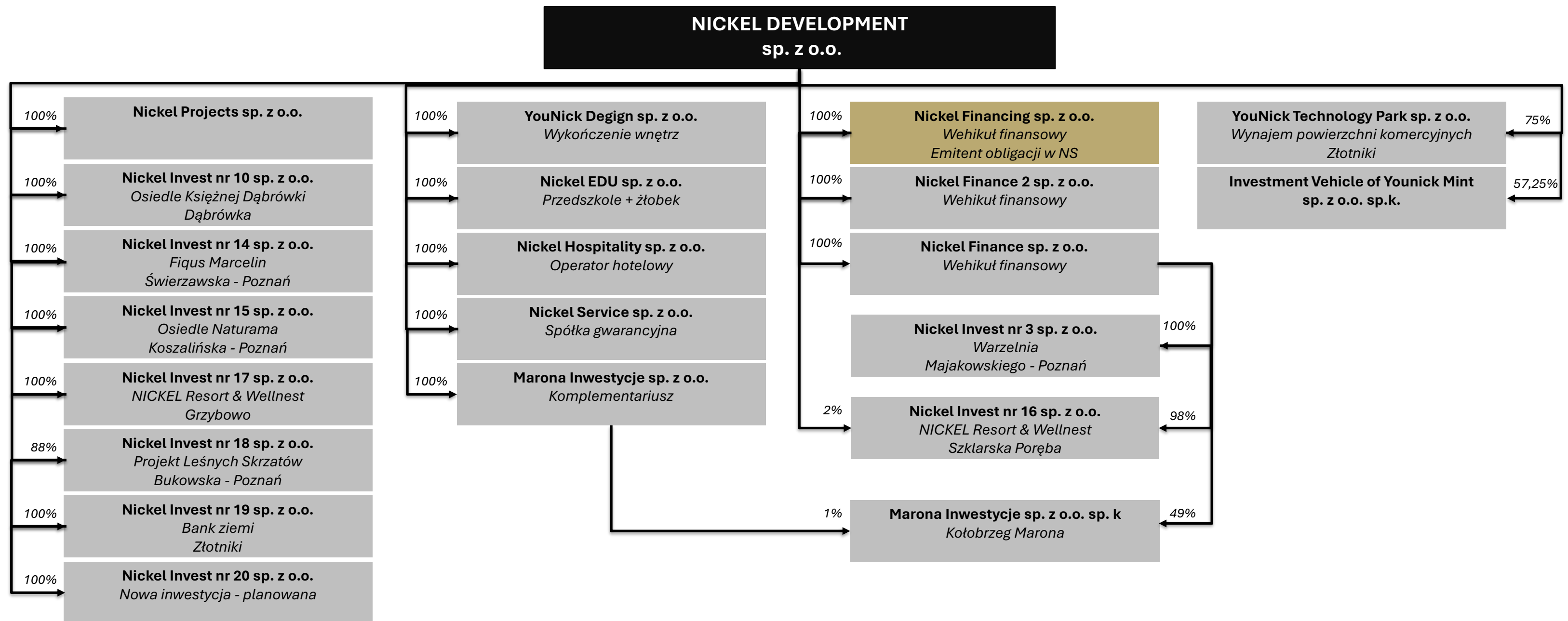
4 inwestycje w realizacji

- Warzelnia II
- Naturama II etap
- Osiedle Księżnej Dąbrowki, Gościniec II
- Nickel Resort & Wellnest Szklarska Poręba I etap

6 inwestycji w przygotowaniu

- Bukowska / Leśnych Skrzatów
- Zagórze Poznań
- Naturama III etap
- Polna Poznań
- Nickel Resort & Wellnest Grzybowo II etap
- Nickel Resort & Wellnest Szklarska Poręba II etap

STRUKTURA KAPITAŁOWA GRUPY



NICKEL
DEVELOPMENT

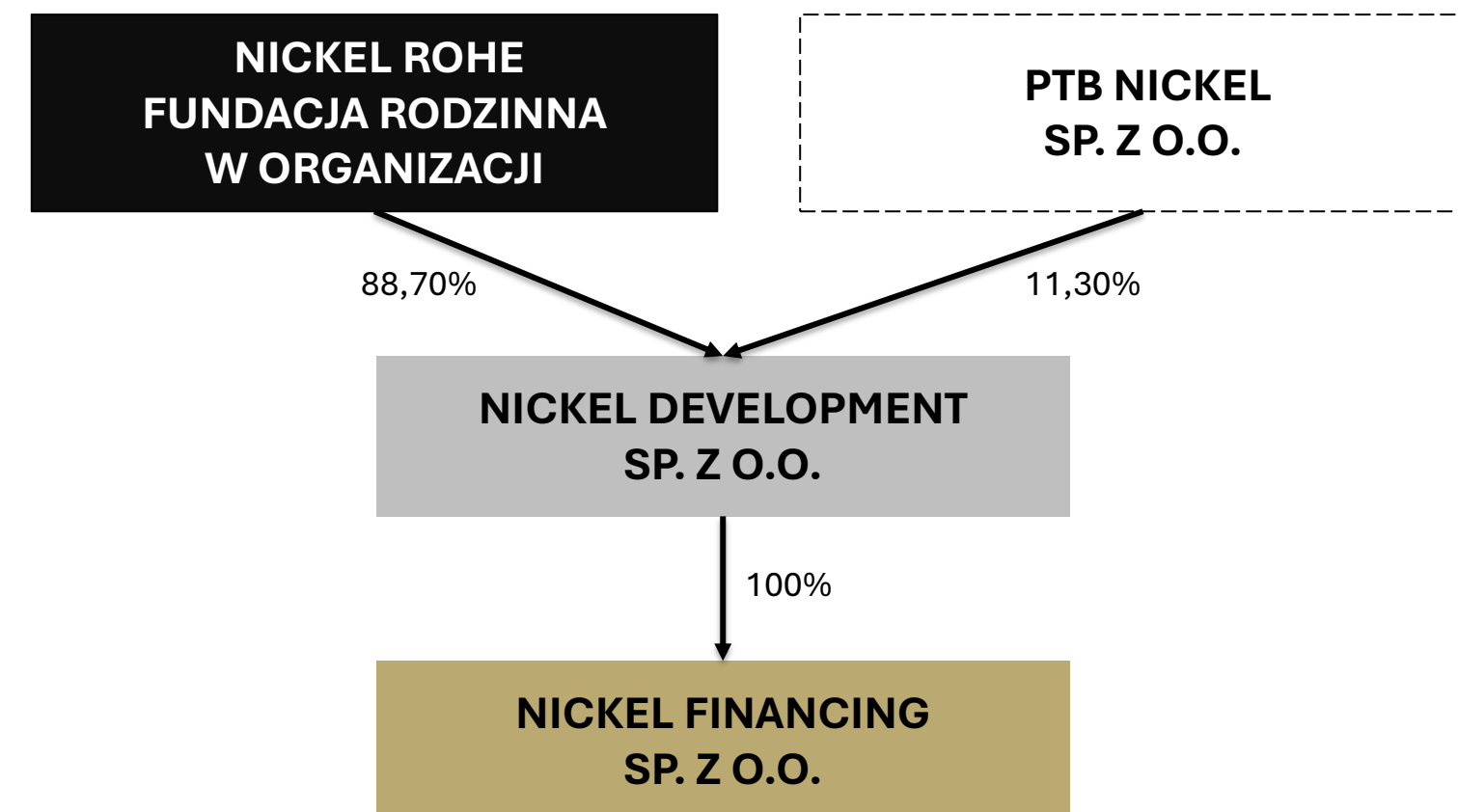
INFORMACJE EMITENCIE

Nazwa	NICKEL FINANCING sp. z o.o.
Numer KRS	0001248802
Numer REGON	545036289
Numer NIP	7792607654
Siedziba	ul. Grunwaldzka 182, 60-166 Poznań
Strona internetowa	www.nickel.com.pl/pl/nickel-financing-relacje-inwestorskie

- Spółka została utworzona w czerwcu 2026 roku,
- Będzie pełniła rolę spółki pozyskującej finansowanie w formie emisji obligacji przede wszystkim na realizację projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę,
- 100% udziałów Emitenta należy Nickel Development („Poręczyciel”)

ZARZĄD NICKEL DEVELOPMENT

Dagmara Nickel – Członek Zarządu



NICKEL
DEVELOPMENT

INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI

GŁÓWNY OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY NICKEL

- Projekty **deweloperskie mieszkaniowe**,
- Projekty **hotelowe** w kurortach wakacyjnych,
- Projekty **deweloperskie komercyjne**,
- **Wynajem infrastruktury** biurowej, magazynowej i laboratoryjnej dla innowacyjnych biznesów (IT, farmacja),
- **Inwestycje kapitałowe** we wschodzące biznesy w branżach: healthcare, lifescience, IT

OFERTA DEWELOPERSKA OBEJMUJE :

- Mieszkania i domy na własne potrzeby
- Mieszkania na wynajem
- Hotelowe apartamenty wakacyjne



Wizualizacja, Warzelnia II


NICKEL
DEVELOPMENT
Place
to create.Venture
capital.

PROFILE DZIAŁALNOŚCI

GRUPA NICKEL

MIESZKANIA

Asortyment produktowy – budynki wielorodzinne dzielą się na poniższe segmenty rynkowe:

- Mieszkania popularne poza miastem
- Mieszkania popularne w centrum miasta
- Mieszkania o podwyższonym standardzie, apartamenty
- Domy jednorodzinne wolnostojące i w zabudowie szeregowej
- Mieszkania i domy oferowane w standardzie deweloperskim podwyższonym
- Mieszkania wykończone

APARTHOTELE

- Budynki wielorodzinne o charakterze apartotelowym
- Produkt kierowany do segmentu inwestycyjnego klientów indywidualnych,
- Ulokowane w wakacyjnych kurortach w górach (Szkarska Poręba) oraz nad morzem (Grzybów k. Kołobrzegu).

OBIEKTY KOMERCYJNE

- **YouNick** to park technologiczny w Złotnikach pod Poznaniem stworzony w 2006 r.
- Jest to pierwszy niepubliczny obiekt tego typu w Polsce.
- W skład Parku wchodzi blisko 24.200 m² powierzchni biurowej, laboratoryjnej oraz magazynowej.
- Mieszczą się tu polskie i zagraniczne firmy z innowacyjnych branż, głównie ICT i Life Science.

INWESTYCJE VENTURE CAPITAL

- **YouNick Mint** to fundusz typu *venture capital* inwestujący w innowacyjne projekty z obszarów **healthcare** oraz **industry 4.0**,
- Posiada fundusze wspierające spółki na różnych fazach rozwoju: seed i pre-seed oraz growth
- Działający we współpracy z inwestorami prywatnymi oraz Funduszem Funduszy PFR Ventures.

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNO - INWESTYCYJNA

NICKEL
DEVELOPMENT

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

SEGMENT MIESZKANIOWY

- Grupa historycznie zrealizowała ponad **40 inwestycji** mieszkaniowych
- Aktualnie **w trakcie realizacji** są **3 inwestycje** na terenie Poznania oraz w jego okolicach: Osiedle Księżnej Dąbrówki – Gościniec II, Osiedle Naturama (II etap), Warzelnia (II etap),
- **Planowane** są **4 inwestycje**: Osiedle Naturama (III etap), Zagórze, Leśnych Skrzatów, Polna

SEGMENT APARTHOTELOWY

- Grupa z końcem 2025 r. ukończyła pierwszy projekt NICKEL Resort & Wellnest w Grzybowie k. Kołobrzegu,
- W 2026 r. zaplanowane jest ukończenie projektu NICKEL Resort & Wellnest w Szklarskiej Porębie,
- Grupa planuje kolejne etapy inwestycji w Grzybowie i Szklarskiej Porębie

ZABEZPIECZONY BANK ZIEMI POD PRZYSZŁE INWESTYCJE

Lokalizacja	Wartość rynkowa	Opis
Dąbrówka	4 500 000 PLN	działki niezabudowane, przeznaczone na rozbudowę osiedla mieszkaniowego w Dąbrówce k. Poznania
Poznań, Warzelnia	19 600 000 PLN	działki przeznaczone na realizację etapu mieszkaniowego przy ul. Baraniaka
Poznań, Stary Strzeszyn	18 000 000 PLN	działki niezabudowane przeznaczone na realizację III i IV etapu osiedla Naturama
Grzybowo, Kołobrzeg	7 000 000 PLN	działka przeznaczona na realizację II etapu projektu deweloperskiego Nickel Resort & Wellnest w Grzybowie
Szklarska Poręba	25 595 000 PLN	działka niezabudowana przeznaczona na realizację II i III etapu projektu deweloperskiego Nickel Resort & Wellnest w Szklarskiej Porębie
Kołobrzeg Marona	12 000 000 PLN	działka zabudowana przeznaczona na realizację projektu mieszkaniowego w Kołobrzegu
Poznań, Polna	40 000 000 PLN	działki niezabudowane przeznaczone na realizację 2 etapów osiedla mieszkaniowego w Poznaniu przy ul. Polnej
RAZEM	126 695 000 PLN	

Źródło: Emitent, na podstawie sprawozdania finansowego Poręczyciela, stan na dzień 31 grudnia 2025 r.

