



**DOKUMENT INFORMACYJNY
OBLIGACJI SERII D WYEMITOWANYCH PRZEZ
NICKEL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii D do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i Bond Spot S.A. Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym) ani na regulowanym rynku pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A.

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ani przez BondSpot S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany doradca:

MICHAEL/STRÖM
INVESTMENTS

Data dokumentu informacyjnego 6 lutego 2017 roku

I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu „Catalyst” prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. 100.000 obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje Serii D**”) wyemitowanych przez Nickel Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach, zarejestrowanych w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

(a) Tytuł

„**Dokument Informacyjny**”

(b) Nazwa (firma) i siedziba Emitenta

Nazwa (firma):	Nickel Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Nickel Development sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Złotniki (woj. wielkopolskie, gmina Suchy Las)
Adres:	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62 - 002 Suchy Las
Telefon:	(61) 61 65 85 500
Fax:	(61) 61 84 20 625
Adres poczty elektronicznej:	nickel@nickel.com.pl
Adres strony internetowej:	www.nickel.com.pl
Numer KRS:	0000006973
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	634188754

NIP:

781 - 169 - 23 - 08

(c) Nazwa (firma) i siedziba (miejsce zamieszkania) doradców Emitenta

Autoryzowanym Doradcą Emitenta jest (będący jednocześnie podmiotem który oferował Obligacje Emitenta):

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 134 (Eurocentrum, bud. B 10 p., 02-305 Warszawa)
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
Numer KRS:	0000347507
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	14226131900000
NIP:	525-247-22-15

Doradcą prawnym Emitenta w zakresie emisji Obligacji jest:

Nazwa (firma):	BDO Legal Łatała i Wspólnicy Spółka Komandytowa
----------------	---



Nazwa (firma) skrócona:	BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k.
Forma prawna:	spółka komandytowa
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Kazimierza Morawskiego 5, VII p.
Telefon:	+48 124 23 23 23
Fax:	+48 124 29 41 17
Adres poczty elektronicznej:	office@bdolegal.pl
Adres strony internetowej:	www.bdolegal.pl
Numer KRS:	0000048231
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	35149840700000
NIP:	677-20-68-828

(d) Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji Obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym

Liczba	100.000 (słownie: sto tysięcy)
Rodzaj	zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Oznaczenie emisji	Seria D
Jednostkowa wartość nominalna	100,00 złotych (słownie: sto złotych)
Jednostkowa cena emisyjna	100,00 złotych (słownie: sto złotych)
Wysokość oprocentowania	oprocentowanie zmienne według rocznej stopy procentowej WIBOR3M + 4,27 punktu

procentowego w stosunku rocznym

Częstotliwość wypłaty odsetek

Trzymiesięczne okresy odsetkowe

Termin wykupu

19 listopada 2018 roku

Kod nadany w ramach depozytu KDPW: PLNKLDV00049



SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	2
SPIS TREŚCI	6
II. CZYNNIKI RYZYKA	12
2.1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM MAKROEKONOMICZNYM I REGULACYJNYM	12
2.1.1. Ryzyko związane z czynnikami makroekonomicznymi	12
2.1.2. Ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego; ryzyko regulacyjne	12
2.1.3. Ryzyko administracyjno - budowlane	13
2.1.4. Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży	13
2.2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA	13
2.2.1. Ryzyko stopy procentowej	14
2.2.2. Ryzyko cen produktów i towarów	14
2.2.3. Ryzyko kredytowe	15
2.2.4. Ryzyko związane z płynnością	15
2.2.5. Ryzyko związane z celami strategicznymi	15
2.2.6. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	16
2.2.7. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy	16
2.2.8. Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów	17
2.2.9. Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych	17
2.2.10. Ryzyko związane z możliwością zaciągania kredytów przez potencjalnych nabywców mieszkań	18
2.2.11. Ryzyko związane z wpłatami od odbiorców, w tym z obowiązkami wynikającymi z umowy deweloperskiej	18
2.2.12. Ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Emitenta na rynku poznańskim	18
2.2.13. Ryzyko związane z ochroną środowiska	19
2.3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM ORAZ Z NOTOWANIEM OBLIGACJI EMITENTA NA RYNKU ASO CATALYST	19
2.3.1. Ryzyko związane z rynkiem obligacji	20
2.3.2. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO Catalyst	21
2.3.3. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO Catalyst	22
2.3.4. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności	25
2.3.5. Ryzyko związane z ustanawianiem zabezpieczenia	26
2.3.6. Ryzyko związane z naruszeniem przepisów prawa, w tym Ustawy o Ofercie i Rozporządzenia MAR oraz związanymi z tym sankcjami nakładanymi przez Komisję Nadzoru Finansowego	26

- 2.3.7. Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez Komisję Nadzoru Finansowego sankcji..... 26
- 2.3.8. Ryzyko związane z możliwością nałożenia kar wynikających z Regulaminu ASO GPW oraz Regulaminu ASO BondSpot..... 28

III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM 29

- 3.1. OŚWIADCZENIE EMITENTA..... 29
- 3.2. OŚWIADCZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY 29

IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU 30

- 4.1. CELE EMISJI 30
- 4.2. WIELKOŚĆ EMISJI..... 30
- 4.3. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI 30
- 4.4. WYNIKI SUBSKRYPCJI OBLIGACJI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE 31
- 4.4.1. Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji 31
- 4.4.2. Data przydziału Obligacji..... 31
- 4.4.3. Liczba Obligacji objętych subskrypcją..... 31
- 4.4.4. Stopa redukcji w poszczególnych transzach: 31
- 4.4.5. Liczba przydzielonych Obligacji 31
- 4.4.6. Cena po jakiej Obligacje były nabywane (obejmowane)..... 31
- 4.4.7. Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje objęte subskrypcją w poszczególnych transzach..... 31
- 4.4.8. Liczba osób, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji..... 31
- 4.4.9. Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)..... 31
- 4.4.10. Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów 32
- 4.5. WARUNKI WYKUPU 32
- 4.5.1. Ogólne postanowienia dotyczące wykupu Obligacji..... 32
- 4.5.2. Zasady przedterminowego wykupu Obligacji..... 33
- 4.5.3. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy..... 34
- 4.6. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA 40

4.6.1.	Wysokość oprocentowania	40
4.6.2.	Terminy, od których należy się oprocentowanie	40
4.6.3.	Terminy ustalania praw do oprocentowania.....	40
4.6.4.	Terminy wypłaty oprocentowania.....	41
4.7.	WYSOKOŚĆ I FORMY EWENTUALNEGO ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIE PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA	43
4.7.1.	Określenie Nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę oraz podmiotu udzielającego zabezpieczenia	43
4.7.2.	Istotne warunki zabezpieczenia	44
4.7.3.	Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów	44
4.8.	WYCENA PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI DOKONANA PRZEZ UPRAWNIONY PODMIOT	45
4.9.	SZACUNKOWE DANE DOTYCZĄCE WARTOŚCI ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCEGO UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI	45
4.10.	OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO DŁUŻNYM INSTRUMENTOM FINANSOWYM, ZE WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ OCENY ORAZ ODESŁANIE DO SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW RATINGU OKREŚLONYCH W INFORMACJACH DODATKOWYCH.....	47
4.11.	WSKAZANIE ORAZ SZCZEGÓŁOWE OPISANIE DODATKOWYCH PRAW Z TYTUŁU POSIADANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, O ILE TAKIE ZOSTAŁY USTANOWIONE	47
4.12.	OGÓLNE INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM DŁUŻNYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI OBJĘTYMI NINIEJSZYM DOKUMENTEM INFORMACYJNYM.....	47
4.13.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI PRZYCHODOWYCH LUB PROGRAMU EMISJI ..	54
4.14.	INFORMACJE DOTYCZĄCE PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI	54
4.15.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI ZAMIENNYCH LUB Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA	54
V.	DANE O EMITENCIE	55
5.1.	NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z DANymi TELEADRESOWYMI (TELEFON, TELEFAKS, ADRES POCZTY ELEKTRONICZNEJ I ADRES GŁÓWNEJ STRONY INTERNETOWEJ)	55
5.2.	IDENTYFIKATOR WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMER WEDŁUG WŁAŚCIWEJ IDENTYFIKACJI PODATKOWEJ, LUB INNY NUMER, POD KTÓRYM ZOSTAŁ WPISANY EMITENT ZGODNIE Z PRZEPISAMI PRAWA OBOWIĄZUJĄCYMI W DANEJ JURYSDYKCJI	55

5.3.	WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY	56
5.4.	WSKAZANIE PRZEPISÓW, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT 56	
5.5.	WSKAZANIE SĄDU, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU, A W PRZYPADKU GDY EMITENT JEST PODMIOTEM, KTÓREGO UTWORZENIE WYMAGAŁO ZEZWOLENIA – PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ.....	56
5.6.	INFORMACJA CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, A W PRZYPADKU ISTNIENIA TAKIEGO WYMOGU – PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ.....	56
5.7.	KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA.....	56
5.8.	OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA	59
5.9.	OŚWIADCZENIE EMITENTA STWIERDZAJĄCE, ŻE JEGO ZDANIEM POZIOM KAPITAŁU OBROTOWEGO WYSTARCZA NA POKRYCIE JEGO POTRZEB W OKRESIE 12 MIESIĘCY OD DNIA SPORZĄDZENIA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO	60
5.10.	INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	60
5.11.	INFORMACJE O PRZEWIDYWANYCH ZMIANACH KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W WYNIKU REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY UPRAWNIENI Z OBLIGACJI ZAMIENNYCH LUB OBLIGACJI DAJĄCYCH PRAWO PIERWSZEŃSTWO DO OBJĘCIA W PRZYSZŁOŚCI NOWYCH EMISJI AKCJI, ZE WSKAZANIEM WARTOŚCI WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ORAZ TERMINU WYGAŚNIĘCIA PRAW OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI	60
5.12.	WSKAZANIE NA JAKICH RYNKACH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE	60
5.13.	PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ KAPITAŁOWYCH EMITENTA, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA JEGO DZIAŁALNOŚĆ, ZE WSKAZANIEM ISTOTNYCH JEDNOSTEK JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ, Z PODANIEM W STOSUNKU DO KAŻDEJ Z NICH CO NAJMNIEJ NAZWY (FIRMY), FORMY PRAWNEJ, SIEDZIBY, PRZEDMIOTU DZIAŁALNOŚCI I UDZIAŁU EMITENTA W KAPITAŁE ZAKŁADOWYM I OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW.....	60
5.14.	POWIĄZANIA OSOBOWE, MAJĄTKOWE I ORGANIZACYJNE POMIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA, EMITENTEM LUB OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA A ZNACZĄCYMI AKCJONARIUSZAMI LUB UDZIAŁOWCAMI EMITENTA ORAZ POMIĘDZY EMITENTEM, OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA ORAZ ZNACZĄCYMI AKCJONARIUSZAMI LUB UDZIAŁOWCAMI EMITENTA A AUTORYZOWANYM DORADCĄ (LUB OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD JEGO ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH).	93

5.14.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta:	93
5.14.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta	94
5.14.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)	96
5.15. PODSTAWOWE INFORMACJE O PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH, WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH GRUP PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG ALBO, JEŻELI JEST TO ISTOTNE, POSZCZEGÓLNYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG W PRZYCHODACH ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM DLA GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA, W PODZIALE NA SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	96
5.15.1. Sytuacja na rynku, na którym działa Emitent	110
5.16. OPIS GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH EMITENTA, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYM W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	112
5.17. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM LUB LIKWIDACYJNYM	113
5.18. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM LUB EGZEKUCYJNYM – JEŻELI WYNIK TYCH POSTĘPOWAŃ MA LUB MOŻE MIEĆ ISTOTNE ZNACZENIE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA	113
5.19. INFORMACJE NA TEMAT WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWAŃ PRZED ORGANAMI RZĄDOWYMI, POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, WŁĄCZNIE Z WSZELKIMI POSTĘPOWANIAMIS W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKIMI, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI, LUB MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA, ALBO ZAMIESZCZENIE STOSOWNEJ INFORMACJI O BRAKU TAKICH POSTĘPOWAŃ	114
5.20. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ WOBEC POSIADACZY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, KTÓRE SĄ W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z KSZTAŁTOWANIEM SIĘ JEGO SYTUACJI EKONOMICZNEJ I FINANSOWEJ	114
5.20.1. Zobowiązania Grupy Emitenta	114
5.20.2. Zobowiązania spółek zależnych Emitenta	115
5.21. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE EMITENTA ORAZ ICH STRUKTURA W PODZIALE CZASOWYM I RODZAJOWYM	116