NICKEL
DEVELOPMENT

MIESZKANIOWE LINIE PRODUKTOWE



Nickel Icon

SEGMENT NAJWYŻSZY

Ikoniczne inwestycje o wyjątkowej architekturze, w prestiżowych lokalizacjach i najwyższym standardzie doświadczenia mieszkańca

KLUCZOWE CECHY:

- Dogodna lokalizacja
- Superdesing i architektura premium
- Bardzo wysoki standard wykończenia
- Spektakularne części wspólne
- Wysoka jakość materiałów
- Prestiżowy adres



Wizualizacja, Warzelnia II

Przykład inwestycji: **Warzelnia**



Nickel Urban Living

SEGMENT ŚREDNI / PODWYŻSZONY

Nowoczesne inwestycje miejskie łączące desing, komfort codzienności, części wspólne, usługi i dobrą komunikację

KLUCZOWE CECHY:

- Dobry nowoczesny design
- Trwałe materiały wykończeniowe
- Wysoka funkcjonalność mieszkań
- Części wspólne i udogodnienia
- Dobra komunikacja i dostęp do usług
- Komfort codziennego życia



Wizualizacja, Polna

Przykłady inwestycji: **Polna, Zagórze**



Nickel Habitat

SEGMENT CENOWO DOSTĘPNY

Dostępne cenowo mieszkania zaprojektowane z myślą o funkcjonalności, estetyce i rozsądnym wykorzystaniu każdego metra

KLUCZOWE CECHY:

- Dobry design w prostej formule
- Funkcjonalne układy mieszkań
- Maksymalne wykorzystanie metrażu
- Oszczędne, dobrze dobrane materiały
- Lokalizacje zapewniające spokój
- Racjonalne koszty utrzymania



Wizualizacja, Naturama

Przykłady inwestycji: **Naturama, Leśnych Skrzatów**

PRZEWAGI KONKURENCYJNE I MODEL BIZNESOWY



PEWNE LUB PIĘKNE LOKALIZACJE

- Dział Akwizycji Nieruchomości:
 - 4-6 akwizycji rocznie;
 - in-house uzdatnianie nieruchomości



WIEDZA I KONTROLA W PROCESIE INWESTYCYJNYM

4 wielobranżowe zespoły projektowe (projektanci, inżynierowie, technolodzy, kosztorysanci)



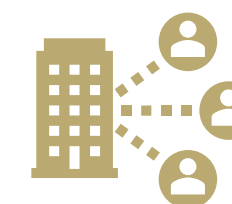
TOP DESIGN

Dział Rozwoju Produktu, iteracyjny proces rozwoju produktu, projektanci wewnętrzni, standaryzacja produktu



ONE STOP SHOP

Zakup, wynajem, kredyt, wykończenie, adaptacja



MIX – USE

Mieszkania, usługi, hotel: budujemy, sprzedajemy, wynajmujemy, zarządzamy

NICKEL
DEVELOPMENT

DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA

- YouNick oferuje profesjonalną infrastrukturę w postaci przestrzeni biurowych, hal magazynowych oraz specjalistycznych powierzchni laboratoryjnych,
- Przestrzeń wynajmują firmy zajmujące się m.in. projektowaniem zaawansowanych systemów IT, outsourcingiem IT, biotechnologią, logistyką, konsultingiem, działalnością usługową oraz produkcyjną,
- Usługi okołobiznesowe oferowane przez centrum YouNick obejmują: program HumaNick dedykowany najemcom parku (biblioteka multimedialna, nauka języków, warsztaty, autobus), centrum konferencyjne, przedszkole kompetencyjne, coworking, wirtualne biuro, restaurację.,
- YouNick aktywnie wspiera komercjalizację innowacyjnych przedsięwzięć i wyników badań w branży biotechnologicznej, medycznej, IT, chemicznej, ochrony środowiska oraz odnawialnych źródeł energii. W portfolio parku znajdują się udziały mniejszościowe w kilkunastu spółkach.
- W ramach usług parku znajdują się wirtualne biuro, żłobek, przedszkole.

YOUNICK



NICKEL
DEVELOPMENT

DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA

POSIADANE OBIEKTY KOMERCYJNE

Obiekty biurowe i serwerownie

Złotniki

Powierzchnia: 9 192 m²

Biura

Status: ukończone

Komerccjalizacja: 76%

Wycena*: 33 mln PLN

Centrum Biotechnologii Laboratoria

Złotniki

Powierzchnia: 3 896 m²

Biura, laboratoria

Status: Ukończone

Komerccjalizacja: 98%

Wycena*: 33 mln PLN

Centrum Usług Logistycznych i biurowych

Złotniki

Powierzchnia: 12 101 m²

Biura, magazyny

Status: Ukończone

Komerccjalizacja: 100%

Wycena*: 52 mln PLN

* wartość odtworzeniowa bez wartości gruntów na dzień listopad 2025 roku

BANK ZIEMI

Złotniki

Pow. użytkowa: max. 20 000 m²

Nie zabudowane grunty przeznaczone pod rozbudowę Parku Technologicznego YouNick

Wartość: 15 000 000 PLN

USŁUGI W YOUNICK

Adres

Znany adres
dla Twojej firmy

Biurko

Wyprowadź biuro
z domu

Przestrzeń wspólna

Korzystam
nie płacę!

You Nick

Technology
Park

Place
to create.

Biuro open

Optymalna nowoczesność

Biuro classic

Klasyczna wygoda

Magazyn

Potencjał na zaplecze

Laboratorium

Awangardowa nauka

Built to suit

Wybudujemy
Twoje marzenia!

Grunt pod inwestycję

Dobre miejsce
na biznes

STRATEGIA GRUPY

DŁUGOFALOWE PLANOWANIE I ELASTYCZNE DZIAŁANIE

- Grupa Nickel jest aktywna na różnych rynkach – przychody uzyskuje z realizacji **projektów mieszkaniowych**, **aparthotelowych** oraz **wynajmu powierzchni komercyjnych**,
- Grupa aktualnie skupia się na rynku mieszkaniowym jako głównym segmencie swojej działalności,
- Model biznesowy Grupy opiera się na oferowaniu lokali w różnych segmentach cenowych, różnym przeznaczeniu, ale niezmiennie dobrej jakości oraz niebanalnym designie,
- Koncentruje się na uzupełnianiu banku ziemi pod realizację projektów mieszkaniowych

PERSPEKTYWY ROZWOJU

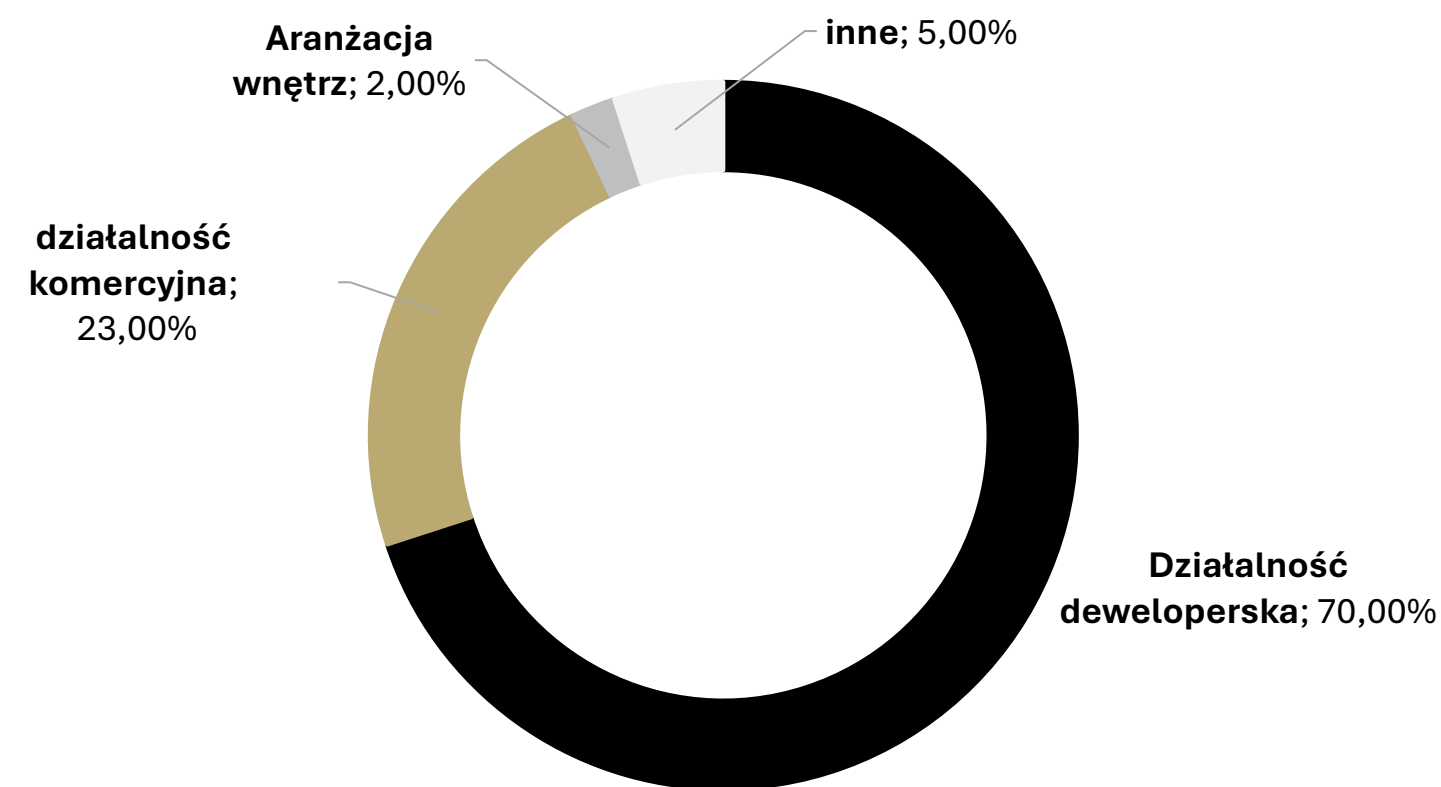
Grupa w horyzoncie średniookresowym jest przede wszystkim zorientowana na:

- koncentracji działalności operacyjnej na segmencie mieszkań popularnych i o podwyższonym standardzie oraz utrzymaniu aktywności w pozostałych segmentach w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- przeprowadzeniu i zakończeniu kolejnych inwestycji mieszkaniowych zgodnie z przyjętym harmonogramem,
- przygotowaniu i wdrożeniu kolejnych projektów,
- wzmocnieniu pozycji rynkowej na rynku lokalnym oraz zwiększeniu oferty inwestycji w portfelu poprzez pozyskanie kolejnych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach w Poznaniu i Wrocławiu.

DYWERSYFIKACJA

Taka dywersyfikacja ryzyka zapewnia stabilność modelu biznesowego nawet w przypadku krótkotrwałych załamań na poszczególnych rynkach lub wydarzeń kryzysowych

PRZYCHODY W PODZIALE NA OBSZAR DZIAŁALNOŚCI



NICKEL
DEVELOPMENT

NAGRODY I WYRÓŻNIENIA

PASJA ORAZ ODPOWIEDZIALNE PODEJŚCIE DO BIZNESU PRZYNIOSŁY GRUPIE NICKEL WIELE NAGRÓD I WYRÓŻNIEŃ, A ZREALIZOWANE PROJEKTY NIEZMIENNIE CIESZĄ SIĘ SPOŁECZNYM UZNANIEM.

2026**DEWELOPER ROKU 2025**

Tytuł przyznany przez redakcje „Gazety Finansowej” oraz miesięcznika „Home & Market” w ramach kompleksowego raportu podsumowującego rynek nieruchomości deweloperskich. Kapituła uhonorowała Nickel Development za najwyższą jakość realizowanych inwestycji, ugruntowaną wiarygodność rynkową oraz aktywny wkład w rozwój i profesjonalizację polskiego sektora nieruchomości.

**2025****NOMINACJA DO NAGRODY ARCHITEKTONICZNEJ WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO**

Kapituła złożona z architektów, członków SARP i krytyków architektury nominowała Osiedle Naturama w kategorii „Budynek mieszkalny wielorodzinny”.