5.22. INFORMACJE O NIETYPOWYCH OKOLICZNOŚCIACH LUB ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM.....	116
5.24. ŻYCIORYSY ZAWODOWE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I OSÓB NADZORUJĄCYCH PRZEDSIĘBIORSTWO EMITENTA	117
5.25. DANE O STRUKTURZE AKCJONARIATU BĄDŹ UDZIAŁÓW EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY LUB WSPÓLNIKÓW POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU LUB ZGROMADZENIU WSPÓLNIKÓW.....	121
VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA.....	122
6.1. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA ROK OBROTOWY 2015 WRAZ Z OPINIĄ I RAPORTEM BIEGŁEGO REWIDENTA.....	122
6.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY EMITENTA ZA ROK OBROTOWY 2015 WRAZ Z OPINIĄ I RAPORTEM BIEGŁEGO REWIDENTA	122
6.3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2016 WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA.....	122
6.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY EMITENTA ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2016 WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY EMITENTA.....	122
6.5. OPINIA (OPINIE) PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	122
VII. INFORMACJE DODATKOWE.....	122
VIII. ZAŁĄCZNIKI	123
8.1. AKTUALNY ODPIS Z KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO EMITENTA	123
8.2. UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST UMOWY SPÓŁKI (STATUTU) EMITENTA ORAZ TREŚĆ PODJĘTYCH UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA W SPRAWIE ZMIAN UMOWY SPÓŁKI (STATUTU) EMITENTA NIEZAREJESTROWANYCH PRZEZ SĄD	123
8.3. TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI OBLIGACJI.....	123
8.4. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI	123
8.5. WYCENA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ OBECNIE OBECNĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ (TJ. WYCENA NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK NUMER 276/25 – 276/36 O POW. 8,5570 HA), A TAKŻE WYCENA DZIAŁEK, KTÓRE DOCELOWO SKŁADAĆ SIĘ BĘDĄ NA NIERUCHOMOŚĆ, KTÓRA STANOWIĆ BĘDZIE PRZEDMIOT ZABEZPIECZENIA (TJ. WYCENA DZIAŁEK NUMER 276/25 – 276/30 O POW. 4,8347 HA)	123
8.6. UMOWA Z ADMINISTRATOREM HIPOTEKI	123
8.7. AKT NOTARIALNY – OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W MYŚL ART. 777 § 1 PKT 5 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO	123
DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	123

II. CZYNNIKI RYZYKA

Obligacje serii D są zobowiązaniem tylko i wyłącznie Emitenta. Żaden inny podmiot, działający w jakimkolwiek charakterze, nie będzie zobowiązany ani odpowiedzialny z tytułu Obligacji, a w szczególności nie będzie ich gwarantował. Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą lub konsultowane z doradcami. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć także opisane poniżej czynniki ryzyka. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na sytuację Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualnie inne ryzyka, nie wskazane poniżej. Kolejność w jakiej zostały przedstawione poniższe czynniki ryzyka nie przesądza o ich istotności, ważności czy prawdopodobieństwie wystąpienia lub wywołania wpływu na sytuację Emitenta.

2.1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM MAKROEKONOMICZNYM I REGULACYJNYM

2.1.1. 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 Emitenta, 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 Emitenta.

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

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

Zmiany w przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Emitenta. 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 Emitent 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.

2.1.3. Ryzyko administracyjno - budowlane

Istnieje ryzyko, że Emitent nie uzyska w zakładanych terminach niezbędnych zgód administracyjnych (decyzji, pozwoleń) do realizacji bądź zakończenia i oddania poszczególnych projektów bądź też, że Emitent nie uzyska 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.

2.1.4. 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 Emitenta.

2.2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa Kapitałowa Emitenta należą kredyty bankowe, środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe oraz od października 2010 roku obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest finansowanie

działalności Grupy Emitenta oraz lokowanie nadwyżek płynnościowych. Grupa posiada także należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez niego działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy Emitenta obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka.

2.2.1. Ryzyko stopy procentowej

Grupa Emitenta finansuje projekty 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. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Na dzień 31 grudnia 2015 roku wszystkie umowy kredytowe były oparte o oprocentowanie zmienne. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Grupa Emitenta 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.

2.2.2. Ryzyko cen produktów i towarów

Inwestycje budowlane są realizowane z wykorzystaniem znacznej liczby materiałów budowlanych, których ceny są uzależnione od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Taki wzrost kosztów nie musi jednak przekładać się na wzrost cen mieszkań, co z kolei może obniżać rentowność inwestycji. Wzrost kosztów materiałów budowlanych bądź usług może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

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

2.2.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe Grupy 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 Emitenta nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Tym samym narażenie Grupy Emitenta na ryzyko pojawienia się istotnej wartości nieściągalnych lub przedawnionych należności jest nieznaczące. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy Emitenta, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty czy też aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, ryzyko kredytowe Grupy Emitenta powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

2.2.4. Ryzyko związane z płynnością

Zarząd Emitenta monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np.: strukturę wiekową należności, zobowiązań oraz pozostałych aktywów i pasywów finansowych), a także prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy Emitenta jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z różnych źródeł finansowania.

2.2.5. Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

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



2.2.6. 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 któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

2.2.7. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy

Spółka zawiera 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. Grupa Emitenta kontroluje powyższe czynniki ryzyka poprzez zlecenie realizacji inwestycji między innymi spółce PTB Nickel sp. z o.o., która jest mniejszościowym udziałowcem Emitenta, przy czym spółka ta aby uzyskać zlecenie bierze udział w odpowiednich procedurach przetargowych wraz z innymi wykonawcami. Zapewnia to Emitentowi 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 Grupę Emitenta wyniki finansowe.

2.2.8. Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów

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

Grupa 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 przy ul. Lechickiej, następnie w styczniu 2016 roku zakupiono grunt 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. Grupa Emitenta planuje w przyszłości zakup nowych gruntów, szczegółowo analizowanych pod względem bezpieczeństwa inwestycyjnego. Przy zakupie nowych terenów Grupa Emitenta bierze 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.

2.2.9. 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 Grupy Emitenta, w tym oczekiwane zyski uzależnione są między innymi od cen mieszkań, których sprzedaż stanowi jedno z podstawowych źródeł przychodów Grupy Emitenta. Znaczna konkurencja na rynku rodzi więc dla Emitenta ryzyko i może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Na rynku poznańskim (łącznie z aglomeracją) będącym przedmiotem zainteresowania



Emitenta 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 Emitent, 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.

2.2.10. Ryzyko związane z możliwością zaciągania kredytów przez potencjalnych nabywców mieszkań

Do grona klientów Emitenta 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 Emitenta 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 Grupy Emitenta.

2.2.11. 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 Emitenta.

2.2.12. Ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Emitenta na rynku poznańskim

Wszystkie aktualnie realizowane projekty deweloperskie Grupy Emitenta, których przedmiotem jest budowa i sprzedaż mieszkań są realizowane w Poznaniu i jego okolicach. W 2015 roku została także zakończona jedna inwestycja w Warszawie. Po jej zakończeniu Emitent zamierza skupić się na lokalizacjach położonych w aglomeracji poznańskiej. W związku z powyższym, w średnim horyzoncie czasowym, większość zysków generowanych przez Grupę Emitenta będzie uzależniona od sytuacji panującej na rynku poznańskim oraz ewentualnie innych rynkach, jeśli Emitent 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 Emitenta.

2.2.13. 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.

2.3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM ORAZ Z NOTOWANIEM OBLIGACJI EMITENTA NA RYNKU ASO CATALYST

Każdy podmiot rozważający inwestycję w obligacje powinien ustalić czy inwestycja w obligacje jest dla niego odpowiednią inwestycją w danych okolicznościach, w szczególności w odniesieniu do charakteru długu z obligacji, świadczeń uzyskiwanych przez inwestora, a także ryzyk związanych z inwestowaniem w obligacje. Inwestor powinien posiadać wiedzę o rynku instrumentów finansowych, wiedzę na temat Emitenta, w którego papiery wartościowe inwestuje, posiadać dostęp oraz znajomość narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny zasadności inwestycji w Obligacje, w pełni rozumieć warunki emisji Obligacji, mieć świadomość środowiska w którym funkcjonuje Emitent papierów wartościowych, a także wyobrażenie o możliwych zmianach w sytuacji gospodarczej i wpływie na płynność i zasoby finansowe inwestora.

Działalność inwestycyjna realizowana przez osoby, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje podlegają przepisom regulującym inwestycje lub ocenie albo regulacjom przyjętym przez określone organy. Każda osoba, rozważająca inwestycję w Obligacje, powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi i finansowymi w celu ustalenia czy oraz w jakim zakresie:

- (a) Obligacje stanowią dla niej inwestycję zgodną z prawem;
- (b) Obligacje mogą być wykorzystywane jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia;
- (c) obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawienia Obligacji przez taką osobę.

Instytucje finansowe powinny uzyskać poradę od swojego doradcy prawnego lub sprawdzić stosowne przepisy w celu ustalenia jaka jest właściwa klasyfikacja Obligacji z punktu widzenia zarządzania ryzyka lub podobnych zasad.

2.3.1. Ryzyko związane z rynkiem obligacji

(a) Ryzyko związane z charakterem Obligacji

Obligacja jest instrumentem finansowym, który umożliwia uzyskanie określonej stopy zwrotu przy określonym poziomie ryzyka.

Wyróżnia się dwa podstawowe ryzyka inwestowania w Obligacje:

(i) ryzyko kredytowe

(ii) ryzyko stopy procentowej

Ryzyko kredytowe jest związane z emitentem. Podstawowy element ryzyka kredytowego stanowi ryzyko niedotrzymania warunków emisji obligacji. Wynika ono z możliwości niewypełnienia przez emitenta świadczeń z tytułu obligacji, tj. braku zapłaty odsetek lub nieterminowej zapłaty odsetek i/lub brak zapłaty lub nieterminowa zapłata wartości nominalnej tytułem wykupu obligacji. Ryzyko to jest jednak szersze niż samo nie dotrzymanie warunków. Możliwa jest sytuacja, w której emitent terminowo wypełnia świadczenia wynikające z obligacji, natomiast wskutek pogorszenia jego sytuacji finansowej rynek ocenia, że premia za ryzyko zawarta w oprocentowaniu obligacji jest zbyt niska, co powoduje spadek ich ceny rynkowej. Powoduje to ryzyko związane ze stratą przy zbywaniu obligacji, a także może powodować problemy ze zbyciem obligacji. Oczywiście istnieje także możliwość odwrotna, w wyniku której ocena wiarygodności kredytowej emitenta wzrośnie, a wraz z nią cena obligacji.

Ryzyko stopy procentowej - oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu stóp procentowych w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

(b) Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać natychmiastowego wykupu Obligacji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym

terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności. Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzycelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale. W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty (w szczególności opłat sądowych lub profesjonalnych pełnomocników).

(c) Ryzyko wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariuszy

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunkach Emisji zdarzeń (Przypadków Naruszenia) uprawniających Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może, zgodnie z punktem 13 Warunków Emisji, zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

(d) Ryzyko wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do żądania przedterminowego wykupu całości lub części Obligacji, na zasadach określonych w punkcie 12 Warunków Emisji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do przedterminowego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa do wypłaty odsetek od Obligacji za kolejne okresy odsetkowe. W takim przypadku Obligatariusz może uzyskać niższe należności z tytułu odsetek niż w przypadku wykupu Obligacji w Dniu Wykupu (mniejsza ilość Okresów Odsetkowych).

2.3.2. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO Catalyst

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego, firma organizująca alternatywny system obrotu zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z § 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot organizator alternatywnego systemu obrotu może zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące :

- (a) na wniosek emitenta,
- (b) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- (c) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące na Rynku.

Zgodnie z § 13 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, w przypadkach określonych przepisami prawa organizator alternatywnego systemu obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Organizator alternatywnego systemu obrotu ASO BondSpot, zgodnie z § 13 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot, w przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych Rynku, przez co najmniej 5 Członków ASO, może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi.

Zgodnie z § 11 Regulaminu ASO GPW organizator alternatywnego systemu obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące w następujących przypadkach:

- (a) na wniosek emitenta
- (b) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników
- (c) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa organizator alternatywnego systemu obrotu ASO GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

2.3.3. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO Catalyst

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu lub powoduje naruszenie interesów inwestorów, firma organizująca alternatywny system obrotu, na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego, wyklucza te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- (a) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- (b) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- (c) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie;
- (d) wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
- (e) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Ponadto, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- (a) w przypadkach określonych przepisami prawa;
- (b) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- (c) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- (d) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z tego powodu, że majątek emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2a i 2b Regulaminu ASO GPW

Zgodnie natomiast z § 12 ust. 2a Regulaminu ASO GPW, w przypadkach o których mowa pod lit. d) powyżej, Organizator Alternatywnego Systemu może odstąpić od wykluczenia instrumentów finansowych z obrotu jeżeli przed upływem terminu wskazanego w tym przepisie (tj. w przepisie § 12 ust. 2 pkt 4) Regulaminu ASO GPW) sąd wyda postanowienie:

- (a) o otwarciu wobec emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego, lub
- (b) w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
- (c) o zatwierdzeniu układu w postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie zaś z § 12 ust. 2b Regulaminu ASO GPW, w przypadkach o których mowa w § 12 ust. 2a Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty

finansowe z obrotu po upływie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:

- (a) odmowy zatwierdzenia przez sąd układu w postępowaniu, o którym mowa w § 12 ust. 2a pkt 1) Regulaminu ASO GPW, lub
- (b) umorzenia przez sąd postępowania restrukturyzacyjnego, o którym mowa w § 12 ust. 2a pkt 1) lub 2) Regulaminu ASO GPW, lub
- (c) uchylenia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu, o którym mowa w § 12 ust. 2a pkt 2) lub 3) Regulaminu ASO GPW.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Do takiego zawieszenia nie stosuje się postanowień § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW.