OSOBOWOŚĆ BRANŻY 20-LECIA, FIRMA BUDOWLANA 20-LECIA

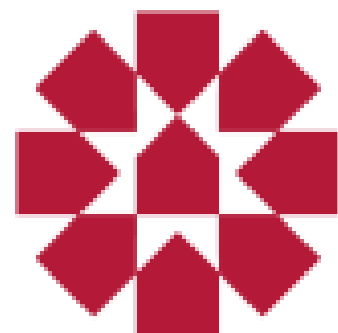
Redakcja i Rada Naukowa miesięcznika „Builder Polska” przyznały CEO NICKEL Development Dagmarze Nickel, a także naszej firmie, tytuły „Osobowość Branży 20-lecia” oraz „Firma Budowlana 20-lecia”.

NAJCIEKAWSZA INWESTYCJA MIESZKANIOWA 2025

Tytuł przyznany przez redakcję „Gazety Finansowej” oraz miesięcznika „Home & Market” w ramach kompleksowego raportu podsumowującego rynek nieruchomości deweloperskich.

NICKEL
DEVELOPMENT

CZŁONKOSTWO W PZFD

**PZFD**Polski Związek
Firm Deweloperskich

Nickel Development sp. z o.o. jest założycielem i członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich od początku jego istnienia.

W dniu 20 marca 2025 roku odbyło się Zebranie Członków Oddziału Poznańskiego Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Dagmara Nickel została wybrana na stanowisko Wiceprezesa Poznańskiego Oddziału Polskiego Związku Firm Deweloperskich (PZFD).





Wizualizacja, Szklarska Poręba



Wizualizacja, Grzybowo



Wizualizacja, Grzybowo



PROJEKTY DEWELOPERSKIE



Osiedle
Księżnej
Dąbrowki

Naturama
Strzeszyn

FIQUS
MARCELIN

WARZELNIA

NICKEL
resort & wellnest
GRZYBOWO

NICKEL
resort & wellnest
SZKLARSKA PORĘBA

NICKEL
DEVELOPMENT

PROJEKTY MIESZKANIOWE - ZESTAWIENIE

PROJEKT OSIEDLE NATURAMA

Koszalińska, Poznań
Nickel Invest nr 15 sp. z o.o.

Powierzchnia: 19 400 m²
Liczba lokali: 365, w ofercie: 103
Etap I: 78 lokali, zrealizowane
Etap II: (133), w realizacji
Etap III: (62), w przygotowaniu
Etap IV: (92), planowane

OSIEDLE KSIĘŻNEJ DĄBRÓWKI

Dąbrówka Skarbcowa
Nickel Projects sp. z o.o.
Powierzchnia: 8 498 m²
Liczba lokali: 96, w ofercie: 6

Gościniec
Nickel Invest nr 10 sp. z o.o.
Powierzchnia: 586 m²
Liczba lokali: 11, w ofercie: 8



PROJEKT FIQUS MARCELIN

Świerzawska, Poznań
Nickel Invest nr 14 sp. z o.o.

Powierzchnia: 11 880 m²
Liczba lokali: 250
Status: zrealizowane

PROJEKT ZAGÓRZE

Zagórze, Poznań
SPV Zagórze

Powierzchnia: 4 146 m²
Liczba lokali: 66, w ofercie: 0
Status: w przygotowaniu

LEŚNYCH SKRZATÓW

Bukowska, Poznań
Nickel Invest nr 18 sp. z o.o.

Powierzchnia: 8 900 m²
Liczba lokali: 168, w ofercie: 0
Status: w przygotowaniu

PROJEKT OSIEDLE POLNA

Polna, Poznań
Nickel Invest nr 20 sp. z o.o.

Powierzchnia PUM: 15 208 m²
Liczba lokali: 310, w ofercie: 0
Etap I: (174), w przygotowaniu
Etap II: (137), planowane

WARZELNIA II

Majakowskiego, Poznań
Nickel Invest nr 3 sp. z o.o.

Powierzchnia: 6 293 m²
Liczba lokali: 83, w ofercie: 60
Etap II: (83), w realizacji

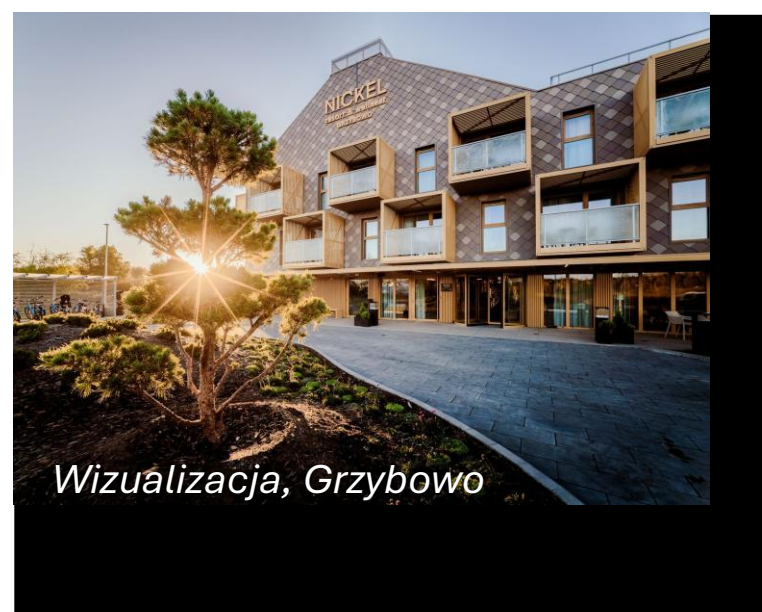
NICKEL
DEVELOPMENT

PROJEKTY APARTHOTELOWE - ZESTAWIENIE

NICKEL RESORT & WELLNEST

Grzybowo
Nickel Invest nr 17 sp. z o.o.

Powierzchnia: 8 400 m²
Liczba lokali: 216, w ofercie: 79
Etap I: (147 apartamentów), zrealizowany
Etap II: (69), planowany



KOŁOBRZEG MARONA

Kołobrzeg
Marona Inwestycje sp. z o.o. sp. k

Powierzchnia: 7 412 m²
Projekt przeznaczony na sprzedaż



NICKEL RESORT & WELLENST

Szklarska Poręba
Nickel Invest nr 16 sp. z o.o.

Powierzchnia: 12 800 m²
Liczba lokali: 338, w ofercie: 41
Etap I: (91 apartamentów), w realizacji
Etap II: (120), planowany
Etap III: (129), planowany

■ zrealizowane
■ w realizacji
■ na sprzedaż



PROJEKTY - SPRZEDAŻ

Projekt	Zakończenie budowy	Zaawansowanie budowy %	PUM + PUU (m²)	Ilość jednostek	Lokale do sprzedaży	Zaawansowanie sprzedaży %	Przychód (mln PLN)*	Średnia cena netto (PLN/ m²)	Rentowność projektu **	Szacowana nadwyżka dla Emitenta***
Nickel Resort & Wellnest Grzybowo I etap	ukończony	100%	5 676	147	79	46%	99,5	17 500	20%	39,3
Osiedle Księżnej Dąbrówki I SKARBCOWA	ukończony	100%	7 930	96	6	94%	56,5	7 100	22%	20,3
Osiedle Naturama II etap	3Q 2026	94%	7 104	133	41	69%	80,4	11 300	29%	41,6
Szklarska Poręba I etap	2-3 Q 2026	73%	3 522	91	41	55%	71,9	21 300	20%	25,8
Warzelnia II	1-2Q 2028	10%	6 293	83	60	28%	144,2	22 700	28%	24,0
Osiedle Księżnej Dąbrówki I GOŚCINIEC II	3Q 2027	1%	586	11	8	27%	5,6	9 600	20%	1,0
Razem			31 111	561	235		458,1			152,0

- Historycznie Grupa Nickel sprzedawała ok. **150 lokali rocznie**,
- Na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa miała w sprzedaży 235 gotowych jednostek, z których 120 to lokale z segmentu tzw. second home, zlokalizowane w Kołobrzegu oraz Szklarskiej Porębie,
- **Średnia marża** na sprzedaży projektów deweloperskich to ok. **25%**,
- Łączna nadwyżka dla Emitenta z projektów opisanych w powyższej tabeli, po zakończeniu budowy, sprzedaży wszystkich mieszkań i spłacie kredytów budowlanych, szacowana jest na ponad 152 mln PLN.

**Przychód netto, szacowany przez Emitenta dla całego projektu ze sprzedaży lokali, miejsc garażowych i komórek lokatorskich*

*** Rentowność projektu = (średnia cena netto – koszt budowy – koszt gruntu) / średnia cena netto*

**** Nadwyżka po dniu 31.12.2025 r., oszacowana jako suma posiadanych środków pieniężnych i oczekiwanych wpłat od nabywców pomniejszona o sumę kosztów realizacji pozostałych do poniesienia oraz o saldo kredytu do spłaty.*

Źródło: Emitent, stan na dzień 30 czerwca 2026 r., Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

NICKEL
DEVELOPMENT

ZREALIZOWANE - ST_ART PIĄTKOWO

- **Adres:** Poznań, ul. Zygmunta Wojciechowskiego
- **Standard:** mieszkania popularne w stanie deweloperskim
- **Termin rozpoczęcia budowy:** 4Q 2018
- **Termin oddania budynków:** 4Q 2021 r.
- **Liczba mieszkań:** 230
- **Liczba lokali użytkowych:** 8
- **Powierzchnia użytkowa mieszkań:** 12 644 m²
- **Funkcje dodatkowe:**
 - ✓ miejsca postojowe w podziemnej hali garażowej oraz miejsca naziemne;
 - ✓ lokale użytkowe w części parterowej

O INWESTYCJI

Inwestycja zlokalizowana została w dynamicznie rozwijającej się części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zielonych, infrastruktury handlowo-usługowej oraz komunikacji publicznej, w tym Poznańskiego Szybkiego Tramwaju.

ST_ART Piątkowo oferuje funkcjonalne mieszkania o zróżnicowanych metrażach oraz szeroki dostęp do usług w ramach jednej inwestycji.

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu

ST_ART PIĄTKOWO



Wizualizacja, ST_ART Piątkowo

NICKEL
DEVELOPMENT

ZREALIZOWANE - FIQUS MARCELIN

- **Adres:** Poznań, ul. Świerzawska
- **Standard:** mieszkania popularne lub o podwyższonym standardzie, wykończenie - deweloperskie
- **Termin rozpoczęcia budowy:** 2Q 2021 r.
- **Termin oddania budynków:** 3Q 2023 r.
- **Liczba mieszkań:** 250
- **Powierzchnia użytkowa mieszkań:** 10 880 m²
- **Funkcje dodatkowe:**
 - ✓ miejsca postojowe;
 - ✓ sala zabaw dla najmłodszych,
 - ✓ lokale użytkowe

O INWESTYCJI

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

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu

*Wizualizacja, Fiquus Marcelin***FIQUS MARCELIN**

NICKEL
DEVELOPMENT

ZREALIZOWANE - OSIEDLE NATURAMA I ETAP

- **Adres:** Poznań, ul. Koszalińska
- **Standard:** mieszkania popularne lub o podwyższonym standardzie, wykończenie - deweloperskie
- **Termin rozpoczęcia budowy:** 3Q 2021 r.
- **Termin oddania budynków:** 3Q 2023 r.
- **Liczba mieszkań:** 78
- **Powierzchnia użytkowa mieszkań:** 3 917 m²
- **Funkcje dodatkowe:**
 - ✓ miejsca postojowe,
 - ✓ tarasy i ogródki

O INWESTYCJI

Pierwszy etap budowy osiedla na poznańskim Strzeszynie. Projekt Naturama to przestrzeń do wygodnego mieszkania: wszechobecna zieleń, priorytetowa funkcjonalność i dostępność cenowa, a przy tym zgrabny design w wyróżniającej się urbanistyce. Celem projektowym było stworzenie przytulnego osiedla harmonijnie współgrającego ze zbalansowanym życiem, z funkcjonalnymi mieszkaniami w przystępnej cenie, dla klientów pragnących zamieszkać na osiedlu z pełną infrastrukturą, wyposażonym w nowoczesne rozwiązania technologiczne oraz „zatopionym” we wszechobecnej zieleni.

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu



Wizualizacja, Osiedle Naturama

OSIEDLE NATURAMA I ETAP

NICKEL
DEVELOPMENT

ZREALIZOWANE - SKARBCOWA | Osiedle Księżnej Dąbrowki

- **Adres:** Dąbrowka, ul. Skarbcowa
- **Standard:** wygodne mieszkania z tarasami dwu-, trzy- i czteropokojowe, standard deweloperski, na życzenie klienta wykończenie pod klucz
- **Termin rozpoczęcia budowy:** rozpoczęcie 3Q 2021 r.
- **Termin oddania budynków:** 4Q 2023 r.
- **Liczba mieszkań:** 96
- **Powierzchnia użytkowa mieszkań:** 7 898 m²
- **Funkcje dodatkowe:**
 - ✓ ogrody, duże tarasy lub balkony,
 - ✓ pomieszczenia gospodarcze,
 - ✓ garaże,
 - ✓ plac zabaw

O INWESTYCJI

Skarbcowa to kolejny etap rozbudowy osiedla w Dąbrowce pod Poznaniem. Lokalizacja jest atrakcyjna ze względu na dobre skomunikowanie z Poznaniem oraz bliskość terenów leśnych i wiejskich sprzyjających rekreacji. W miejscowości zlokalizowane są szkoły podstawowe, galerie handlowe, sklepy, restauracje, stacja benzynowa i inne punkty usługowe. Inwestycja obejmowała trzy typy budownictwa: mieszkania w zabudowie wielorodzinnej z usługami w parterze, domy dwulokalne i domy w zabudowie szeregowej.

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu

SKARBCOWA | Osiedle Księżnej Dąbrowki



Wizualizacja, Osiedle Księżnej Dąbrowki

NICKEL
DEVELOPMENT

ZREALIZOWANE - NICKEL RESORT & WELLNEST GRZYBOWO I ETAP

- **Adres:** Kołobrzeg, Grzybowo
- **Standard:** obiekt apartamentowy wykończony pod klucz
- **Termin rozpoczęcia budowy:** 2Q 2023 r.
- **Termin oddania budynków:** 3Q 2025 r.
- **Liczba mieszkań:** 147
- **Powierzchnia użytkowa mieszkań:** 5 675 m²
- **Funkcje dodatkowe:**
 - ✓ miejsca postojowe;
 - ✓ sala zabaw dla najmłodszych,
 - ✓ lokale użytkowe

O INWESTYCJI

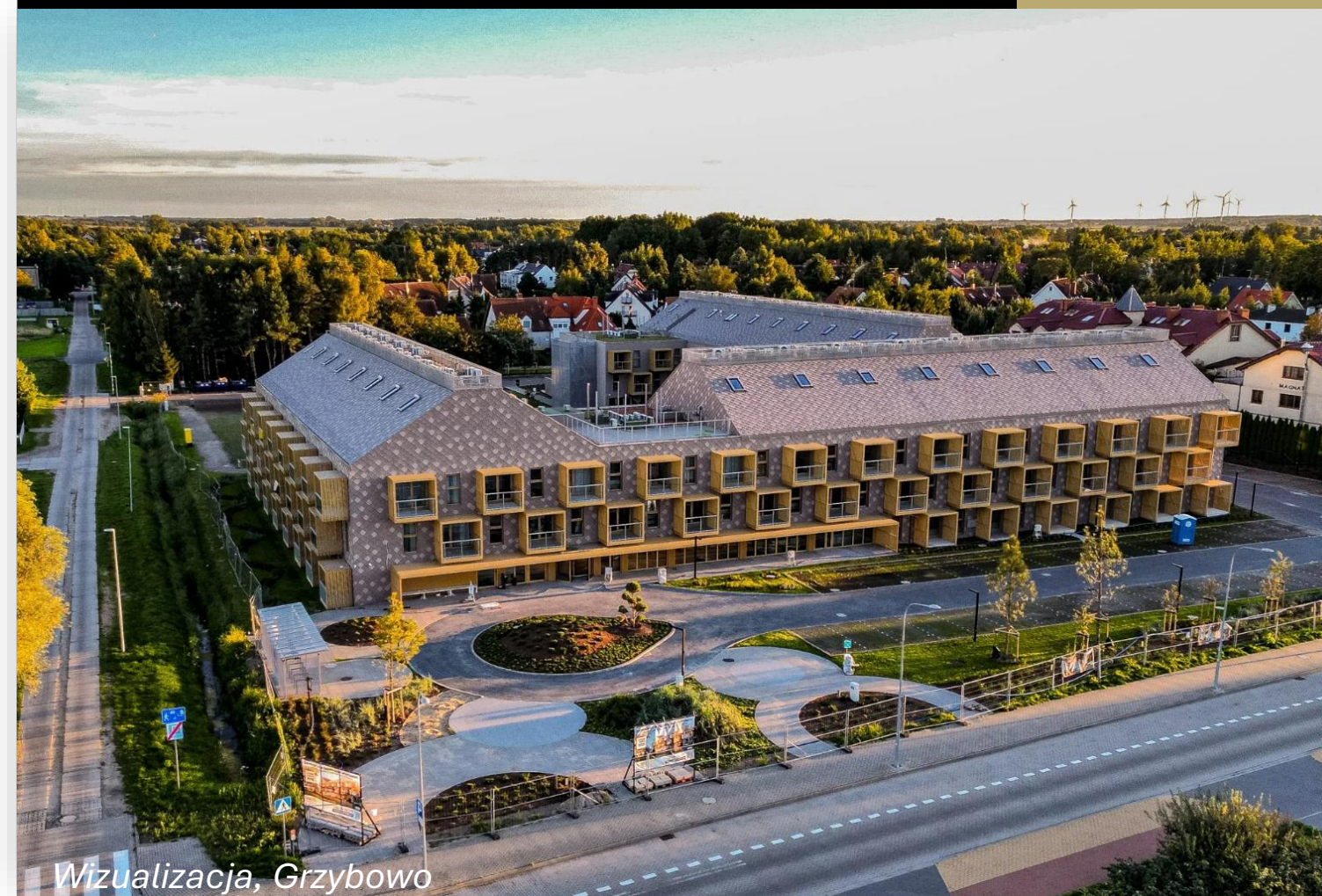
Projekt Grzybowo pełni funkcję zarówno second home, jak i produktu inwestycyjnego oddanego w zarządzanie profesjonalnemu operatorowi. Właściciel może podjąć swobodną decyzję co do współpracy z operatorem lub samodzielnego wynajmu, bądź też rezygnacji z wynajmu i przeznaczenia lokalu w całości na własne potrzeby. Elementem spajającym infrastrukturę, właściciela, operatora oraz turystę jest aplikacja typu SmartHotel lub podobna, umożliwiająca self check-in, kontrolę temperatury, oświetlenia oraz komunikację między turystą a podmiotem wynajmującym.

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu

NICKEL RESORT & WELLNEST GRZYBOWO



Wizualizacja, Grzybowo



W REALIZACJI

Projekt	Segment produktu	PUM + PUU	Ilość jednostek	Termin rozpoczęcia inwestycji	Termin zakończenia inwestycji
Szklarska Poręba I etap	second home	3 522	91	2Q 2023	3Q 2026
Osiedle Naturama II etap	mieszkanie	7 104	133	2Q 2024	3Q 2026
Warzelnia II	mieszkanie	6 293	83	3Q 2025	1-2Q 2028
Osiedle Księżnej Dąbrówki I GOŚCINIEC II	dom	586	11	2Q 2026	3Q 2027
Razem		17 505	318		

Źródło: Emitent, stan na dzień 30 czerwca 2026 r.

NICKEL
DEVELOPMENT

W REALIZACJI - NICKEL RESORT & WELLNEST SZKLARSKA PORĘBA I ETAP

- **Adres:** Szklarska Poręba
- **Standard:** obiekt apartotelowy wykończony pod klucz
- **Termin rozpoczęcia budowy:** 2Q 2023 r.
- **Termin oddania budynków:** 3Q 2026 r.
- **Liczba mieszkań:** 89
- **Powierzchnia użytkowa mieszkań:** 3 361 m²
- **Funkcje dodatkowe:**
 - ✓ miejsca postojowe,
 - ✓ sala zabaw dla najmłodszych,
 - ✓ lokale użytkowe

O INWESTYCJI

Projekt spełni funkcję zarówno second home, jak i produktu inwestycyjnego oddanego w zarządzanie profesjonalnemu operatorowi i umożliwiać będzie właścicielowi swobodną decyzję, co do współpracy z operatorem lub samodzielnego wynajmu, bądź też rezygnacji z wynajmu i przeznaczenia lokalu w całości na własne potrzeby. W ramach budynków apartamentowych powstaną zestandaryzowane, kompletnie wykończone mieszkania jedno i dwupokojowe o powierzchniach ok. 35 i ok. 46 m².

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu

NICKEL RESORT & WELLNEST SZKLARSKA PORĘBA



NICKEL
DEVELOPMENT

W REALIZACJI - OSIEDLE NATURAMA II ETAP

- **Adres:** Poznań, ul. Koszalińska
- **Standard:** mieszkania w segmencie popularnym (Nickel Habitat)
- **Termin rozpoczęcia budowy:** 2Q 2024 r.
- **Termin oddania budynków:** 3Q 2026 r.
- **Liczba mieszkań:** 128
- **Powierzchnia użytkowa mieszkań:** 6 316 m²
- **Funkcje dodatkowe:**
 - ✓ miejsca postojowe,
 - ✓ tarasy i ogródki

O INWESTYCJI

II etap budowy osiedla powstającego na poznańskim Strzeszynie. Projekt Naturama to przestrzeń do wygodnego mieszkania: wszechobecna zieleń, priorytetowa funkcjonalność i dostępność cenowa, a przy tym zgrabny design w wyróżniającej się urbanistyce. Celem projektowym jest stworzenie przytulnego osiedla harmonijnie współgrającego do zbalansowanego życia, dla klientów pragnących zamieszkać na osiedlu z pełną infrastrukturą, wyposażonym w nowoczesne rozwiązania technologiczne oraz „zatopionym” we wszechobecnej zieleni.

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu



OSIEDLE NATURAMA II ETAP

NICKEL
DEVELOPMENT

W REALIZACJI - WARZELNIA II ETAP

- **Adres:** Poznań, ul. Majakowskiego
- **Standard:** mieszkania w standardzie premium (Nickel Icon)
- **Termin rozpoczęcia budowy:** 3Q 2025 r.
- **Termin oddania budynków:** 1-2Q 2028 r.
- **Liczba mieszkań:** 78
- **Powierzchnia użytkowa mieszkań:** 5 439 m²
- **Funkcje dodatkowe:**
 - ✓ park,
 - ✓ garaże

O INWESTYCJI

Luksusowa lokalizacja w lesie niedaleko jeziora Malta, na terenie browaru z 1872 roku. Okolica oraz sąsiedztwo zabytkowych budynków, które zostaną zrewitalizowane w II etapie, narzuca elegancki i unikatowy charakter tej inwestycji. Soft lofty oraz wygodne apartamenty o wysokim standardzie kierowane są do najbardziej wymagających klientów pragnących mieszkać wśród natury, ale w granicach miasta. Ponadstandardowe wykończenie oraz wyjątkowa lokalizacja tworzą łącznie jedną z najbardziej pożądanych lokalnych inwestycji.

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu



Wizualizacja, Warzelnia II

WARZELNIA II ETAP

NICKEL
DEVELOPMENT

W REALIZACJI – GOŚCINIEC II | Osiedle Księżnej Dąbrówki

- **Adres:** Dąbrówka, ul. Gościniec
- **Standard:** standard popularny (Nickel Habitat)
- **Termin rozpoczęcia budowy:** rozpoczęcie 2Q 2026 r.
- **Termin oddania budynków:** 3Q 2027 r.
- **Liczba mieszkań:** 11
- **Powierzchnia użytkowa mieszkań:** 586 m²
- **Funkcje dodatkowe:**
 - ✓ ogrody, duże tarasy lub balkony,
 - ✓ pomieszczenia gospodarcze,
 - ✓ garaże, plac zabaw

O INWESTYCJI

Gościniec II etap to kontynuacja rozbudowy osiedla w Dąbrówce pod Poznaniem. Lokalizacja jest atrakcyjna ze względu na dobre skomunikowanie z Poznaniem oraz bliskość terenów leśnych sprzyjających rekreacji. Duże znaczenie ma także coraz gęstsza sieć usług dostępnych w pobliżu. Inwestycja obejmuje mieszkania w zabudowie wielorodzinnej wraz z miejscami postojowymi.