Zgodnie z § 14 Regulaminu ASO BondSpot, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO BondSpot, organizator alternatywnego systemu obrotu może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu na Rynku:

- (a) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- (b) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- (c) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na Rynku,
- (d) wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Zgodnie z § 14 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, z zastrzeżeniem innych przepisów tego Regulaminu, organizator alternatywnego systemu obrotu wyklucza instrumenty dłużne z obrotu na Rynku:

- (a) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- (b) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- (c) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- (d) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszeniu upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z powodu tego, że majątek emitenta wystarcza jedynie na

zaspokojenie tych kosztów, z zastrzeżeniem postanowień § 14 ust. 2a i 2b Regulaminu ASO BondSpot.

Zgodnie z § 14 ust. 2a Regulaminu ASO BondSpot, w przypadkach, o których mowa w § 14 ust. 2 pkt 4) Regulaminu ASO BondSpot, organizator alternatywnego systemu obrotu może odstąpić od wykluczenia instrumentów dłużnych z obrotu jeżeli przed upływem terminu wskazanego w tym przepisie sąd wyda postanowienie:

- (a) o otwarciu wobec emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego, lub
- (b) w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
- (c) o zatwierdzeniu układu w postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie natomiast z 14 ust. 2b Regulaminu ASO BondSpot, w przypadkach o których mowa w § 14 ust. 2a Regulaminu ASO BondSpot, organizator alternatywnego systemu wyklucza instrumenty dłużne z obrotu po upływie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:

- (a) odmowy zatwierdzenia przez sąd układu w postępowaniu, o którym mowa w § 14 ust. 2a pkt 1) Regulaminu ASO BondSpot, lub
- (b) umorzenia przez sąd postępowania restrukturyzacyjnego, o którym mowa w § 14 ust. 2a pkt 1) lub 2) Regulaminu ASO BondSpot, lub
- (c) uchylecia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu, o którym mowa w § 14 ust. 2a pkt 2) lub 3) Regulaminu ASO BondSpot.

Jednocześnie, zgodnie z § 14 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, organizator alternatywnego systemu obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot.

2.3.4. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wiąże się ryzyko zmienności kursu Obligacji. W przypadku wahania kursu posiadacze Obligacji, którzy będą chcieli dokonać transakcji sprzedaży, mogą być narażeni na ryzyko straty, ponieważ cena Obligacji wynikająca z notowań może znacząco odbiegać od ich ceny emisyjnej. Zmienność kursu jest zasadniczo wynikiem relacji popytu i podaży Obligacji na rynku, która może być uzależniona od wielu czynników takich jak sytuacja Emitenta, sytuacja gospodarcza

na rynkach finansowych, zmian czynników makroekonomicznych lub politycznych. Istnieje także ryzyko niskiej płynności Obligacji, co może skutkować trudnościami w ich zbyciu lub wręcz brakiem możliwości zbycia.

2.3.5. Ryzyko związane z ustanawianiem zabezpieczenia

Obligacje są Obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. Zabezpieczenie w postaci Hipoteki zostało ustanowione na zasadach określonych w Warunkach Emisji, po Dniu Emisji, natomiast zabezpieczenie w postaci złożenia przez Emitenta oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego zostało złożone przed Dniem Emisji. Możliwa jest sytuacja, w której wartość Nieruchomości nie wystarcza na zabezpieczenie roszczeń wierzyciela, na którego rzecz ustanowiona jest hipoteka nie pierwszym miejscu w księdze wieczystej. Istotnym ryzykiem związanym z ustanowieniem zabezpieczenia w postaci Hipoteki jest także utrata wartości przez przedmiot zabezpieczenia. W takim przypadku środki pochodzące z egzekucji z Nieruchomości mogą nie wystarczyć na zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy. Ewentualne pogorszenie sytuacji majątkowej Emitenta może także powodować bezskuteczność egzekucji w oparciu o oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Dodatkowo należy mieć na uwadze, że wierzyciele hipoteczni uprawnieni są do podziału sumy egzekucyjnej w określonej kolejności i mogą występować grupy wierzycieli, którym będzie przed wierzycielami hipotecznymi przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia.

2.3.6. Ryzyko związane z naruszeniem przepisów prawa, w tym Ustawy o Ofercie i Rozporządzenia MAR oraz związanymi z tym sankcjami nakładanymi przez Komisję Nadzoru Finansowego

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie w przypadku gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 polegające na wymogu informowania Komisji Nadzoru Finansowego przez Emitenta o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu papierów wartościowych, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 100.000,00 złotych.

Na Emitenta papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nałożone są także inne obowiązki, w szczególności obowiązki informacyjne określone w Ustawie o Ofercie i odpowiednich regulaminach, a także w Rozporządzeniu MAR, których to obowiązków naruszenie może skutkować nałożeniem sankcji administracyjnoprawnych.

2.3.7. Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez Komisję Nadzoru Finansowego sankcji

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie

tej oferty, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez Emitenta, sprzedającego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub sprzedającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja może:

- (a) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub
- (b) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub
- (c) opublikować, na koszt Emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

W związku z daną ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, Komisja Nadzoru Finansowego może wielokrotnie zastosować środek przewidziany w punkcie (b) i (c).

Komisja Nadzoru Finansowego może zastosować środki, o których mowa wyżej, także w przypadku gdy:

- (a) oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy Inwestorów;
- (b) istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego Emitenta;
- (c) działalność Emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych Emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości Emitenta, lub
- (d) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Ustawa o Ofercie posługuje się również rygorami obejmującymi prowadzenie przez Emitentów papierów wartościowych akcji promocyjnej i przewiduje określone sankcje nakładane za naruszające przepisy prawa uchybienia.

2.3.8. Ryzyko związane z możliwością nałożenia kar wynikających z Regulaminu ASO GPW oraz Regulaminu ASO BondSpot

W związku z nie przestrzeganiem przez Emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w ramach obrotu na alternatywnym systemie obrotu, na Emitenta mogą być nałożone określone sankcje.

Zgodnie z § 20b ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w niniejszym rozdziale, w szczególności obowiązki określone w §§ 18 – 20a Regulaminu ASO BondSpot, organizator alternatywnego systemu obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

(a) upomnieć emitenta,

(b) nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości 50.000 zł.

Zgodnie z § 20b ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku, bądź nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w niniejszym rozdziale (rozdział V Regulaminu ASO BondSpot), lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, organizator alternatywnego systemu obrotu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 20b ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO BondSpot nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17 c Regulaminu ASO GPW, jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w niniejszym rozdziale (Rozdział V Regulaminu ASO GPW), w szczególności obowiązki określone w § 15a – 15c lub w § 17 – 17b, Organizator Alternatywnego Systemu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

(a) upomnieć emitenta,

(b) nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w niniejszym rozdziale (rozdział V Regulaminu ASO GPW), lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2

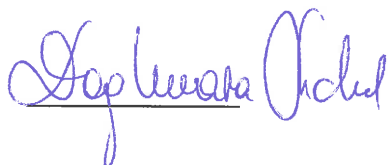
Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

1.1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

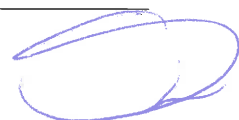
Działając w imieniu Emitenta - Nickel Development sp. z o.o. z siedzibą w Złotnikach niniejszym oświadczam, że według najlepszej wiedzy Emitenta i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

Prezes Zarządu – Dagmara Nickel



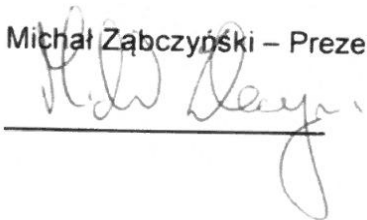
1.2. OŚWIADCZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

Działając w imieniu Autoryzowanego Doradcy - Michael/Ström Dom Maklerski sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie niniejszym oświadczamy, że niniejszy Dokument Informacyjny został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 (z późn. zm.) oraz, że według naszej najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi Doradcy przez Emitenta, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych



wprowadzanych do obrotu, a także że w niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

Michał Ząbczyński – Prezes Zarządu



Piotr Jankowski – Wiceprezes Zarządu



IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. CELE EMISJI

Celem emisji Obligacji jest zmiana terminowej struktury zadłużenia Emitenta w postaci wydłużenia terminu zapadalności zobowiązań finansowych poprzez przedterminowy wykup obligacji serii B Emitenta, to jest celem tym było pozyskanie przez Emitenta środków finansowych, celem przeznaczenia ich na przedterminowy wykup obligacji serii B wyemitowanych uprzednio przez Emitenta, o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej emisji 10.000.000,00 złotych.

Planowana wielkość wpływów z emisji Obligacji wynosiła 10.000.000,00 złotych. Emitent zakładał przeznaczenie całości tej kwoty na wskazany powyżej cel emisji. Cel emisji został zrealizowany, Emitent pozyskał z emisji Obligacji kwotę 10.000.000,00 złotych, która w całości została przeznaczona na przedterminowy wykup obligacji serii B wyemitowanych uprzednio przez Emitenta, który to przedterminowy wykup nastąpił dnia 19 grudnia 2015 r..

Cel emisji nie ulegnie zmianie.

4.2. WIELKOŚĆ EMISJI

Wielkość emisji wynosi 100.000 (sto tysięcy) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda i łącznej wartości nominalnej emisji w wysokości 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych. Emitent przydzielił wszystkie oferowane Obligacje.

4.3. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa wartości emisyjnej i wynosi 100,00 (sto) złotych.

4.4. WYNIKI SUBSKRYPCJI OBLIGACJI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE

4.4.1. Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji

Subskrypcja Obligacji rozpoczęła się w dniu 28 października 2015 roku oraz zakończyła się w dniu 13 listopada 2015 roku.

4.4.2. Data przydziału Obligacji:

Przydział Obligacji nastąpił 17 listopada 2015 roku.

4.4.3. Liczba Obligacji objętych subskrypcją

Subskrypcją zostało objęte 100.000 (sto tysięcy) Obligacji.

4.4.4. Stopa redukcji w poszczególnych transzach:

W ramach przeprowadzonej subskrypcji dokonano redukcji przydzielonych Obligacji w stosunku do złożonych zapisów. Redukcja wystąpiła na poziomie 12,86 proc.

4.4.5. Liczba przydzielonych Obligacji

W wyniku przeprowadzonej subskrypcji przydzielono 100.000 (sto tysięcy) Obligacji.

4.4.6. Cena po jakiej Obligacje były nabywane (obejmowane)

Obligacje były nabywane (obejmowane) po cenie emisyjnej równej cenie nominalnej, tj. 100,00 (sto) złotych za jedną Obligację.

4.4.7. Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje objęte subskrypcją w poszczególnych transzach

Zapis na obligacje serii D złożyło 120 inwestorów.

4.4.8. Liczba osób, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji

Obligacje serii D przydzielono 117 inwestorom.

4.4.9. Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za

objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)

Nie dotyczy. Emitent nie zawarł umów o submisję.

4.4.10. Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów

Całkowity koszt emisji Obligacji: 198.333,33 zł.

Koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty publicznej Obligacji: 146.654,51 zł.

Koszty wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie: Emitent nie zawarł żadnych umów o submisję Obligacji, a więc nie poniósł kosztów w tym zakresie.

Koszty sporządzenia Dokumentu Informacyjnego z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 20.000,00 zł.

Koszty promocji oferty - wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta: 31.678,83.

Metody rozliczenia ww. kosztów w księgach rachunkowych i sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta: Ww. koszty zostają aktywowane w bilansie i rozliczane przez cały okres obowiązywania emisji.

4.5. WARUNKI WYKUPU

4.5.1. Ogólne postanowienia dotyczące wykupu Obligacji

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Dokumentu Informacyjnego oraz postanowień Warunków Emisji.

Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu oraz - w przypadku wykupu Obligacji na podstawie punktu 12 Warunków Emisji, tj. Przedterminowego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta - Premię. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia 19 listopada 2018 roku.

Ogólne postanowienia dotyczące wykupu określone są w punkcie 11 Warunków Emisji.

4.5.2. Zasady przedterminowego wykupu Obligacji

Emitent może dokonać przedterminowego wykupu wszystkich lub części Obligacji. Dzień Przedterminowego Wykupu na żądanie Emitenta musi przypadać w Dniu Płatności Odsetek, przy czym w takim przypadku Dzień Przedterminowego Wykupu może nastąpić nie wcześniej niż w Dniu Płatności Odsetek za IV (czwarty) Okres Odsetkowy. Emitent zawiadomi Obligatariuszy o przedterminowym wykupie Obligacji z wyprzedzeniem co najmniej 30 dni przed Dniem Przedterminowego Wykupu.