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu

GOŚCINIEC II | Osiedle Księżnej Dąbrówki



Wizualizacja, Osiedle Księżnej Dąbrówki



W PRZYGOTOWANIU

INWESTYCJE PLANOWANE W LATACH 2026 – 2030

INWESTYCJE MIESZKANIOWE

- Osiedle Naturama III etap,
- Osiedle Polna I etap
- Zagórze II,
- Osiedle Leśnych Skrzatów,

APARTHOTELE / SECOND HOME

- Nickel Resort & Wellnest Szklarska Poręba II etap
- Nickel Resort & Wellnest Grzybowo II etap

Projekt	Segment produktu	Termin rozpoczęcia inwestycji*	Termin zakończenia inwestycji*	PUM + PUU (m ²)	Ilość jednostek	Przychód (mln PLN)**	Średnia cena netto (PLN/ m ²)	Rentowność projektu ***	Szacowana nadwyżka dla Emitenta****
Szklarska Poręba II etap	second home	2Q 2027	1Q 2029	4887	118	101,3	20 745	31,2	21,2
Kołobrzeg Grzybowo II etap	second home	1Q 2028	3Q 2029	2 708	69	48,3	17 855	38,5	13,7
Osiedle Naturama III etap	mieszkanie	3Q 2026	3Q 2028	3 408	62	43,4	12 733	23,2	3,14
Zagórze	mieszkanie	3Q 2027	1Q 2029	4 146	66	71,81	17 320	33,0	15,67
Osiedle Leśnych Skrzatów	mieszkanie	1Q 2028	1Q 2030	8 900	168	117,88	13,245	28,5	21,89
Osiedle Polna I etap	mieszkanie	4Q 2028	4Q 2031	9 072	178	138,69	15 287	31,5	28,74
Razem				33 129	661	521,38			104,34

* Planowane terminy mogą ulec zmianie w zależności od kształtowania się popytu na rynku mieszkaniowym

** Przychód netto, szacowany przez Emitenta dla całego projektu ze sprzedaży lokali, miejsc garażowych i komórek lokatorskich

*** Rentowność projektu = (średnia cena netto – koszt budowy – koszt gruntu) / średnia cena netto

**** Nadwyżka po dniu 31.12.2025 r., oszacowana jako suma posiadanych środków pieniężnych i oczekiwanych wpłat od nabywców pomniejszona o sumę kosztów realizacji pozostałych do poniesienia oraz o saldo kredytu do spłaty.

Źródło: Emitent, stan na dzień 30 czerwca 2026 r.

NICKEL
DEVELOPMENT

W PRZYGOTOWANIU - OSIEDLE NATURAMA III ETAP

- **Adres:** Poznań, ul. Koszalińska
- **Standard:** mieszkania w segmencie popularnym (Nickel Habitat)
- **Termin rozpoczęcia budowy:** 3Q 2026 r.
- **Termin oddania budynków:** 3Q 2028 r.
- **Liczba mieszkań:** 62
- **Powierzchnia użytkowa mieszkań:** 3 408 m²
- **Funkcje dodatkowe:**
 - ✓ miejsca postojowe,
 - ✓ tarasy i ogródki

O INWESTYCJI

III etap budowy osiedla powstającego na poznańskim Strzeszynie. Projekt Naturama to przestrzeń do wygodnego mieszkania: wszechobecna zieleń, priorytetowa funkcjonalność i dostępność cenowa, a przy tym niebanalny design w wyróżniającej się urbanistyce. Celem projektowym jest stworzenie przytulnego osiedla harmonijnie współgrającego ze zbalansowanym życiem, z funkcjonalnymi mieszkaniami w przystępnej cenie, dla klientów pragnących zamieszkać na osiedlu z pełną infrastrukturą, wyposażonym w nowoczesne rozwiązania technologiczne oraz „zatopionym” we wszechobecnej zieleni.

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu



Wizualizacja, Osiedle Naturama

OSIEDLE NATURAMA III ETAP

NICKEL
DEVELOPMENT

W PRZYGOTOWANIU – OSIEDLE POLNA

- **Adres:** Poznań, ul. Polna
- **Standard:** mieszkania o podwyższonym standardzie (Nickel Urban Living)
- **Termin rozpoczęcia budowy:** 4Q 2028 r.
- **Termin oddania budynków:** 4Q 2030 r.
- **Liczba mieszkań:** 174
- **Powierzchnia użytkowa mieszkań:** 8 516 m²
- **Funkcje dodatkowe:**
 - ✓ miejsca postojowe,
 - ✓ tarasy i ogródki

O INWESTYCJI

Inwestycja planowana jest u zbiegu ulic Polnej i Szamarzewskiego, w sercu poznańskich Jeżyc - jednej z najbardziej rozpoznawalnych i dynamicznie rozwijających się dzielnic miasta. Ta część Poznania ceniona jest za bogatą ofertę gastronomiczną, usługową, jak również za doskonałą komunikację z centrum Poznania. Nowoczesny projekt harmonijnie wpisuje się w miejską tkankę historycznej zabudowy. Znajdą się tu zarówno funkcjonalne, kompaktowe kawalerki, jak i 2- oraz 3- pokojowe metraże, a także ponad 100-metrowe, 4-pokojowe komfortowe mieszkania.

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu



OSIEDLE POLNA

NICKEL
DEVELOPMENT

W PRZYGOTOWANIU – ZAGÓRZE

- **Adres:** Zagórze, Poznań
- **Standard:** mieszkania o podwyższonym standardzie (Nickel Urban Living)
- **Termin rozpoczęcia budowy:** 3Q 2027 r.
- **Termin oddania budynków:** 1Q 2029 r.
- **Liczba mieszkań:** 61
- **Liczba lokali użytkowych:** 5
- **Powierzchnia użytkowa mieszkań:** 3 746 m²
- **Powierzchnia użytkowa lokali usługowych:** 400 m²
- **Miejsca postojowe:** 75

O INWESTYCJI

Zagórze 7 to wyjątkowy adres w historycznej i klimatycznej części Poznania – na Ostrowie Tumskim, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rekreacyjnych nad Wartą i centrum. Mieszkańcy będą mogli swobodnie korzystać z pełnej oferty kulturalnej czy gastronomicznej miasta i rozwiniętej infrastruktury. Budynek wyróżniać się będzie miejskim, nowoczesnym charakterem i oryginalną elewacją z licznymi przeszkleniami. Szczególną rolę odegrają wysunięte wykusze obejmujące loggie oraz okna kondygnacji dachowej, które zintegrują poddasze z pozostałą częścią bryły i wzmocnią spójność całej kompozycji.

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu



Wizualizacja, Zagórze

ZAGÓRZE



ZAGÓRZE

HARMONOGRAM

Umowa przedwstępna	1Q 2026 r.
Płatność za grunt (II rata)	3Q 2026 r.
Płatność za grunt (III rata)	4Q 2026 r.
Uzyskanie PnB /(zamienne)	1Q 2027 r.
Rozpoczęcie sprzedaży	1Q 2027 r.
Rozpoczęcie budowy	3Q 2027 r.
Zakończenie budowy	1Q 2029 r.
Zakończenie sprzedaży	1Q 2029 r.

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu

POWIERZCHNIE I SPRZEDAŻ

	Liczba	PUM / PUU	Sprzedane	Do sprzedaży	Zaawansowanie sprzedaży %
Mieszkania	61	3 746 m ²	0	61	0%
Usługi	5	400 m ²	0	5	0%
Łącznie	66	4 176 m²	0	66	0%
Miejsca parkingowe	75	n/d	0	75	0%



Wizualizacja, Zagórze



Źródło: Emitent, stan na dzień 30 czerwca 2026 r.

ZAGÓRZE – BUDŻET INWESTYCJI (ESTYMACJA)

	Koszty / m ²	Udział kosztu (%)	Wartość netto (PLN)
Nakłady budowlane (pozostałe)	7 341,59	54,22%	30 438 240,43
Koszty nabycia projektu w toku	4 264,42	31,49%	17 680 266,15
Przygotowanie i realizacja (koszty wewnętrzne)	885,80	6,54%	3 672 539,16
Przygotowanie i realizacja (koszty zewnętrzne)	643,78	4,75%	2 669 102,50
Koszty finansowe	404,98	2,99%	1 679 045,68
ŁĄCZNE KOSZTY	13 540,57	100,00%	56 139 193,92
Przychody z lokali mieszkalnych netto	15 058,69	86,95%	62 433 333,33
Przychody z lokali usługowych netto	1 157,74	6,68%	4 800 000,00
Przychód z miejsc postojowych netto	1 102,86	6,37%	4 572 448,06
PRZYCHODY RAZEM	17 319,29	100,00%	71 805 781,39
WYNIK NA SPRZEDAŻY	3 778,72	21,82%	15 666 587,47

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu

NICKEL
DEVELOPMENT

W PRZYGOTOWANIU – LEŚNYCH SKRZATÓW

- **Adres:** ul. Leśnych Skrzatów/Bukowska, Poznań
- **Standard:** mieszkania w segmencie popularnym (Nickel Habitat)
- **Termin rozpoczęcia budowy:** 1Q 2028 r.
- **Termin oddania budynków:** 1Q 2030 r.
- **Liczba mieszkań:** 160
- **Powierzchnia użytkowa mieszkań:** 7 000 m²
- **Liczba lokali usługowych:** 8
- **Powierzchnia lokali użytkowych:** 1 900 m²
- **Miejsca postojowe:** 295 sztuk
- **Funkcje dodatkowe:**
 - ✓ tarasy lub balkony,
 - ✓ zielony dziedziniec

O INWESTYCJI

Na skrzyżowaniu ulic Leśnych Skrzatów i Bukowskiej, nieopodal Lasku Marcelińskiego, planowana jest inwestycja, która stanowić będzie dominantę architektoniczną pod względem wysokości budynku i standardu elewacji. Koncepcja zakłada wielofunkcyjny charakter inwestycji - parter budynku będzie pełnił rolę usługową. W strukturze mieszkań przeważać będą kompaktowe lokale 2-pokojowe. Idea zrównoważonego rozwoju zostanie zrealizowana dzięki sąsiedztwu stref zielonych, przestrzeni publicznych oraz licznych usług.

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu



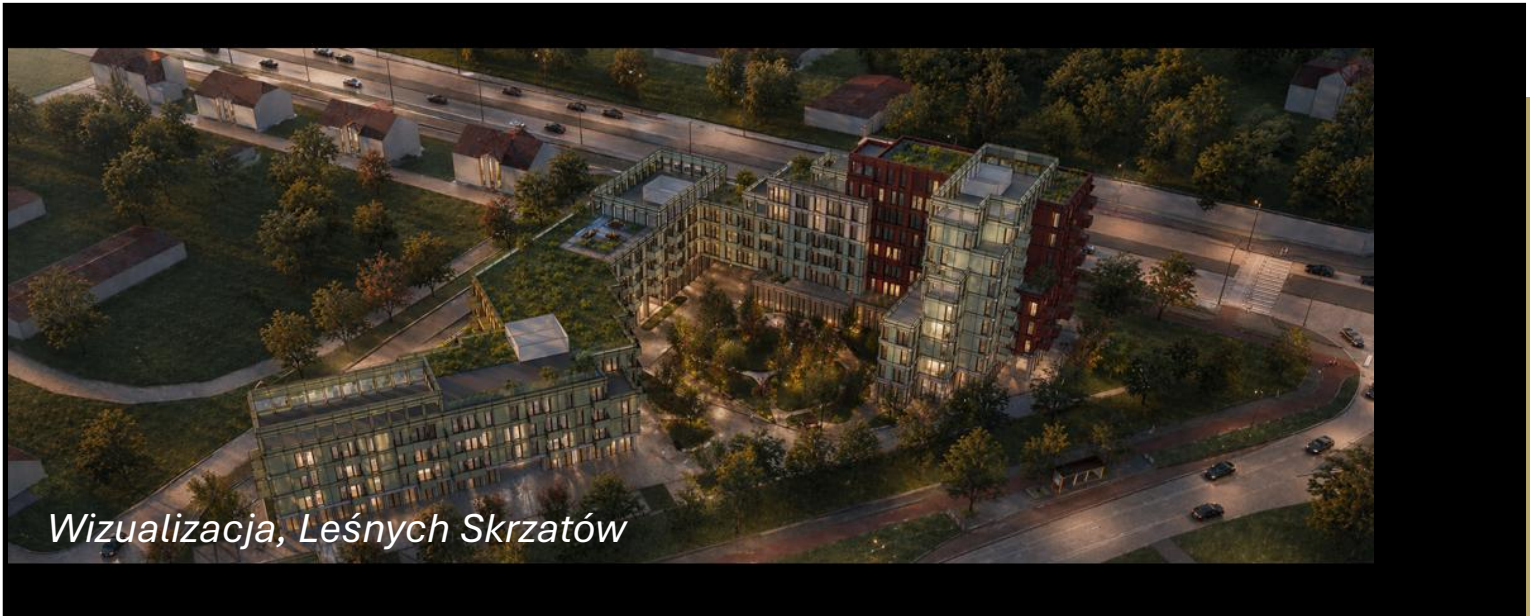
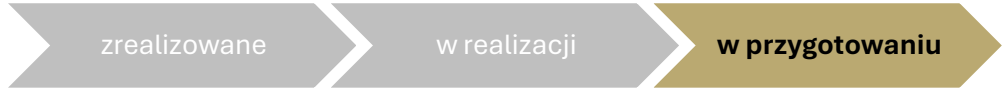
LEŚNYCH SKRZATÓW



LEŚNYCH SKRZATÓW

HARMONOGRAM	
Umowa przedwstępna	3Q 2026 r.
Płatność za grunt	3Q 2026 r.
Uzyskanie PnB	3Q 2027 r.
Rozpoczęcie sprzedaży	3Q 2027 r.
Rozpoczęcie budowy	1Q 2028 r.
Zakończenie budowy	1Q 2030 r.
Zakończenie sprzedaży	1Q 2030 r.

POWIERZCHNIE I SPRZEDAŻ					
	Liczba	PUM / PUU	Sprzedane	Do sprzedaży	Zaawansowanie sprzedaży %
Mieszkania	160	7 000m ²	0	160	0%
Usługi	8	1 900 m ²	0	8	0%
Łącznie	168	8 900m²	0	168	0%
Miejsca parkingowe	295	n/d	0	295	0%



Źródło: Emitent, stan na dzień 30 czerwca 2026 r.

LEŚNYCH SKRZATÓW – BUDŻET INWESTYCJI (ESTYMACJA)

	Koszty / m ²	Udział kosztu (%)	Wartość netto (PLN)
Nakłady budowlane	7 829,70	72,58%	69 684 301,52
Koszty nabycia nieruchomości	1 646,45	15,26%	14 653 413,00
Przygotowanie i realizacja (koszty wewnętrzne)	600,05	5,56%	5 340 424,01
Przygotowanie i realizacja (koszty zewnętrzne)	528,72	4,90%	4 705 603,16
Koszty finansowe	182,18	1,69%	1 621 418,29
ŁĄCZNE KOSZTY	10 787,10	100,00%	96 005 159,98
Przychody z lokali mieszkalnych netto	9 467,33	71,48%	84 259 259,26
Przychody z lokali usługowych netto	2 629,21	19,85%	23 400 000,00
Przychód z miejsc postojowych netto	1 148,72	8,67%	10 223 577,24
PRZYCHODY RAZEM	13 245,26	100,00%	117 882 836,50
WYNIK NA SPRZEDAŻY	2 458,17	18,56%	21 877 676,51

zrealizowane

w realizacji

w przygotowaniu



Wizualizacja, Szklarska Poręba



Wizualizacja, Grzybowo



Wizualizacja, Grzybowo

DANE FINANSOWE

NICKEL
DEVELOPMENT



Osiedle
Księżnej
Dąbrowki

Naturama
Strzeszyn

FIQUS
MARCELIN

WARZELNIA

NICKEL
resort & wellnest
GRZYBOWO

NICKEL
resort & wellnest
SZKLARSKA PORĘBA

SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPY – AKTYWA

mln PLN	31.12.2023 (zbadane)	31.12.2024 (zbadane)	31.12.2025 (zbadane)
Aktywa trwałe	156 433 919	111 022 687	107 154 724
Rzeczowe aktywa trwałe:	2 790 257	4 288 585	6 006 544
- grunty	9 415	9 415	9 415
- budynki, lokale	1 756 537	1 657 552	1 616 893
Inwestycje długoterminowe:	133 779 386	99 877 158	97 768 123
- nieruchomości	123 321 981	93 800 000	93 800 000
- długoterminowe aktywa finansowe	10 457 405	6 077 158	3 968 123
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 866 925	5 296 995	3 319 767
Aktywa obrotowe, w tym:	247 027 300	291 064 645	329 962 993
Zapasy:	190 099 059	186 122 433	251 469 720
- półprodukty i produkt w toku	68 922 705	82 095 273	88 585 348
- produkty gotowe	114 241 899	71 433 597	135 050 650
- towary	6 082 206	31 606 779	25 882 939
Należności krótkoterminowe	20 793 837	47 595 646	37 790 527
Inwestycje krótkoterminowe:	35 172 036	56 625 983	39 518 456
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	29 524 978	46 495 421	30 169 961
Aktywa Łącznie	403 461 219	402 087 333	437 798 181

W pozycji **nieruchomości** jest prezentowana nieruchomość Spółki YouNick Technology Park .

Aktywa obrotowe stanowiły 75% wartości sumy bilansowej i obejmowały głównie zapasy. W tej pozycji znajdują się projekty w fazie realizacji takie jak w miejscowości Grzybowo, Dąbrówka, Szklarska, Koszalińska i Warzelnia II etap.

Wzrost wartości pozycji **produkty gotowe** wynika ze wzrostu wartości takich projektów jak Skarbcowa w Dąbrówce oraz inwestycji nadmorskiej w miejscowości Grzybowo.

Na **Należności krótkoterminowe** wpływają głównie pozycje związane z nadwyżką zapłaconego podatku nad podatkiem należnym jak również należności wynikające ze sprzedaży 25% udziałów w Spółce YouNick Technology Park do Fundacji Rodzinnej.

Na spadek o 30% wartości pozycji **inwestycji krótkoterminowych** wpływa głównie zmniejszenie się stanu środków pieniężnych na rachunkach. Zmiana ta wynika ze wzmożonej aktywności emitenta na projektach inwestycyjnych.

SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPY – PASYWA

mln PLN	31.12.2023 (zbadane)	31.12.2024 (zbadane)	31.12.2025 (zbadane)
Kapitał Własny, w tym:	102 620 268	147 449 563	135 042 407
Kapitał podstawowy	17 940 500	18 483 000	18 483 000
Kapitał zapasowy	156 341 080	156 341 080	156 341 080
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(70 364 231)	(39 638 830)	(27 374 517)
Wynik finansowy netto	(1 297 080)	12 264 313	(12 407 156)
Kapitał mniejszości	20 161 651	22 162 025	11 451 819
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	279 970 956	232 475 745	291 303 955
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	94 343 148	79 632 922	137 883 441
- kredyty i pożyczki	63 254 069	68 394 262	104 318 591
- z tytułu emisji obligacji	29 817 000	7 650 000	27 000 000
- inne zobowiązania finansowe	1 272 080	1 867 646	2 547 717
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	78 639 133	110 297 607	105 153 658
- kredyty i pożyczki	49 871 136	53 652 198	66 714 189
- z tytułu emisji obligacji	5 800 000	23 601 548	10 688 939
- inne zobowiązania finansowe	1 989 243	32 075	1 395 287
- z tytułu dostaw i usług	5 755 500	12 700 841	9 700 221
- inne (wobec pozostałych jednostek)	13 731 325	13 126 411	14 224 223
Rozliczenia międzyokresowe	104 928 724	42 091 371	47 841 171
Pasywa łącznie	403 461 219	402 087 333	437 798 181

Zmniejszenie straty **wyniku z lat ubiegłych** wynika ze zmian w polityce rachunkowości, w którym Grupa zmieniła model wyceny nieruchomości według kosztu historycznego (pomniejszonego o dotychczasowe umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości) na model polegający na wycenie nieruchomości w wartości godziwej, sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Pozycja **Kapitał mniejszości** mieści w sobie wartość kapitału podmiotów zależnych przypadający udziałowcom spoza grupy kapitałowej. Zmiana wartości względem 2024 r. wynika z umorzenia udziałów za wynagrodzeniem w inwestycji Nickel Invest nr 14, a także ze sprzedaży 25% udziałów w Spółce YouNick Technology Parku do Fundacji Rodzinnej.

Na 31 grudnia 2025 r. **Zobowiązania i Rezerwy na Zobowiązania** stanowiły 67% sumy bilansowej, z czego zobowiązania finansowe w postaci kredytów i obligacji w kwocie 209 mln PLN stanowiły 3/4 wartości zobowiązań ogółem. Wzrost wartości tych pozycji względem 2024 świadczy o wzmożonym zapotrzebowaniu na realizację projektów.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią 24% sumy bilansowej oraz 36% zobowiązań ogółem, z czego część dłużna zobowiązań w postaci kredytów i pożyczek (66,7 mln PLN) oraz obligacje (10,6 mln PLN) stanowią zdecydowaną większość tej pozycji.

Na **inne zobowiązania krótkoterminowe** składają się głównie wpłaty klientów w części niezwolnionej z rachunków powierniczych. W ostatnich latach utrzymują się one na stabilnym poziomie.

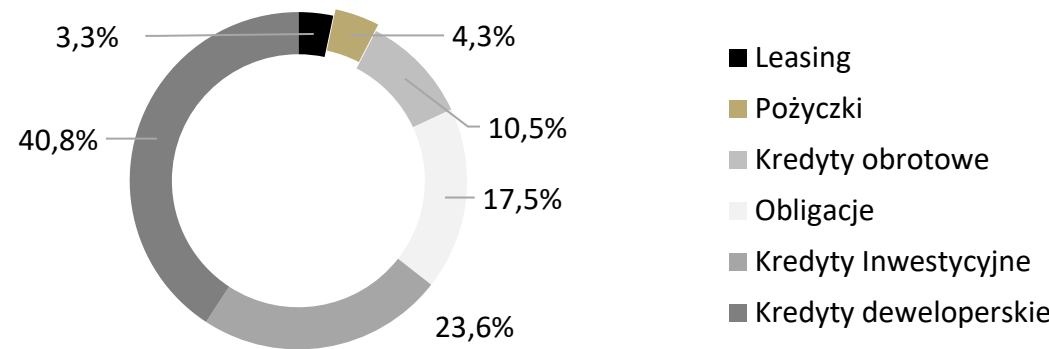


STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ GRUPY

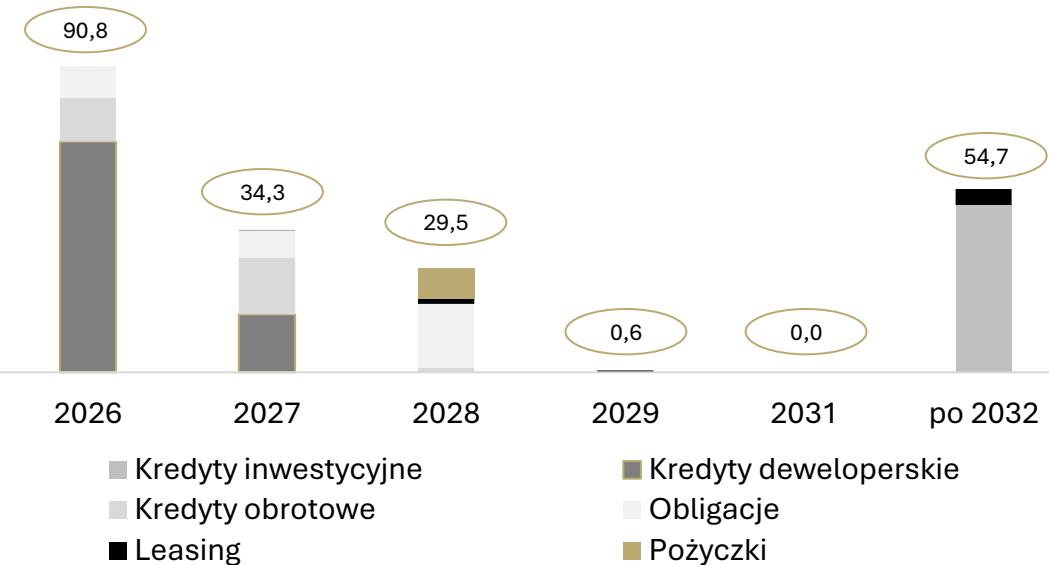
ZADŁUŻENIE PODMIOTÓW Z GRUPY EMITENTA, WOBEC JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH, Z TYTUŁU KREDYTÓW, LEASINGU I OBLIGACJI

Podmiot finansujący	Rodzaj zobowiązania / dłużnik	Saldo 31.12.2025	Termin spłaty
Bank Ochrony Środowiska SA	Kredyt odnawialny	4 997 381,90	3Q 2026
SGB Bank S.A.	Kredyt deweloperski, Grzybowo	41 972 278,04	4Q 2026
Obligatariusze	Obligacje serii I	7 417 000,00	4Q 2026
Velo Bank S.A.	Kredyt deweloperski, Szklarska Poręba	17 192 750,70	4Q 2026/2Q 2027
mBank S.A.	Kredyt obrotowy	6 551 262,88	2Q 2027
Alior Bank S.A.	Kredyt deweloperski, Naturama Etap II	26 510 383,39	2Q 2027
SGB Bank S.A.	Kredyt rewolwingowy	9 021 761,69	3Q 2027
Obligatariusze	Obligacje serii L	10 000 000,00	3Q 2026/1Q 2027/4Q 2027
Lidia oraz Grzegorz Zgoła	Pożyczka długoterminowa	6 810 810,00	3Q 2027/1Q 2028
Obligatariusze	Obligacje serii K	19 000 000,00	1Q 2028
Volkswagen Financial Services Polska sp. z o.o.	Leasing	334 384,00	1Q 2028
Canpol Art&Smart Zgoła sp. k.	Pożyczka długoterminowa	2 189 189,00	1Q 2028
Europejski Fundusz Leasingowy S.A.	Leasing	101 980,75	1Q 2029
Poznański Bank Spółdzielczy S.A.	Kredyt obrotowy	1 388 888,89	2Q 2029
Nest Leasnig S.A.	Leasing	603 078,75	3Q 2028 - 3Q 2029
mLeasing sp. z o.o.	Leasing	1 221 415,64	1Q 2027 - 4Q 2029
PEKAO S.A.	Kredyt inwestycyjny, YouNick Park	49 663 862,77	2Q 2032
SGB Leasing sp. z o.o.	Pożyczka leasingowa	4 709 754,36	4Q 2038/3Q 2039/4Q 2039
SUMA ZOBOWIĄZAŃ O CHARAKTERZE ODSETKOWYM		209 686 182,76	