W przypadku przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, w Dniu Przedterminowego Wykupu, Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie:

- (a) wartości nominalnej przedstawionych do wykupu Obligacji;
- (b) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do Dnia Przedterminowego Wykupu (bez tego dnia); oraz
- (c) Premii.

Premia równa zaś będzie odpowiedniemu procentowi wartości nominalnej przedstawionych do wykupu Obligacji uzależnionemu od momentu, w którym przedterminowy wykup następuje, to jest: (i) 1% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Czwartym Okresie Odsetkowym lub (ii) 0,8% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Piątym Okresie Odsetkowym lub (iii) 0,6% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Szóstym Okresie Odsetkowym lub (iv) 0,4% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Siódmym Okresie Odsetkowym lub (v) 0,2% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Ósmym Okresie Odsetkowym, natomiast w przypadku wykupu Obligacji na żądanie Emitenta poczynwszy od Dziewiątego Okresu Odsetkowego Premia nie będzie należna.

Ponadto, zgodnie z § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad, w przypadku dokonywania przedterminowego wykupu na żądanie emitenta, emitent składa do podmiotu prowadzącego alternatywny system obrotu, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu, obligatoryjnemu wykupowi, wniosek o zawieszenie obrotu tymi papierami poczynwszy od dnia R minus 3 (gdzie jako dzień R oznaczony jest dzień, według stanu na który ustala się stany na Rachunkach Papierów Wartościowych i Rachunkach Zbiorczych, w celu ustalenia liczby papierów wartościowych będących przedmiotem przedterminowego, obligatoryjnego wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych Rachunków Papierów Wartościowych i Rachunków Zbiorczych). W takim przypadku obrót obligacjami powinien być zawieszony do dnia przedterminowego wykupu.



4.5.3. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy

W przypadkach określonych w punkcie 13 Warunków Emisji Obligacje mogą podlegać natychmiastowemu wykupowi, bądź też każdy z Obligatariuszy może żądać ich natychmiastowego wykupu lub też, w razie zaistnienia tamże opisanych Przypadków Naruszenia, każdy Obligatariusz może żądać przedterminowego wykupu Obligacji.

Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w następujących przypadkach:

- (a) w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- (b) w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji w następujących przypadkach:

- (a) gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji; Obligatariusz może także żądać natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w wykonaniu w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, jeżeli opóźnienie to jest nie krótsze niż 3 dni;
- (b) gdy Emitent nie ustanowi zabezpieczenia w terminie określonym w Warunkach Emisji, to jest do dnia 31 maja 2016 roku.

Każdy Obligatariusz może żądać przedterminowego wykupu Obligacji jeżeli wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń (przy czym każde z tych zdarzeń stanowić będzie przypadek naruszenia „**Przypadek Naruszenia**”):

- (a) jeżeli Emitent lub podmiot który wstąpi w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji zmieni formę prawną prowadzenia działalności gospodarczej na inną formę niż spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna;
- (b) jeżeli Emitent dokona istotnej zmiany przedmiotu Podstawowej Działalności lub zaprzestanie w całości prowadzenia Podstawowej Działalności, przy czym przez istotną zmianę przedmiotu Podstawowej Działalności rozumiana będzie sytuacja, w której skonsolidowane przychody Grupy z Podstawowej Działalności stanowić będą mniej niż 50% skonsolidowanych przychodów Grupy;

- (c) jeżeli dokonano jakiegokolwiek zajęcia na kwotę przewyższającą równowartość 10% Aktualnego Kapitału Własnego na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Emitenta;
- (d) jeżeli jedno lub więcej prawomocnych orzeczeń sądów lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Aktualnego Kapitału Własnego lub jakiegokolwiek inne prawomocne orzeczenie (nie tylko dotyczące obowiązku płatności sumy pieniężnej) o wartości przekraczającej 10% Aktualnego Kapitału Własnego zostanie wydane w stosunku do Emitenta lub Podmiotu Zależnego, a Emitent lub odpowiednio Podmiot Zależny nie wykona niezwłocznie takiego/takich prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji;
- (e) jeżeli Emitent nie spłaci w terminie wymagalności swojego zadłużenia z tytułu: kredytów, obligacji (innych niż Obligacje), pożyczek lub leasingów na łączną lub pojedynczą kwotę przekraczającą 10% Aktualnego Kapitału Własnego;
- (f) jeżeli jakiegokolwiek dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta (inne niż Obligacje) zostaną postawione w stan wymagalności przed umownym terminem zapłaty (z wyłączeniem przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta), a łączna wartość takich papierów postawionych w stan wymagalności przekroczy 10% Aktualnego Kapitału Własnego;
- (g) jeżeli sumaryczne przeterminowane zobowiązania Emitenta z tytułu jakichkolwiek wyemitowanych przez Emitenta obligacji (innych niż Obligacje) przekroczą kwotę 5.000.000,00 złotych;
- (h) jeżeli Emitent wyemituje w stosunku do podmiotów spoza Grupy obligacje o terminie zapadalności przypadającym przed terminem zapadalności Obligacji;
- (i) jeżeli Emitent dokona wykupu jakichkolwiek wyemitowanych przez siebie w stosunku do podmiotów spoza Grupy obligacji o sumarycznej wartości nominalnej przekraczającej 5.000.000,00 złotych, innych niż wyemitowane przez Emitenta obligacje serii B, obligacje Serii C lub Obligacje;
- (j) jeżeli Wskaźnik Finansowy przekroczy poziom 1,3 na dany Okres Badania;
- (k) jeżeli Emitent wypłaci dywidendę w formie pieniężnej lub dokona umorzenia udziałów własnych za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub w jakikolwiek inny sposób o tym samym sensie ekonomicznym przekaze trwałym rozporządzeniem swoje środki pieniężne Znaczącemu Udziałowcowi (Znaczącym Udziałowcom) lub też gdy Emitent dokona zakupu aktywa od Znaczącego Udziałowca za środki pieniężne z terminem płatności przypadającym przed terminem zapadalności Obligacji;



- (l) jeżeli łączna wartość majątku Emitenta przekazana w formie dywidendy rzeczowej (niepieniężnej), umorzenia udziałów własnych za wynagrodzeniem niepieniężnym lub jakiegokolwiek innej czynności o tym samym sensie ekonomicznym przekroczy od Dnia Emisji skumulowaną wartość 10.000.000,00 złotych;
 - (m) jeżeli przedmiotem dywidendy niepieniężnej lub wynagrodzenia niepieniężnego za udziały będą grunty, na których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza budownictwo mieszkaniowe lub udziały, akcje lub inne tytuły uczestnictwa w podmiotach posiadających takie grunty;
 - (n) jeżeli Emitent dokona za środki pieniężne spłaty jakiegokolwiek części swojego zadłużenia w stosunku do Znaczącego Udziałowca, w tym wykupi za środki pieniężne jakiegokolwiek weksel własny, którego remitentem jest Znaczący Udziałowiec, chyba że w okresie kolejnych 30 dni po dniu takiej spłaty w majątku Emitenta pojawią się w sposób bezzwrotny pochodzące spoza Grupy środki pieniężne o wartości co najmniej równej środkom przekazanym Znaczącemu Udziałowcowi;
 - (o) jeżeli Emitent lub odpowiednio Podmiot Zależny dokona transakcji, bądź w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych transakcji, zbycia lub nabycia lub rozporządzenia jakimkolwiek aktywem, na warunkach odbiegających na niekorzyść Emitenta lub odpowiednio Podmiotu Zależnego od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a:
 - (i) zbywane aktywo (zbywane aktywa) bądź wydatkowane środki, według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej; lub
 - (ii) w majątku Emitenta lub odpowiednio Podmiotu Zależnego nie zostanie, w terminie kolejnych 30 dni od takiej transakcji (odpowiednio ostatniej z kilku transakcji) wyrównana różnica pomiędzy wartością rynkową nabywanego aktywa (nabywanych aktywów) a wartością nabycia tego aktywa (aktywów);
- przy czym z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszych Warunków Emisji, dokonanie przez Emitenta lub odpowiednio Podmiot Zależny jakiegokolwiek czynności opisanej w punktach (n) oraz (o) nie będzie oznaczało zaistnienia Przypadku Naruszenia dopóty, dopóki łączna wartość takich czynności nie przekroczy kwoty 8.500.000,00 złotych;
- (p) jeżeli Emitent lub odpowiednio Podmiot Zależny:
 - (i) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub innego finansowania na rzecz podmiotu spoza Grupy w wysokości, która spowoduje na dzień udzielenia pożyczki lub finansowania lub odpowiednio na dzień, w którym

zobowiązanie ma być zrealizowane, przekroczenie 6% Aktualnego Kapitału Własnego z tytułu łącznego aktualnego zaangażowania z takich tytułów; lub

- (ii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz i za zobowiązania podmiotu spoza Grupy gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia w wysokości, która spowoduje przekroczenie 4% Aktualnego Kapitału Własnego z tytułu łącznego aktualnego zaangażowania z takich tytułów; lub
- (iii) dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych na rzecz podmiotu spoza Grupy, które spowodują przekroczenie 6% Aktualnego Kapitału Własnego z tytułu łącznego aktualnego zaangażowania z takich tytułów,

a stan przekroczenia opisanych w punkcie (p) limitów będzie trwał po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia, z zastrzeżeniem (tj. poniższe czynności są dozwolone i nie stanowią Przypadku Naruszenia):

- (1) odnawiania pożyczek, finansowania, gwarancji, poręczeń lub innych zabezpieczeń istniejących w Dniu Emisji; lub
 - (2) udzielania pożyczek, finansowania, gwarancji, poręczeń lub innych zabezpieczeń w zakresie w jakim są one finansowane ze środków publicznych, dotacji bezzwrotnych lub innych instrumentów bezzwrotnych; lub
 - (3) udzielania pożyczek lub finansowania podmiotom trzecim pełniącym funkcje generalnych wykonawców lub inwestorów zastępczych w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy, o ile łączna wartość finansowania udzielonego takim podmiotom nie przekroczy 15.000.000,00 złotych;
- (q) jeżeli na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub odpowiednio Podmiotu Zależnego świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 3% Aktualnego Kapitału Własnego, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub odpowiednio Podmiotu Zależnego o wartości stanowiącej co najmniej 3% Aktualnego Kapitału Własnego, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub odpowiednio Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia;

- (r) zdarzenia związane z niewypłacalnością, postępowaniem upadłościowym lub naprawczym:
- (i) jeżeli Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności;
 - (ii) jeżeli Emitent ogłosi zamiar zaprzestania wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań;
 - (iii) jeżeli zostanie podjęta przez organ Emitenta uchwała w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcia postępowania naprawczego Emitenta;
 - (iv) jeżeli Emitent złoży do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcie postępowania naprawczego Emitenta;
 - (v) jeżeli zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy dla Emitenta lub przedsiębiorstwa Emitenta.
- (s) jeżeli wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub zostanie podjęta uchwała zgromadzenia wspólników Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub zostanie podjęta uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych;
- (t) jeżeli, po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one następnie wycofane z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW lub BondSpot;
- (u) jeżeli Hipoteka ustanowiona na zabezpieczenie zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji zostanie wykreślona z Obecnej Księgi Wieczystej lub po uzyskaniu w Obecnej Księdze Wieczystej pierwszego miejsca, utraci najwyższe pierwszeństwo;
- (v) jeżeli, w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa ustanawiająca Administratora Hipoteki z jakiegokolwiek powodu przestanie obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o pełnienie funkcji administratora Hipoteki z nowym podmiotem;
- (w) jeżeli do dnia 31 grudnia 2015 roku Emitent nie wykupi wszystkich (pozostałych do wykupu) obligacji serii B, o których mowa w punkcie 4.1. niniejszego Dokumentu Informacyjnego (oraz w punkcie 3.1. Warunków Emisji).

Emitent zobowiązany jest zawiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia niezwłocznie po powzięciu wiadomości o jego wystąpieniu. W odniesieniu do każdego

Przypadku Naruszenia obowiązywać będzie 14 dniowy Okres Naprawczy, liczony od dnia wystąpienia Przypadku Naruszenia. Jeżeli w Okresie Naprawczym dany Przypadek Naruszenia ustanie (bez względu na to czy jego ustanie zostało spowodowane przez Emitenta lub Podmiot Zależny lub inny podmiot lub w inny sposób), Obligatariuszom nie będą przysługiwać żadne prawa z tytułu wystąpienia Przypadku Naruszenia, w szczególności prawo żądania przedterminowego wykupu Obligacji. Emitent zawiadomi Obligatariuszy o ustaniu Przypadku Naruszenia niezwłocznie po powzięciu wiadomości o jego ustaniu.