STRUKTURA RODZAJOWA ZADŁUŻENIA 31.12.2025 r., dane w mln PLN



STRUKTURA TERMINOWA ZADŁUŻENIA 31.12.2025 r., dane w mln PLN



Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela, stan na dzień 31 grudnia 2025 r., Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości



RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

mln PLN	31.12.2023 (zbadane)	31.12.2024 (zbadane)	31.12.2025 (zbadane)
Przychody ze sprzedaży	88 653 863	153 086 516	70 349 529
Koszt własny sprzedaży	63 803 209	123 339 411	54 010 114
Zysk brutto ze sprzedaży	24 850 654	29 747 105	16 339 414
Koszt sprzedaży	-	-	458 689
Koszty ogólnego zarządu	21 393 136	16 365 491	18 653 600
Zysk (strata) ze sprzedaży	3 457 518	13 381 614	(2 772 875)
Pozostałe przychody operacyjne	3 396 233	3 776 140	5 745 214
Pozostałe koszty operacyjne	2 241 984	5 687 858	4 619 090
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 611 768	11 469 897	(1 646 751)
Przychody finansowe	689 074	844 728	6 893 978
Koszty finansowe, w tym:	10 966 374	11 510 541	13 737 333
- odsetki	10 320 877	11 005 880	11 413 616
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	(5 665 532)	14 838 404	(8 490 106)
Zysk (strata) brutto	(3 410 527)	18 580 829	(8 523 972)
Zysk (strata) netto	(1 297 080)	12 264 313	(12 407 156)

Na pozycja **przychody ze sprzedaży** składają się głównie przychody ze sprzedaży lokali na realizowanych przez Grupę projektach, które w roku 2025 wynosiły 70% wszystkich przychodów. W roku poprzednim udział ten był wyższy i wynosił 85% a jego wysokość wynika z zaprezentowania sprzedaży mieszkań w inwestycji Fiquis Marcelin. Pozostała sprzedaż związana jest z przychodami z najmu powierzchni biurowej, magazynowej i laboratoryjnej przez Spółkę YTP.

Marża brutto w związku z realizowaną działalnością gospodarczą utrzymuje się na stałym poziomie 20-30%.

Głównym źródłem **pozostałych przychodów operacyjnych** są **uzyskane dotacje** oraz zysk ze zbycia gruntów.

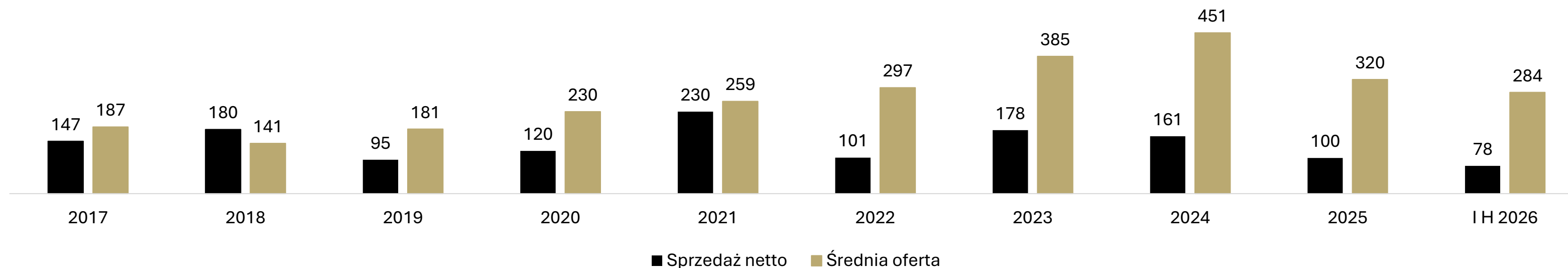
Wzrost wartości **przychodów finansowych** wynika głównie ze sprzedaży 25% udziałów przez Spółkę YouNick Technology Parku do Fundacji Rodzinnej za kwotę 4,9 mln PLN. Pozostała kwota przychodów wynika głównie z odsetek od udzielonych pożyczek.

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela, stan na dzień 31 grudnia 2025 r., Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

NICKEL
DEVELOPMENT

SPRZEDAŻ I EFEKTYWNOŚĆ SPRZEDAŻY

- Na poniższym wykresie, w ujęciu rocznym, przedstawione została wielkość sprzedaży Grupy (netto, z uwzględnieniem rezygnacji klientów z podpisanych umów) oraz średnia liczba lokali pozostających w ofercie.
- Rekordowy poziom sprzedaży Grupa Nickel, podobnie jak większość deweloperów mieszkaniowych, osiągnęła w 2021 r., sprzedając 230 mieszkań przy niewiele większej średniej ofercie (250 jednostek).
- W 2022 r. nastąpił wyraźny spadek liczby podpisanych umów, co również było widoczne na całym rynku mieszkaniowym w Polsce.** Liczba podpisanych umów wyniosła 101 przy wyraźnie wyższej średniej ofercie (prawie 300 jednostek). Utrzymanie wysokiej oferty było możliwe dzięki wprowadzeniu do sprzedaży, jeszcze w 2021 r., 250 mieszkań w projekcie Fiqus Marcelin.
- W 2023 r. nastąpiło ożywienie sprzedaży – w ciągu 12 miesięcy Grupa sprzedała 178 mieszkań,** a do oferty wprowadzone zostały m.in. apartamenty inwestycyjne w Kołobrzegu Grzybowie. Mocno przyspieszyła sprzedaż w największym projekcie – Fiqus Marcelin, w którym sprzedano 99 mieszkań, przy 45 sprzedanych w całym 2022 r.
- Rok 2024 był pod kątem wolumenu sprzedaży podobny – Grupa podpisała 161 umów,** ale przy większej średniej ofercie, która urosła dzięki wprowadzeniu 128 mieszkań w II etapie projektu Naturama w Strzeszynie oraz 91 apartamentów w Szklarskiej Porębie.
- W 2025 roku sprzedano 100 mieszkań i apartamentów.** Były to mieszkania w inwestycjach: Fiqus Marcelin, Naturama (etap I i II), Dąbrówka Skarbcowa oraz apartamenty inwestycyjne w Grzybowie oraz Szklarskiej Porębie.
- Pierwsza połowa 2026 r.** to nieznaczne ożywienie rynku i przyspieszenie liczby sprzedawanych mieszkań i apartamentów.



Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela, stan na dzień 31 grudnia 2025 r., Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości



RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

mln PLN	31.12.2023 (zbadane)	31.12.2024 (zbadane)	31.12.2025 (zbada11ne)
Zysk (strata) netto	(1 297 080)	12 264 313	(12 407 156)
Korekty razem	4 511 042	(18 072 582)	(69 293 384)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 213 962	(5 808 269)	(81 700 540)
Wpływy	-	33 270 214	28 884 147
Wydatki	4 938 677	3 455 692	19 133 183
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 938 677)	29 814 522	9 750 964
Wpływy	97 354 788	31 790 570	86 422 197
Wydatki	104 479 665	38 826 380	30 798 082
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7 124 878)	(7 035 810)	55 624 115
Przepływy pieniężne netto	(8 849 593)	16 970 443	(16 325 460)
Środki pieniężne na początek okresu	38 374 570	29 524 978	46 495 421
Środki pieniężne na koniec okresu	29 524 978	46 495 421	30 169 961

Głównym czynnikiem wpływającym na ujemne przepływy pieniężne z **działalności operacyjnej** są zwiększone nakłady na projekty inwestycyjne (65 mln PLN) oraz wzrastająca wartość należności głównie z tytułu sprzedaży 25% udziałów przez Spółkę YouNick Technology Parku do Fundacji Rodzinnej (należność 13 mln PLN).

Wpływy z **działalności inwestycyjnej** w latach 2024-2025 były oparte w głównej mierze na zbywaniu aktywów trwałych oraz aktywów finansowych.

W 2025 roku odnotowano dodatnie przepływy pieniężne z **działalności finansowej**, na które składały się pozyskane w dużej ilości pożyczki oraz dłużne instrumenty finansowe w związku z prowadzonymi oraz planowanymi projektami nieruchomościowymi.

Zmiana stanu **netto środków pieniężnych** w 2025 roku ostatecznie wyniosła - 16,3 mln PLN, zmniejszając jednocześnie saldo środków pieniężnych do kwoty 30,1 mln PLN.

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela, stan na dzień 31 grudnia 2025 r., Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości



WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI I PŁYNNOŚCI

Wskaźniki rentowności	2023	2024	2025
Rentowność sprzedaży brutto	28,0%	19,4%	23,2%
Rentowność operacyjna	5,2%	7,5%	-2,3%
Rentowność zysku netto	-1,5%	8,0%	-17,6%

Marża sprzedaży brutto w latach 2023-2025 utrzymywała się na relatywnie stabilnym poziomie, średnio 23%.

Rentowność operacyjna w latach 2023-2024 była dodatnia. W roku 2025 pomimo wyższej rentowności na sprzedaży brutto niż w 2024 r., Spółka odnotowała ujemną rentowność operacyjną. Spowodowane to było niższymi o ok. 45% przychodami w 2025 vs. 2024.

Rentowność zysku netto w roku 2024 wykazała wynik dodatni, wynoszący 8%. Taki wynik powstał w wyniku dodatkowych przychodów ze sprzedaży udziałów w jednostkach podporządkowanych.

Wskaźniki rentowności	2023	2024	2025
Płynność bieżąca	3,14x	2,64x	3,14x
Płynność szybka	0,72x	0,95x	0,75x
Płynność gotówkowa	0,38x	0,42x	0,29x

Wskaźniki płynności przez cały analizowany okres wskazują na nadmiernie wysoką płynność, w szczególności jeśli chodzi o wskaźniki płynności bieżącej oraz gotówkowej.

Wyjątkiem jest wskaźnik płynności szybkiej, który znajdował się poniżej optymalnego poziomu co może sygnalizować podwyższone ryzyko regulowania zobowiązań w przypadku wystąpienia nagłych zdarzeń wymagających wykorzystania środków.

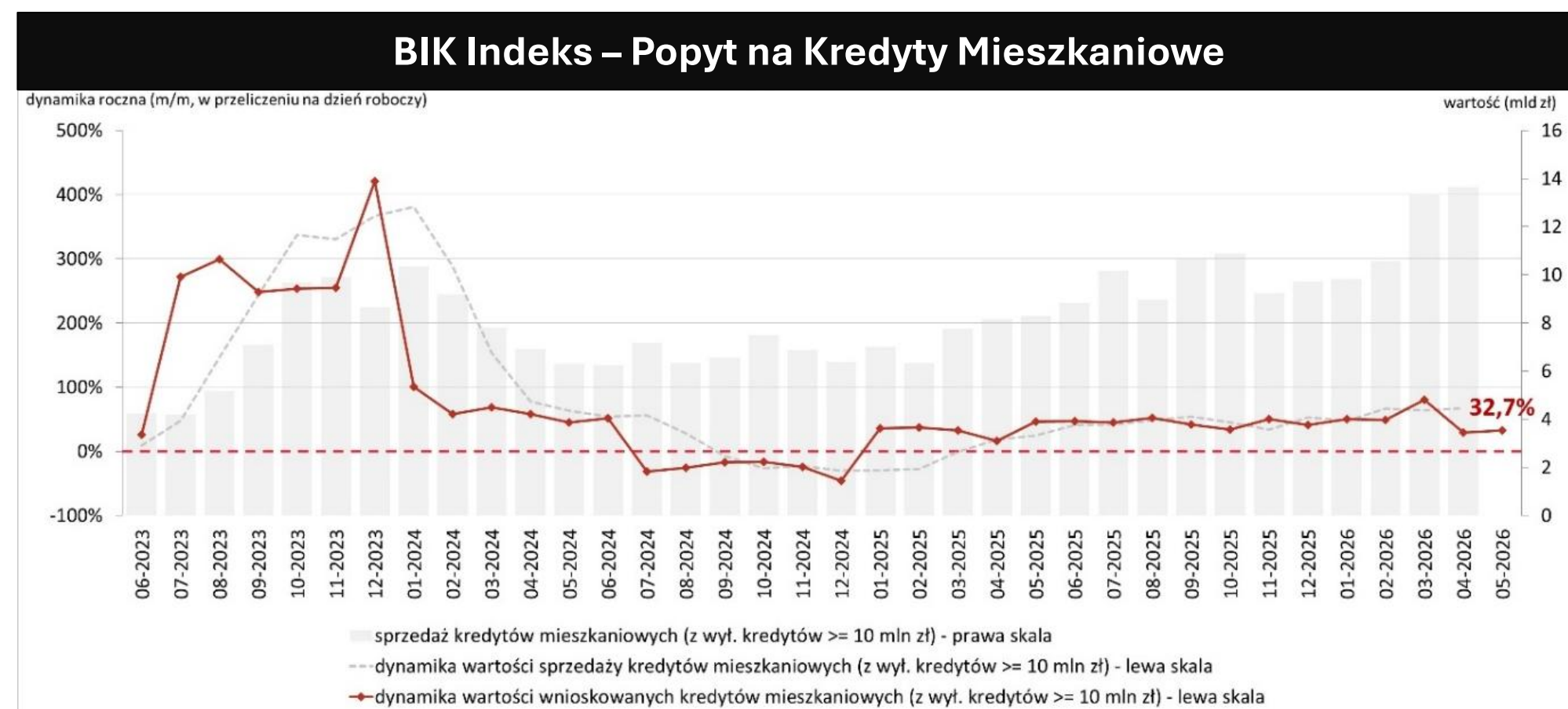
Spadek płynności szybkiej i natychmiastowej w 2025 r. był głównie spowodowany zwiększeniem się kapitałów obrotowych, w szczególności zapasów, gdzie są zaewidencjonowane projekty w trakcie realizacji.