Jeżeli w Okresie Naprawczym Przypadek Naruszenia nie ustanie, każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania przedterminowego wykupu posiadanych przez niego Obligacji w okresie od wystąpienia Przypadku Naruszenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent dokonał zawiadomienia o wystąpieniu Przypadku Naruszenia, nie wcześniej jednak niż po upływie Okresu Naprawczego. W przypadku ustania Przypadku Naruszenia do czasu złożenia żądania przedterminowego wykupu, prawo do żądania przedterminowego wykupu w odniesieniu do danego Przypadku Naruszenia wygasa. Obligatariusz żądający natychmiastowego lub przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji powinien złożyć odpowiednie oświadczenie (żądanie) uczestnikowi systemu depozytowego, wskazujące liczbę Obligacji podlegających wykupowi, w formie i terminach określonych w regulacjach tego uczestnika systemu depozytowego. W żądaniu wykupu Obligatariusz powinien wskazać podstawę żądania natychmiastowego lub przedterminowego wykupu oraz załączyć zaświadczenie depozytowe lub inne odpowiednie świadectwo depozytowe, a także certyfikat rezydencji podatkowej, jeśli płatność na rzecz Obligatariusza podlega podatkowi u źródła, a Obligatariusz chce skorzystać z obniżonej lub zerowej stawki tego podatku. Doręczenie żądania wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się natychmiast wymagalne. Dzień Przedterminowego Wykupu nastąpi w ciągu 14 Dni Roboczych po dniu złożenia przez Obligatariusza oświadczenia, o którym mowa powyżej. W przypadku natychmiastowego lub przedterminowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie:

- (a) wartości nominalnej przedstawionych do wykupu Obligacji; oraz
- (b) Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do Dnia Przedterminowego Wykupu (bez tego dnia).

Warunki natychmiastowego lub przedterminowego wykupu opisane są w punkcie w punkcie 13 Warunków Emisji.

Do dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły okoliczności uprawniające Obligatariuszy do wystąpienia z żądaniem przedterminowego wykupu Obligacji.



4.6. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA

4.6.1. Wysokość oprocentowania

Posiadaczom Obligacji serii D będzie wypłacany zmienny kwartalny kupon, według rocznej stopy procentowej WIBOR3M + 4,27 punktu procentowego w stosunku rocznym, co obrazuje poniższy wzór:

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza stopę procentową obliczaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku przedterminowego lub natychmiastowego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Przedterminowego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

Emitent będzie przekazywał tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego rynek ASO.

4.6.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie

Obligacje serii D są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (włącznie), do Dnia Wykupu lub – w przypadku przedterminowego wykupu – do Dnia Przedterminowego Wykupu (w obu przypadkach z wyłączeniem tego dnia).

4.6.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania

Dniem Ustalenia Praw do oprocentowania będzie szósty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub przedterminowego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, o których mowa w punkcie 13 Warunków Emisji; oraz

- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4.6.4. Terminy wypłaty oprocentowania

Odsetki płatne będą z dołu. Odsetki będą płatne za każdy Okres Odsetkowy. W każdym Dniu Płatności Odsetek każdy podmiot będący Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek będzie uprawniony do otrzymania Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW.

W przypadku gdy Kwota Odsetek naliczana jest za okres krótszy niż Okres Odsetkowy (tj. Okres Odsetkowy jest zgodnie z Warunkami Emisji krótszy niż standardowo), będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

Odsetki będą płatne w Dniu Płatności Odsetek. Pierwszy Dzień Płatności Odsetek nastąpi dnia 17 lutego 2016 roku. Kolejne Dni Płatności Odsetek będą następować za każdy Okres Odsetkowy, zgodnie z harmonogramem określonym w poniższej tabeli z tym zastrzeżeniem, że ostatni Dzień Płatności Odsetek nastąpi w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu.

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
I	Dzień Emisji	9 lutego 2016 roku	16 lutego 2016 roku	17 lutego 2016 roku
II	17 lutego 2016 roku	9 maja 2016 roku	16 maja 2016 roku	17 maja 2016 roku

III	17 maja 2016 roku	8 sierpnia 2016 roku	16 sierpnia 2016 roku	17 sierpnia 2016 roku
IV	17 sierpnia 2016 roku	8 listopada 2016 roku	16 listopada 2016 roku	17 listopada 2016 roku
V	17 listopada 2016 roku	9 lutego 2017 roku	16 lutego 2017 roku	17 lutego 2017 roku
VI	17 lutego 2017 roku	9 maja 2017 roku	16 maja 2017 roku	17 maja 2017 roku
VII	17 maja 2017 roku	8 sierpnia 2017 roku	16 sierpnia 2017 roku	17 sierpnia 2017 roku
VIII	17 sierpnia 2017 roku	9 listopada 2017 roku	16 listopada 2017 roku	17 listopada 2017 roku
IX	17 listopada 2017 roku	9 lutego 2018 roku	16 lutego 2018 roku	17 lutego 2018 roku
X	17 lutego 2018 roku	9 maja 2018 roku	16 maja 2018 roku	17 maja 2018 roku
XI	17 maja 2018 roku	8 sierpnia 2018 roku	16 sierpnia 2018 roku	17 sierpnia 2018 roku
XII	17 sierpnia 2018 roku	9 listopada 2018 roku	18 listopada 2018 roku	19 listopada 2018 roku

Stopa procentowa będzie ustalana w następujący sposób:

- (a) w każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny ustali Stopę Bazową. Jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna, Agent Kalkulacyjny zwróci się do Banków Referencyjnych o wskazanie stóp procentowych dla depozytów w PLN o długości najbliższej długości Okresu Odsetkowego, oferowanych przez nie na rynku międzybankowym innym bankom w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej;
- (b) stopa procentowa dla danego Okresu Odsetkowego będzie równa sumie Stopy Bazowej i Marży albo, jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna i Agent Kalkulacyjny uzyskał stopy procentowe oferowane przez co najmniej dwa Banki Referencyjne,

sumie Marży i średniej arytmetycznej (zaokrąglonej do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrąglą się w górę) stóp procentowych zaoferowanych przez Banki Referencyjne; oraz

- (c) jeżeli nie jest możliwe ustalenie dla danego Okresu Odsetkowego stopy procentowej w sposób wskazany w punktach (a) i (b) powyżej, stopa procentowa w tym Okresie Odsetkowym zostanie ustalona w oparciu o ostatnią dostępną Stopę Bazową.

4.7. WYSOKOŚĆ I FORMY EWENTUALNEGO ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIE PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA

4.7.1. Określenie Nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę oraz podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie Hipoteki oraz poprzez złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy jako administrator zabezpieczeń. Hipoteka została ustanowiona dnia 23 listopada 2015 roku, co nastąpiło, zgodnie z Warunkami Emisji, po Dniu Emisji. Hipoteka stanowiąca zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji jest, zgodnie z Warunkami Emisji, ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Złotnikach, województwo wielkopolskie, gmina Suchy Las, obręb 0007, składającej się z działek numer 276/25, 276/26, 276/27, 276/28, 276/29, 276/30 o pow. 4,8347 ha, objętych księgą wieczystą numer PO1P/00213697/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział V Ksiąg Wieczystych. Hipoteka jest ustanowiona w księdze wieczystej numer PO1P/00213697/2 z najwyższym pierwszeństwem, które uzyskała dnia 11 maja 2016 roku. Hipoteka została ustanowiona do kwoty 15.000.000,00 złotych..

Dodatkowo, dnia 16 listopada 2015 roku, Emitent złożył na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 15.000.000,00 złotych. Oświadczenie to zostało złożone przed Dniem Emisji w formie aktu notarialnego. Oba zabezpieczenia zostały ustanowione na podstawie aktu notarialnego z dnia 16 listopada 2015 roku, Rep. A 8729/2015, którego kopia stanowi Załącznik Nr 8.7. do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Podmiotem udzielającym wyżej opisanych zabezpieczeń Obligacji jest Emitent.

Przedmiot Wyceny nie zabezpiecza innych wyemitowanych przez Emitenta obligacji. Wycena załączona jest do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

4.7.2. Istotne warunki zabezpieczenia

Hipoteka wpisana jest z najwyższym pierwszeństwem w Obecnej Księdze Wieczystej.

Suma Hipoteki wynosi 15.000.000,00 złotych co stanowi nie mniej niż 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji.

Oprócz ustanowienia Hipoteki Emitent przed Dniem Emisji złożył na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 15.000.000,00 złotych.

4.7.3. Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska
Nazwa (firma) skrócona:	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. (poprzednio GWW Woźny i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp.p.)
Forma prawna:	spółka partnerska
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Piękna 18, 00 – 549 Warszawa
Telefon:	+48 22 212 00 00
Telefaks:	+48 22 212 00 01
Adres poczty elektronicznej:	warszawa@gww.pl
Adres strony internetowej:	www.gww.pl
Numer KRS:	0000541501
REGON:	631226810
NIP:	779 – 202 – 26 - 23

4.8. WYCENA PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI DOKONANA PRZEZ UPRAWNIONY PODMIOT

Wycena Nieruchomości, która stanowi przedmiot zabezpieczenia zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji (dokładnie – działek, z których składa się Nieruchomość stanowiąca przedmiot zabezpieczenia zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji) została dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego Joannę Tadych dnia 10 września 2015 roku. Zgodnie z tą wyceną łączna wartość działek stanowiących Nieruchomość będącą przedmiotem zabezpieczenia zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji wynosi 15.860.000,00 złotych. Wycena została dokonana metodą porównawczą oraz korygowanej ceny średniej, które są metodami zazwyczaj stosowanymi przy wycenach nieruchomości. Podmiot dokonujący wyceny opisany powyżej spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wycena nieruchomości objętej uprzednio, przed wydzieleniem Obecną Księgą Wieczystą (tj. wycena nieruchomości składającej się z działek numer 276/25 – 276/36 o pow. 8,5570 ha), a także wycena działek składających się na nieruchomość, która stanowi przedmiot zabezpieczenia (tj. wycena działek numer 276/25 – 276/30 o pow. 4,8347 ha) stanowią załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego. Wycena Nieruchomości stanowi Załącznik Nr 8.5. do Dokumentu Informacyjnego.

4.9. SZACUNKOWE DANE DOTYCZĄCE WARTOŚCI ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCEGO UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI

Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia:

NICKEL DEVELOPMENT				
zestawienie zob. kredytowych, leasingów i obligacji na 30.09.2015.				
zobowiązanie	instytucja	kwota	splata	opis
leasing	SGB Trans Leasing PTL Sp. z o.o.	309 563,09	03.2019.	leasing 8 aut
leasing	Pekao Leasing S.A.	5 700,49	01.2016.	leasing 1 auta
leasing	Millennium Leasing Sp. z o.o.	27 331,52	01.2017.	leasing 1 auta
leasing	SGB Trans Leasing PTL Sp. z o.o.	5 276,36	05.2016.	leasing urządzenia biurowego
leasing	SGB Trans Leasing PTL Sp. z o.o.	988 029,00	06.2020.	leasing nieruchomości Piątkowska 115
obligacje	Noble Securities S.A.	15 900 000,00	10.2016.	z tytułu obligacji
	SUMA	16 335 900,46		

NICKEL DEVELOPMENT				
zestawienie poręczeń i gwarancji na dzień 30.09.2015.				
rodzaj zobowiązania warunkowego	na rzecz kogo udzielono poręczenia/gwarancji	wartość zobowiązania	okres	za kogo poręczono lub udzielono gwarancji
poręczenie	BZ WBK S.A.	3 000 000,00	06.2016.	poręczenie solidarne z PTB Nickel dla inwestycji SPV Nickel Invest nr 3
	SUMA	3 000 000,00		

SPÓŁKI Z GRUPY HD obszar developerski					
zestawienie zob. kredytowych, leasingów na 30.09.2015.					
Branża	Kredytodawca	Nazwa kredytobiorcy	kwota	splata	opis
mieszaniowa	BZ WBK S.A.	Nickel Invest nr 3	18 488 451,24	06.2016.	inwestycja Poznań, Kobylepole
mieszaniowa	Alor Bank S.A.	Nickel Invest nr 9	3 905 621,13	09.2016.	inwestycja Dąbrówka, Książęca
mieszaniowa	Alor Bank S.A.	Nickel Invest nr 9	400 000,00	09.2016.	inwestycja Dąbrówka, Książęca
mieszaniowa	Getin Noble Bank S.A.	Nickel Projects	31 502 474,76	03.2017.	inwestycja Poznań, Botaniczna
leasing nieruchomości	Bankowy Leasing Sp. z o.o.	Galeria Nickel sp z o.o. sp.k	10 255 499,00	06.2027.	leasing zwrotny nieruchomości - Galeria Dąbrówka
		SUMA	64 552 046,07		

Perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji:

PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA I GRUPY EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI							
	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2018
Zobowiązania odsetkowe razem	87 875 559	72 056 970	81 245 841	111 509 778	137 500 912	161 752 327	120 533 740
w tym dług projektowy	19 748 451	4 000 000	15 434 432	46 841 694	74 068 453	99 534 063	74 546 706
w tym pozostałe	68 127 108	68 056 970	65 811 409	64 668 084	63 432 459	62 218 263	45 987 034
Dług netto razem	99 491 705	102 085 740	99 953 767	87 125 122	76 492 792	60 038 698	32 876 408
Opis	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2018
Obligacje seria BC/DE	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	-
leasingi	977 904	1 985 947	832 181	794 604	679 033	599 558	518 083
NTTP/PROBP	14 286 289	14 160 350	14 031 242	13 898 887	13 763 202	13 624 104	13 481 507
NTTP/SGB	12 774 590	12 715 330	12 654 578	12 592 297	12 528 450	12 462 997	12 395 896
Centrum Bio/Raiffeisen	15 112 395	12 756 964	12 392 120	12 018 077	11 634 625	11 241 526	10 838 538
Galeria Dąbrówka/Bankowy Leasing	10 018 429	9 780 359	9 544 289	9 307 219	9 070 148	8 833 078	8 595 008
leasing AVIS i IVI	1 967 000	1 657 000	1 357 000	1 057 000	757 000	457 000	157 000
SUMA NIEPROJEKTOWE	68 127 108	68 056 970	65 811 409	64 668 084	63 432 459	62 218 263	45 987 034
Projekty	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2018
Dąbrówka Ryckańska BIS	2 260 000						
Warzelnia I	17 488 451	4 000 000					
Botaniczna II			15 434 432	33 686 996	41 272 996	44 000 000	
Drzymale				3 575 000	8 075 000	12 575 000	14 975 000
Dąbrówka W3				1 758 698	3 113 457	4 371 457	1 900 000
Garbary					2 900 000	4 068 956	5 827 956
Warzelnia II					5 703 150	8 515 750	
Straszyn I						4 032 000	9 072 000
Lechicka I				7 821 000	14 108 000	23 978 000	31 031 000
Dąbrówka VII						805 000	4 025 000
SUMA PROJEKTY	19 748 451	4 000 000	15 434 432	46 841 694	74 068 453	99 534 063	74 546 706

Obecnie są wyemitowane i niewykupione przez Emitenta dwie serie obligacji: (i) Obligacje (tj. obligacje serii D objęte niniejszym Dokumentem Informacyjnym) oraz (ii) obligacje serii E, tj. 5.000 obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 złotych oraz dniu wykupu przypadającym na dzień 19 listopada 2018 roku.

Ponadto, w odniesieniu do obligacji serii B i serii C Emitenta na łączną kwotę 15.000.000,00 złotych, Emitent dokonał całkowitego wykupu tych obligacji w dniach 16 grudnia 2015 roku oraz dnia 25 stycznia 2016 roku.

4.10. OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO DŁUŻNYM INSTRUMENTOM FINANSOWYM, ZE WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ OCENY ORAZ ODESŁANIE DO SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW RATINGU OKREŚLONYCH W INFORMACJACH DODATKOWYCH

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

4.11. WSKAZANIE ORAZ SZCZEGÓŁOWE OPISANIE DODATKOWYCH PRAW Z TYTUŁU POSIADANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, O ILE TAKIE ZOSTAŁY USTANOWIONE

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek oraz Należności Głównej, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- (a) w określonych w Warunkach Emisji sytuacjach - prawo do Premii w przypadku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta,
- (b) prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub przedterminowego wykupu,
- (c) prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji serii D nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

4.12. OGÓLNE INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM DŁUŻNYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI OBJĘTYMI NINIEJSZYM DOKUMENTEM INFORMACYJNYM

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Dokumentu Informacyjnego oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów

podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Dokumencie Informacyjnym mogą stracić aktualność.

Zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również inne każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Podatek dochodowy

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

W świetle art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiągniętych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi

podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za obliczenie, pobranie oraz wpłacenie podatku we właściwym terminie organowi podatkowemu. Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce



Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 6 pkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych jest opodatkowany zryczałtowanym 19-procentowym podatkiem dochodowym. Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego

po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Jeśli podatnik, działając przez polski zakład, uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), przychody te są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, na podstawie których zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a, w przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W tej sytuacji, do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana, a podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zatem, podmiot dokonujący wypłaty odsetek albo podmiot prowadzący rachunek zbiorczy, na którym zapisane są Obligacje, jako płatnik, jest odpowiedzialny za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w zw. z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny nabywca (tj. m.in.: spadkobierca lub obdarowany) był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski lub prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym.

Jeśli umowa zawarta jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków i darowizn jest pobierany i odprowadzany na rachunek właściwego organu podatkowego przez notariusza.

Stosownie do art. 4a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym obligacji) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej.

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie prawa majątkowych (w tym obligacji) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz ust. 4 pkt 1 i pkt 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- (a) rzeczy znajdujące się na terytorium Polski lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Polski;
- (b) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż obligacji emitowanych przez spółki z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, który jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 dni od dokonania czynności (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość



rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jeśli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest pobierany i rozliczany przez notariusza jako płatnika podatku.

Jednakże zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach rynku zorganizowanego, (iv) dokonywana poza rynkiem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy na rynku zorganizowanym – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązków obliczenia, pobrania lub wpłaty podatku we właściwym terminie organowi podatkowemu, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W takim przypadku organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika.

4.13. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI PRZYCHODOWYCH LUB PROGRAMU EMISJI

Nie dotyczy. Obligacje nie są wyemitowane jako Obligacje przychodowe. Obligacje nie są emitowane w ramach programu emisji.

4.14. INFORMACJE DOTYCZĄCE PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI

Nie dotyczy. Obligacje nie są emitowane w ramach programu emisji obligacji.

4.15. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI ZAMIENNYCH LUB Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA

Nie dotyczy. Obligacje nie są emitowane jako obligacje zamienne lub z prawem pierwszeństwa.

V. DANE O EMITENCIE

5.1. NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z DANymi TELEADRESOWYMI (TELEFON, TELEFAKS, ADRES POCZTY ELEKTRONICZNEJ I ADRES GŁÓWNEJ STRONY INTERNETOWEJ)

Nazwa (firma) Emitenta: Nickel Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Nazwa (firma) skrócona: Nickel Development sp. z o.o.

Forma prawna Emitenta: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Kraj siedziby: Polska

Siedziba: Złotniki, woj. Wielkopolskie

Adres: ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62 – 002 Suchy Las

Telefon: (61) 61 65 85 500

Telefaks: (61) 61 84 20 625

Adres strony internetowej: www.nickel.com.pl

Adres poczty elektronicznej: nickel@nickel.com.pl

5.2. IDENTYFIKATOR WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMER WEDŁUG WŁAŚCIWEJ IDENTYFIKACJI PODATKOWEJ, LUB INNY NUMER, POD KTÓRYM ZOSTAŁ WPISANY EMITENT ZGODNIE Z PRZEPISAMI PRAWA OBOWIĄZUJĄCYMI W DANEJ JURYSDYKCJI

Identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej:

Emitent posiada następujący numer REGON 634188754.

Numer według właściwej identyfikacji podatkowej:

Emitent posiada następujący numer NIP 781 – 169 – 23 – 08.

5.3. WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY

Zgodnie z umową spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.4. WSKAZANIE PRZEPISÓW, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT

Emitent został utworzony na podstawie art. 151 i następne ustawy z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1030, ze zm.).

5.5. WSKAZANIE SĄDU, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU, A W PRZYPADKU GDY EMITENT JEST PODMIOTEM, KTÓREGO UTWORZENIE WYMAGAŁO ZEZWOLENIA – PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ

Nickel Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona na podstawie aktu notarialnego z dnia 2 marca 2001 roku (Rep. A 2017/2001, Notariusz Anna Sypniewska w Gnieźnie). W dniu 11 kwietnia 2001 roku spółka Nickel Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000006973.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia.

5.6. INFORMACJA CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, A W PRZYPADKU ISTNIENIA TAKIEGO WYMOGU – PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

5.7. KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA

Korzenie Spółki związane są z prowadzoną począwszy od 1998 roku przez rodzinę Nickel działalnością deweloperską. Nickel Development sp. z o.o. została zawiązana aktem notarialnym w dniu 2 marca 2001 r. Spółka powstała z inicjatywy dra Mariana Nickel, właściciela firmy budowlanej Przedsiębiorstwo Techniczno – Budowlane Nickel sp. z o.o. (obecnie PTB Nickel sp. z o.o.) i jego córki – Dagmary Nickel, która od początku istnienia spółki Nickel Development sp. z o.o. pełni funkcję Prezesa Zarządu. Od początku działalności Spółka koncentruje się na rynku Aglomeracji Poznańskiej.

W 2005 r. powstała koncepcja budowy parku naukowo technologicznego w Złotnikach (Emitent początkowo był udziałowcem mniejszościowym projektu), która w 3 kwartale 2006 zaowocowała powstaniem pierwszego budynku.

W III kwartale 2009 r. liczba zbudowanych mieszkań przekroczyła jeden tysiąc sztuk.

Pierwsza emisja obligacji Spółki, w kwocie 20 mln zł, miała miejsce w III kwartale 2010 r. (Seria A). Jej celem była realizacja wybranych projektów deweloperskich Grupy Emitenta. Obligacje serii A notowane były na ASO Catalyst. W II połowie 2013 r., nastąpiły emisje dwóch kolejnych serii, w łącznej kwocie 15 mln zł.

W I kwartale 2011 r. Grupa Nickel Development sp. z o.o. dokonała nabycia pierwszej nieruchomości gruntowej w Warszawie. Na przedmiotowej nieruchomości przy ulicy Borowieckiej na Dolnym Mokotowie Emitent w 2015 r. zakończył inwestycje „DKF Mokotów”

W I kwartale 2014 r. liczba zbudowanych mieszkań przekroczyła półtorej tysiąca sztuk.

W czerwcu 2014 r., dotychczasowa działalność, skupiająca się wokół budownictwa mieszkaniowego, została poszerzona o sektor wynajmu nieruchomości komercyjnych. Udziałowcy Emitenta podnieśli kapitał, wnosząc do Spółki udziały w podmiotach będących w posiadaniu nieruchomości działających w ramach pierwszego w Polsce prywatnego parku technologicznego. W zlokalizowanym w podpoznańskich Złotnikach parku funkcjonuje obecnie blisko 60 przedsiębiorstw, m.in. z branży biotechnologicznej i informatycznej.

Nickel Development sp. z o.o. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej, której głównym przedmiotem działalności jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz wynajem powierzchni biurowych, magazynowych i laboratoriów. Działalność prowadzona jest głównie na terenie Poznania i okolic. W trakcie 17 lat działalności Grupa zrealizowała ok. 20 inwestycji, a w nich ponad 1.800 mieszkań i lokali usługowych. Jeden z projektów (DKF Mokotów) został zrealizowany w Warszawie.

Wsparciem dla Spółki jest siostrzana firma PTB Nickel sp. z o.o., która m.in. zajmuje się generalnym wykonawstwem inwestycji mieszkaniowych dla Emitenta.

Od początku działalności Nickel Development sp. z o.o. zdobyła wiele nagród i wyróżnień jako firma. Zrealizowane przez Emitenta inwestycje także były wielokrotnie nagradzane.

Nagrody i wyróżnienia:

2015	II miejsce w rankingu Estate na najlepszą inwestycję mieszkaniową w Poznaniu dla Osiedla Botaniczna – za architekturę, ergonomię i funkcjonalność oraz społeczny aspekt oferty
2013	Tytuł Dewelopera Roku 2013 – tytuł przyznany przez Gazetę Finansową oraz miesięczniki Gentleman i Home & Market

2012	I miejsce w rankingu Lion's House i Home Broker dla inwestycji Warzelnia, jako najbardziej prestiżowego adresu w Poznaniu
2011	Tytuł Mieszkaniowa Marka Roku – II miejsce dla najbardziej rozpoznawalnej marki deweloperskiej na rynku poznańskim
2009	tytuł Solidna firma 2008
2008	Kryształowy Apartament dla Pelikan – Grupa Nickel sp. z o.o.
2008	Kryształowy Developer dla Nickel Development sp. z o.o.
2008	tytuł Solidna firma 2007
2006	pierwsza pozycja wśród deweloperów w Poznaniu według dziennika Rzeczpospolita
2006	Lider Akcji „Wielkopolska Jakość”
2006	Nagroda Jana Baptysty Quadro dla najpiękniejszego budynku w Poznaniu – inwestycja „Zaulek Piątkowski”
2005	Drugie miejsce wśród deweloperów w Poznaniu i dziewiąte miejsce wśród deweloperów z całego kraju według krajowego rankingu Rzeczpospolitej
2004	Pierwsze miejsce w rankingu Wprost na najlepsze miejsce do zamieszkania w Poznaniu dla „Osiedla Poziomkowego”

Podstawowe informacje o zrealizowanych przez Grupę Emitenta projektach wskazane zostały w punkcie 5.15. i 5.16. niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

5.8. OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA

Dane na bazie skonsolidowanych sprawozdań Emitenta		dane na dzień		
		31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	120 439 212,21	124 979 978,67	123 342 297,05
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	21 103 500,00	21 103 500,00	21 103 500,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)	-	-	-
III.	Udziały (akcje) własne (-)	-	-	-
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	119 097 677,55	120 815 675,77	120 032 373,99
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	(0,00)
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-
VII.	Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-
VIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(20 523 436,15)	(21 479 963,56)	(15 767 741,41)
IX.	Zysk (strata) netto	761 470,81	4 540 766,46	(2 025 835,53)
X.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-

Źródło: Emitent, Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta sporządzone na dzień 31.12.2014 r. oraz 31.12.2015 r. oraz na 30.06.2016 r.