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela, stan na dzień 31 grudnia 2025 r., Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

NICKEL
DEVELOPMENT

OTOCZENIE RYNKOWE – STRONA POPYTOWA

- Według danych BIK w maju 2026 r. liczba zapytań o kredyty mieszkaniowe wzrosła o 32,7% r/r. Łączna liczba wniosków o kredyt w maju wyniosła 45,09 tys. wobec 38,57 tys. rok wcześniej, co jest wzrostem o 16,9%.
- Średnia wartość wnioskowanego kredytu również uległa zwiększeniu i wyniosła już 505,6 tys. zł. Sytuacja ta świadczy o odbudowie małego popytu, który miał miejsce w całym 2025 r.

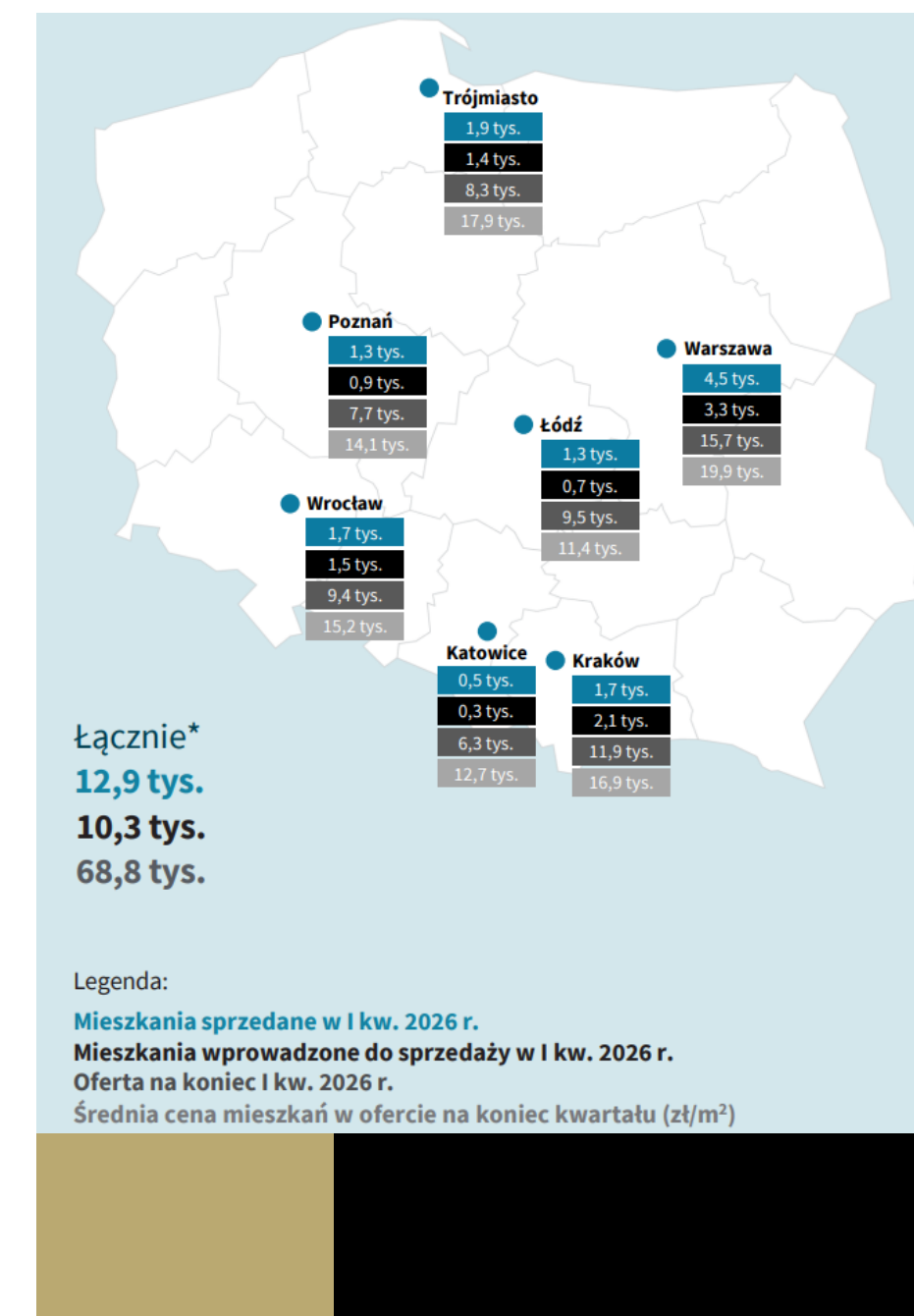
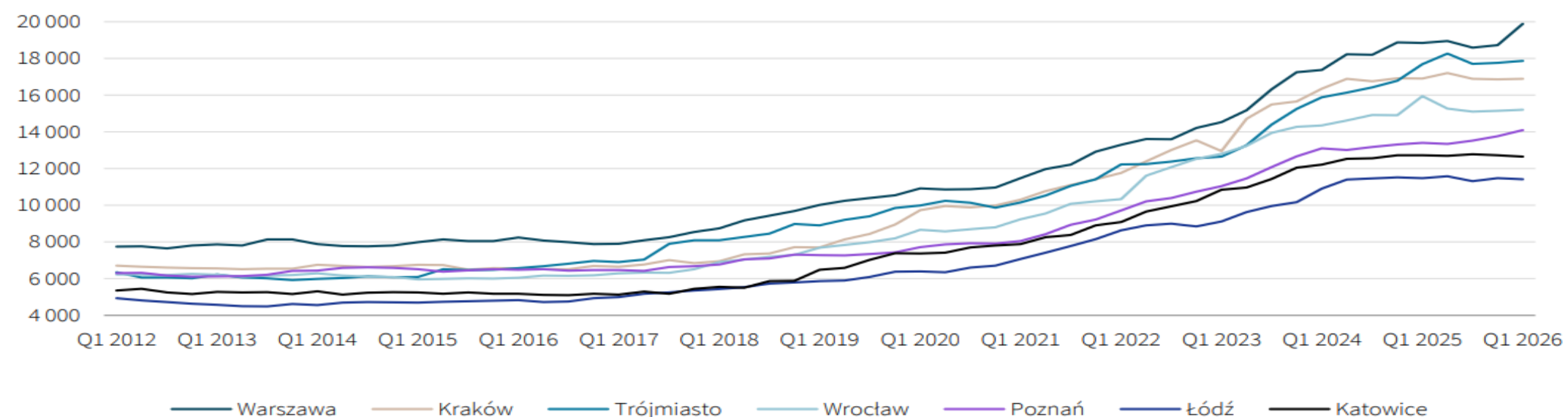


NICKEL
DEVELOPMENT

OTOCZENIE RYNKOWE – STRONA PODAŻOWA

- Średnie ceny mieszkań sprzedanych były wyższe o 3,7% kw/kw w Warszawie. W pozostałych miastach zmiany były stosunkowo niewielkie. W skali roku wzrosty w przedziale 5,0-5,5% miały miejsce w Warszawie i w Katowicach, natomiast spadek o 5,1% w Trójmieście. W pozostałych miastach odnotowaliśmy spadki nie przekraczające 2,0%.
- W 1 kw. 2026 roku na rynku mieszkaniowym w całej Polsce zostało wprowadzonych ogółem 10,3 tys. oraz sprzedaż na poziomie 12,9 tys. mieszkań co spowodowało spadek dostępnych mieszkań do liczby 68,8 tys.
- Największe uszczuplenia rynków nieruchomości można zaobserwować w Warszawie, Łodzi oraz Trójmieście. Nadwyżka widoczna jest natomiast w Krakowie, gdzie zostało wprowadzonych więcej mieszkań niż zostało sprzedanych w 1 kw. 2026.

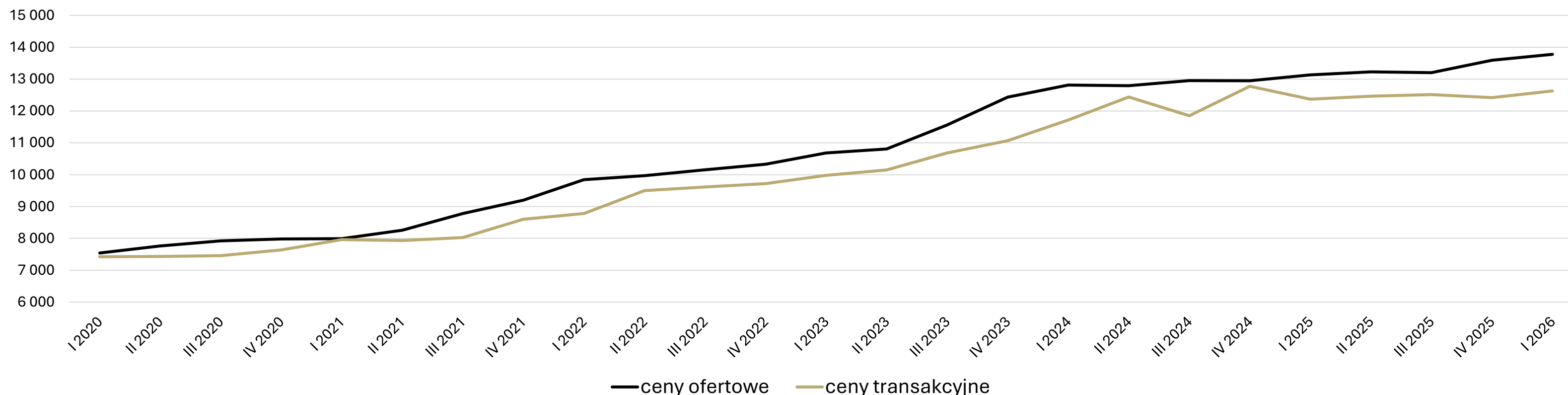
Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym
dane na 31.03.2026 r, w PLN/m², z VAT, w standardzie deweloperskim



NICKEL
DEVELOPMENT

RYNEK MIESZKANIOWY W POZNANIU

Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu



- Rynek mieszkaniowy w Poznaniu jak obecnie większość rynku mieszkaniowego w Polsce znajduje się w stabilizacji. Ceny ofertowe i transakcyjne znajdują się na prawie **niezmienionych** poziomach. Same ceny transakcyjne na rynku pierwotnym odnotowały spadek o 1,2% względem IV kwartału 2024 roku, znajdując się w powolnym trendzie wzrostowym.
- Oferta mieszkań w Poznaniu na koniec I kw. 2026 r. wyniosła 7,7 tys. lokali w porównaniu z 7,8 ty. Lokali na koniec 2025 r. Pomimo sprzedaży 1,3 tys. mieszkań ceny transakcyjne tylko nieznacznie wzrosły w przeciwieństwie do cen ofertowych.

Źródło: Emitent, opracowanie własne na podstawie danych NBP za I kwartał 2026 r.

ZAPRASZAMY DO KONTAKTU

NICKEL
DEVELOPMENT

ul. Grunwaldzka 182
60-166 Poznań



NOBLE
SECURITIES
DOM MAKLESKI

ul. Prosta 67
00-838 Warszawa
+48 12 422 31 00
biuro@noblesecurities.pl
www.noblesecurities.pl



Wizualizacja, Zagórze