Dane na bazie jednostkowych sprawozdań Emitenta		dane na dzień		
		31.12.2014	31.12.2015	30.06.2016
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	129 272 428,41	127 965 546,44	142 748 418,76
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	21 103 500,00	21 103 500,00	21 103 500,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)	-	-	-
III.	Udziały (akcje) własne (-)	-	-	-
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	106 366 981,47	108 168 928,41	103 039 826,21
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	-
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-
VII.	Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-
VIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 801 946,94	(1 306 881,97)	11 453 926,92
IX.	Zysk (strata) netto	-	-	7 151 165,63

Źródło: Emitent, Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta sporządzone na dzień 31.12.2014 r. oraz 31.12.2015 r. oraz na 30.06.2016 r.

Zasady tworzenia kapitałów własnych Emitenta są określone w Kodeksie Spółek Handlowych oraz w Umowie Spółki (jednolity tekst umowy Spółki przyjęty uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 29 września 2014 r. – Repertorium A nr 8113/2014).

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień umowy spółki Emitenta. Zgromadzenie Wspólników Emitenta może tworzyć fundusz zapasowy (kapitał zapasowy), fundusz rezerwowy (kapitał rezerwowy) oraz inne fundusze celowe.

5.9. OŚWIADCZENIE EMITENTA STWIERDZAJĄCE, ŻE JEGO ZDANIEM POZIOM KAPITAŁU OBROTOWEGO WYSTARCZA NA POKRYCIE JEGO POTRZEB W OKRESIE 12 MIESIĘCY OD DNIA SPORZĄDZENIA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO

Zdaniem Emitenta poziom kapitału obrotowego wystarcza na pokrycie jego potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

5.10. INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.11. INFORMACJE O PRZEWIDYWANYCH ZMIANACH KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W WYNIKU REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY UPRAWNIEN Z OBLIGACJI ZAMIENNYCH LUB OBLIGACJI DAJĄCYCH PRAWO PIERWSZEŃSTWO DO OBJĘCIA W PRZYSZŁOŚCI NOWYCH EMISJI AKCJI, ZE WSKAZANIEM WARTOŚCI WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ORAZ TERMINU WYGASNIĘCIA PRAW OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI

Nie dotyczy. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie istnieją jakiegokolwiek wyemitowane przez Emitenta obligacje zamienne ani jakiegokolwiek obligacje dające pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji. Emitent nie dokonywał warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

5.12. WSKAZANIE NA JAKICH RYNKACH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE

Obligacje serii A wyemitowane przez Emitenta w liczbie 200.000, o wartości nominalnej 100,00 zł każda, na podstawie uchwały Zarządu BondSpot S.A. z dnia 12 grudnia 2012 roku zostały wprowadzone do obrotu w ASO Catalyst. W dniach 19 września 2013 roku i 24 października 2013 roku Emitent dokonał wykupu obligacji serii A.

Żadne inne papiery wartościowe Emitenta nie są na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, ani nie były, notowane na żadnym rynku, ani też nie zostały w związku z nimi wystawione żadne kwity depozytowe.

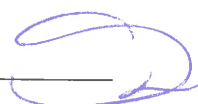
5.13. PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ KAPITAŁOWYCH EMITENTA, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA JEGO DZIAŁALNOŚĆ, ZE WSKAZANIEM ISTOTNYCH JEDNOSTEK JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ, Z PODANIEM W STOSUNKU DO KAŻDEJ Z NICH CO NAJMNIEJ NAZWY (FIRMY), FORMY PRAWNEJ, SIEDZIBY,

**PRZEDMIOTU DZIAŁALNOŚCI I UDZIAŁU EMITENTA W KAPITALE ZAKŁADOWYM
I OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW**

Na dzień publikacji niniejszego Dokumentu Informacyjnego Nickel Development sp. z o.o. posiada pośrednio lub bezpośrednio udziały lub akcje w następujących podmiotach:

**(1) NICKEL TECHNOLOGY PARK POZNAŃ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	BADANIA NAUKOWE I PRACE ROZWOJOWE W DZIEDZINIE POZOSTAŁYCH NAUK PRZYRODNICZYCH I TECHNICZNYCH	
Numer KRS	0000139401	
REGON	634398084	
NIP	781-171-92-43	
Zarząd	Dagmara Nickel – Prezes Zarządu	
Kapitał Zakładowy	12.900.000,00 zł (25.800 udziałów po 500,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	17385 udziałów po 500,00 zł każdy (wartość łączna 8.692.500,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 67,38 %
	PTB Nickel sp. z o.o.	8415 udziałów po 500,00 zł każdy (wartość łączna 4.207.500,00 zł)



**(2) NICKEL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA**

Siedziba spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
Numer KRS	0000280336	
REGON	300587579	
NIP	781-180-24-93	
Uprawniony do reprezentacji spółki	Nickel Development sp. z o.o.	
Łączna wartość wniesionych wkładów		3.759.120,00 zł
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o. komplementariusz	Wartość wkładu wniesionego 200.000,00 zł
	Dagmara Nickel komandytariusz	Wartość wkładu wniesionego 521.000,00 zł
		Suma komandytowa 521.000,00 zł
	Marian Nickel komandytariusz	Wartość wkładu wniesionego 3.038.120,00 zł
		Suma komandytowa 3.038.120,00 zł
Wspólnicy uczestniczą w zyskach i stratach Spółki w następującym stosunku	Dagmara Nickel	7% (siedem procent)
	Marian Nickel	38% (trzydzieści osiem procent)
	Nickel Development sp. z o.o.	55% (pięćdziesiąt pięć procent)

(3) NICKEL ASYSTENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las
PKD	WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH

PRZEWAŻAJĄCA	WYKOŃCZENIOWYCH	
Numer KRS	0000245191	
REGON	300186159	
NIP	781-177-53-94	
Zarząd	Marek Waliszka – Prezes Zarządu Dariusz Szczypiński – Członek Zarządu	
Kapitał Zakładowy	3.926.000,00 zł (7.852 udziałów po 500,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	7.852 udziały po 500,00 zł (wartość łączna 3.926.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%

**(4) KAMIENICA ZA TEATREM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	Złotniki, ul. Krzemowa 1, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
Numer KRS	0000177268	
REGON	300033830	
NIP	781-176-22-04	
Zarząd	Marek Waliszka – Prezes Zarządu	
Kapitał Zakładowy	61.000,00 zł (122 udziały po 500,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	122 udziały po 500,00 zł każdy (wartość łączna 61.000,00 zł) udział w kapitale i głosach: 100%

(5) TERZA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK	
Numer KRS	0000270063	
REGON	020439708	
NIP	899-25-96-105	
Zarząd	Michał Nickel – Prezes Zarządu	
Kapitał Zakładowy	23.064.000,00 zł (461.280 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Kamienica za Teatrem sp. z o.o.	461.280 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 23.064.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Kamienica za Teatrem sp. z o.o.	

**(6) TERZA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ NR 1
 SPÓŁKA KOMANDYTOWA**

Siedziba Spółki	Złotniki, ul. Krzemowa 1, 62-002 Suchy Las
PKD PRZEWAŻAJĄCA	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
Numer KRS	0000304580
REGON	300845188
NIP	781-184-49-65
Uprawniony do reprezentacji spółki	TERZA sp. z o.o.

Łączna wartość wniesionych wkładów		12.000,00 zł
Wspólnicy	TERZA spółka z o.o. komplementariusz	Wniesiony wkład 10.000,00 zł
	Nickel Development spółka z o.o. komandytariusz	Wniesiony wkład 2.000,00 zł
		Suma komandytowa 2.000,00 zł
Udział bezpośredni i pośredni emitenta	Udział bezpośredni i pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 100% w kapitale zakładowym komplementariusza pośrednio poprzez posiadanie 100 % w kapitale zakładowym spółki Kamienica za Teatrem sp.z o.o.	

**(7) NICKEL INVEST NR 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
Numer KRS	0000284718	
REGON	300984895	
NIP	781-183-01-82	
Zarząd	Marek Waliszka – Prezes Zarządu	
Kapitał Zakładowy	25.000,00 zł (50 udziałów po 500,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	50 udziałów po 500,00 zł każdy (wartość łączna 25.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%

**(8) NICKEL INVEST NR 3 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
Numer KRS	0000286719	
REGON	300801854	
NIP	781-181-70-75	
Zarząd	Marek Waliszka – Prezes Zarządu Dagmara Nickel – Członek Zarządu	
Kapitał Zakładowy	50.000,00 zł (100 udziałów po 500,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	100 udziałów po 500,00 zł każdy (wartość łączna 50.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%

**(9) NICKEL INVEST NR 5 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
Numer KRS	0000364484	
REGON	301469385	
NIP	777-318-15-33	
Zarząd	Marek Waliszka – Prezes Zarządu	
Prokura	Dagmara Nickel – Prokurent Samoistny	

Kapitał Zakładowy	5.000,00 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	100 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 5.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%

(10) NICKEL INVEST 8 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
Numer KRS	0000362973	
REGON	301469422	
NIP	777-318-15-62	
Zarząd	Marek Waliszka – Prezes Zarządu	
Prokura	Dagmara Nickel – Prokurent Samoistny	
Kapitał Zakładowy	5.000,00 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	100 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 5.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%

(11) NICKEL INVEST NR 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
Numer KRS	0000443940	

REGON	302296656	
NIP	781-188-23-22	
Zarząd	Marek Waliszka – Prezes Zarządu	
Kapitał Zakładowy	5.000,00 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	100 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 5.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%

(12) NICKEL INVEST NR 10 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK	
Numer KRS	0000458430	
REGON	302574902	
NIP	972-124-66-12	
Zarząd	Marek Waliszka – Prezes Zarządu	
Kapitał Zakładowy	5.000,00 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	100 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 5.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%

(13) NICKEL INVEST NR 11 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD	KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY	

PRZEWAŻAJĄCA	RACHUNEK	
Numer KRS	0000458417	
REGON	302574894	
NIP	972-124-66-29	
Zarząd	Marek Waliszka – Prezes Zarządu	
Kapitał Zakładowy	5.000,00 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	100 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 5.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%

(14) NICKEL INVEST NR 12 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK	
Numer KRS	0000458453	
REGON	302607814	
NIP	972-124-73-62	
Zarząd	Marek Waliszka – Prezes Zarządu	
Kapitał Zakładowy	5.000,00 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	100 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 5.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%



**(15) NICKEL ESTATE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
Numer KRS	0000361794	
REGON	301469310	
NIP	777-317-41-60	
Zarząd	Marian Nickel – Prezes Zarządu Michał Nickel – Członek Zarządu	
Kapitał Zakładowy	5.000,00 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	100 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 5.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%

**(16) NICKEL PROJECTS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
Numer KRS	0000348384	
REGON	301358467	
NIP	777-314-81-74	
Zarząd	Marek Waliszka – Prezes Zarządu	

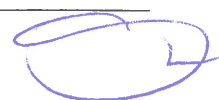
Kapitał Zakładowy	5.000,00 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	100 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 5.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%

(17) STARY STRZESZYN – GRUPA NICKEL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK	
Numer KRS	0000157769	
REGON	015233020	
NIP	526-28-55-521	
Zarząd	Marek Waliszka – Prezes Zarządu	
Kapitał Zakładowy	7.404.800,00 zł (148.096 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	148.096 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 7.404.800,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%

(18) CENTRUM BIOTECHNOLOGII SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	BADANIA NAUKOWE I PRACE ROZWOJOWE W DZIEDZINIE BIOTECHNOLOGII	
Numer KRS	0000285017	
REGON	301301964	



NIP	777-314-30-76	
Zarząd	Dagmara Nickel – Prezes Zarządu	
Kapitał Zakładowy	2.953.000,00 zł (5.906 udziałów po 500,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	5.906 udziałów po 500,00 zł każdy (wartość łączna 2.953.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	

(19) CENTRUM HANDLOWE ŻŁOTNIKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Żłotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
Numer KRS	0000361792	
REGON	301469333	
NIP	777-317-41-54	
Zarząd	Marian Nickel – Prezes Zarządu Michał Nickel – Członek Zarządu	
Kapitał Zakładowy	5.000,00 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	100 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 5.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%

**(20) W ZACISZU STAWÓW NR 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
Numer KRS	0000292318	
REGON	300789410	
NIP	781-181-55-44	
Zarząd	Dagmara Nickel – Prezes Zarządu	
Kapitał Zakładowy	1.128.650,00 zł (1.000 udziałów po 1.128,65 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	1.000 udziałów po 1.128,65 zł każdy (wartość łączna 1.128.650,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	

**(21) GALERIE NICKEL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las
PKD PRZEWAŻAJĄCA	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
Numer KRS	0000387640
REGON	301756707
NIP	972-123-00-48
Zarząd	Marek Waliszka – Prezes Zarządu



Kapitał Zakładowy	5.000,00 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	100 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 5.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%

**(22) GALERIE NICKEL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA**

Siedziba	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK	
Numer KRS	0000393943	
REGON	301893640	
NIP	972-123-46-84	
Uprawniony do reprezentacji spółki	Galerie Nickel sp. z o.o.	
Łączna wartość wniesionych wkładów		801.500,00 złotych
Wspólnicy	Galerie Nickel sp. z o.o. komplementariusz	Wkład 500,00
	Nickel Development sp. z o.o. komandytariusz	Wkład 801.000,00 złotych
		Suma komandytowa 1000,00
Wspólnicy uczestniczą w zyskach Spółki w następującym Stosunku	Galerie Nickel sp. z o.o.	0,06 %
	Nickel Development sp. z o.o.	99,94 %

(23) POZLAB SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Parkowa 2, 60-775 Poznań	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	BADANIA NAUKOWE I PRACE ROZWOJOWE W DZIEDZINIE POZOSTAŁYCH NAUK PRZYRODNICZYCH I TECHNICZNYCH	
Numer KRS	0000370281	
REGON	301610062	
NIP	779-238-46-45	
Zarząd	Anna Krause – Prezes Zarządu Stefan Małycha – Wiceprezes Zarządu	
Rada Nadzorcza	Małgorzata Stróżyk, Dariusz Szczypiński, Maciej Sobkowiak	
Kapitał Zakładowy	8.800,00 zł (149 udziałów po 50,00 zł każdy)	
	Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	69 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 3.450,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 46,30%
	Anna Barbara Krause	10 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 500,00 zł)
	Stefan Bartosz Małycha	10 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 500,00 zł)
	Wanda Roman	10 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 500,00 zł)
	Małgorzata Elżbieta Kraszkowska	10 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 500,00 zł)
	Ireneusz Andrzej Biernat	10 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 500,00 zł)
	Małgorzata Maria Stróżyk	10 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość



		łącznie 500,00 zł)
	Marek Bronisław Milewski	10 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łącznie 500,00 zł)
	Aneta Maria Nawrot – Trochowska	10 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łącznie 500,00 zł)
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	
Nie podlega konsolidacji z Emitentem	Na podstawie art. 58 ust. 1 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości	

**(24) SPPED UP INNOVATION SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO - AKCYJNA**

Siedziba Spółki	Plac Wiosny Ludów 2, 61-831 Poznań		
PKD PRZEWAŻAJĄCA	DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH		
Numer KRS	0000433149		
REGON	302210229		
NIP	783-169-19-21		
Uprawniony do reprezentacji spółki	SpeedUp Innovation sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Sadowej 32, 61-657 Poznań (KRS 0000359409)		
Wartość wpłaconego kapitału zakładowego	100.000,00 zł		
Rada Nadzorcza	Waldemar Frąckowiak, Marian Nickel, Szymon Gogulski, Mariusz Kłobucki, Aneta Jobda, Piotr Pietrzak		
Łączna liczba akcji wszystkich emisji	100.000 akcji imiennych zwykłych serii A, każda o wartości nominalnej 1,00 złotych		
Akcje serii A	SpeedUp Investments Li Group spółka z ograniczona	17242 akcje	

	odpowiedzialnością SKA	
	Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	10346 akcji udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 10,3%
	Szymon Gogulski	3448 akcji
	Łukasz Hajduk	3448 akcji
	Mariusz Kłobucki	2586 akcji
	Roman Ławicki	3448 akcji
	Andrzej Siedlewski	3448 akcji
	Paweł Szperliński	3448 akcji
	Adam Szyszka	2586 akcji
	Krajowy Fundusz Kapitałowy SA	50000 akcji
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	
Nie podlega konsolidacji z Emitentem	Na podstawie art. 58 ust. 1 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości	

**(25) APPLIED MANUFACTURING SCIENCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki 62-002 Suchy Las
PKD PRZEWAJĄCA	PRODUKCJA LEKÓW I POZOSTAŁYCH WYROBÓW FARMACEUTYCZNYCH
Numer KRS	0000486075
REGON	302579963
NIP	9721246836

Zarząd	Dagmara Nickel - Prezes Zarządu	
Rada Nadzorcza	Tomasz Czapliński, Rafał Roszak, Massimo Bresciani	
Kapitał Zakładowy	50.000,00 zł (1000 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o	773 udziałów po 50,00 zł każdy (łącznie wartość 38.650,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 77,3%
	HME POLSKA sp. z o.o.	177 udziałów po 50,00 zł każdy (łącznie wartość 8.850,00 zł)
	POZLAB sp. z o.o.	50 udziałów po 50,00 zł każdy (łącznie wartość 2.500,00 zł)
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o. oraz pośrednio poprzez posiadanie przez Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o. 46,32% w kapitale zakładowym spółki Pozlab sp. z o.o.	

**(26) CENTRUM BIOTECHNOLOGII I BADAŃ MIKROBIOLOGICZNYCH
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	ul. Kobaltowa 6, Złotniki, 62-002 Suchy Las
PKD PRZEWAŻAJĄCA	BADANIA NAUKOWE I PRACE ROZWOJOWE W DZIEDZINIE BIOTECHNOLOGII
Numer KRS	0000436880
REGON	302201495
NIP	9721241164
Zarząd	Anna Krause – Prezes Zarządu
Rada Nadzorcza	Stefan Małycha, Maciej Sobkowiak, Dariusz Szczypiński
Prokura	Agnieszka Kunicka – Prokurent Samoistny

Kapitał Zakładowy	90.000,00 zł (1800 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	899 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 44.950,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 49,95%
	Pozlab sp. z o.o.	600 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 30.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 33,33%
	Mac Alpha sp. z o.o.	301 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 15.050,00 zł)
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o. oraz pośrednio poprzez posiadanie przez Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o. 46,32% w kapitale zakładowym spółki Pozlab sp. z o.o.	
Nie podlega konsolidacji z Emitentem	Na podstawie art. 58 ust. 1 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości	

(27) MEDVENTURES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Promienista 83, 60-141 Poznań
PKD PRZEWAŻAJĄCA	BADANIA NAUKOWE I PRACE ROZWOJOWE W DZIEDZINIE BIOTECHNOLOGII
Numer KRS	0000435540
REGON	302234833
NIP	779-240-86-24
Zarząd	Łukasz Janus – Prezes Zarządu



Rada Nadzorcza	Mariusz Kłobucki, Jakub Żyto, Dagmara Nickel, Maciej Sobkowiak	
Kapitał Zakładowy	3.077.000,00 zł (61540 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	16000 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 800.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 26%
	Biogel sp. z o.o.	45540 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 2.277.000,00 zł)
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	
Nie podlega konsolidacji z Emitentem	Na podstawie art. 58 ust. 1 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości	

**(28) VTS PROJECT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	ul. Częstochowska 6, 32-085 Modlnica
PKD PRZEWAŻAJĄCA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE TECHNOLOGII INFORMATYCZNYCH I KOMPUTEROWYCH
Numer KRS	0000451697
REGON	122797225
NIP	5130234383
Zarząd	Mariusz Miąsko – Prezes Zarządu, Michał Kowalski – Członek Zarządu
Prokura	Marcin Kolenda – Prokurent Samoistny
Rada Nadzorcza	Michał Kowalski, Rafał Roszak, Maciej Sobkowiak
Kapitał Zakładowy	264.000,00 zł (5280 udziałów po 50,00 zł każdy)

Wspólnicy	Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	1320 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 66.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 25%
	MA & MA SOFT sp. z o.o.	3960 udziałów o wartości 50,00 zł (wartość łączna 198.000,00 zł)
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	
Nie podlega konsolidacji z Emitentem	Na podstawie art. 58 ust. 1 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości	

(29) 3R STUDIO MOBILE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Piękna 28a, 60-591 Poznań	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OPROGRAMOWANIEM	
Numer KRS	0000461976	
REGON	302361566	
NIP	781-188-38-18	
Zarząd	Piotr Koźniewski – Prezes Zarządu	
Rada Nadzorcza	Adam Siwczyński, Dagmara Nickel, Andrzej Strugarek, Łukasza Parafianowicz	
Kapitał Zakładowy	2.667.000,00 zł (53340 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	16000 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 800.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej

		liczbie głosów: 30%
	3R Studio sp. z o.o.	37340 udziałów o wartości 50,00 zł (wartość łączna 1.867.000,00 zł)
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	
Nie podlega konsolidacji z Emitentem	Na podstawie art. 58 ust. 1 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości	

(30) GOSELL.PL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Piątkowska 6, 60-649 Poznań	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OPROGRAMOWANIEM	
Numer KRS	0000484206	
REGON	302501702	
NIP	783-170-24-87	
Zarząd	Tomasz Gorzkowicz – Prezes Zarządu	
Rada Nadzorcza	Łukasz Parafianowicz, Dagmara Nickel, Maciej Sobkowiak	
Kapitał Zakładowy	10.000,00 zł (200 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	60 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 3.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 30%
	Seed Investments sp. z o.o.	20 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 1.000,00 zł)
	Łukasz Parafianowicz	39 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 1.950,00 zł)

	Mateusz Rutkowski	39 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 1.950,00 zł)
	Tomasz Gorzkowicz	10 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 500,00 zł)
	Dariusz Lichacz	32 udziały po 50,00 zł każdy (wartość łączna 1.600,00 zł)
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	
Nie podlega konsolidacji z Emitentem	Na podstawie art. 58 ust. 1 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości	

**(31) NXTDATA GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	ul. Piątkowska 110, 60-653 Poznań	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OPROGRAMOWANIEM	
Numer KRS	0000488176	
REGON	302601869	
NIP	781-189-02-15	
Zarząd	Jakub Buszyński – Prezes Zarządu, Marcin Gasperowicz - Członek Zarządu	
Rada Nadzorcza	Maciej Sobkowiak, Rafał Roszak, Michał Masztalski	
Kapitał Zakładowy	20.000,00 zł (400 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	80 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 4.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 20%

	nxtData sp. z o.o.	320 udziałów o wartości 50,00 zł (wartość łączna 16.000,00 zł)
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	
Nie podlega konsolidacji z Emitentem	Na podstawie art. 58 ust. 1 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości	

(32) IVI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Promienista 83, 60-141 Poznań	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	PRAKTYKA LEKARSKA SPECJALISTYCZNA	
Numer KRS	0000483359	
REGON	302575741	
NIP	779-241-76-17	
Zarząd	Agnieszka Drews – Prezes Zarządu	
Rada Nadzorcza	Grzegorz Zgoła, Dagmara Nickel, Mariusz Kłobucki	
Kapitał Zakładowy	46.750,00 zł (935 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	215 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 10.750,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 22,99%
	INVIT sp. z o.o.	720 udziałów o wartości 50,00 zł (wartość łączna 36.000,00 zł)
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o.	
Nie podlega konsolidacji z	Na podstawie art. 58 ust. 1 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości	

Emitentem	
-----------	--

(33) BLUEHAT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki 62-002, Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OPROGRAMOWANIEM	
Numer KRS	0000544494	
REGON	9721252570	
NIP	360370353	
Zarząd	Bartosz Kluczyński – Prezes Zarządu	
Rada Nadzorcza	Jakub Żyto – Przewodniczący, Adam Siwczyński (CB), Anna Szulik-Kruszewska (CB), Bartłomiej Gola (BHC)	
Kapitał Zakładowy	15.150,00 zł (303 udziały po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Centrum Biotechnologii sp. z o.o.	91 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 4.550,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 30,03%
	Bluehat Comms sp. z o.o.	212 udziałów o wartości 50,00 zł (wartość łączna 10.600,00 zł)
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o. która posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Centrum Biotechnologii sp. z o.o.	
Nie podlega konsolidacji z Emitentem	Na podstawie art. 58 ust. 1 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości	

(34) CEM-KOLOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Francuska 13/5, 40-027 Katowice	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	PRODUKCJA BARWNIKÓW I PIGMENTÓW	
Numer KRS	0000555611	
REGON	360367546	
NIP	9542752066	
Zarząd	Michał Marciniak – Prezes Zarządu	
Rada Nadzorcza	Rafał Roszak, Dagmara Nickel, Przemysław Jura, Agnieszka Bujak	
Kapitał Zakładowy	39.250,00 zł (785 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Centrum Biotechnologii sp. z o.o.	236 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 11.800,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 30,06%
	Przemysław Jura	149 udziałów o wartości 50,00 zł (wartość łączna 425.000,00 zł)
	Cage Ball sp. z o.o.	400 udziałów o wartości 50,00 zł (wartość łączna 20.000,00 zł)
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o. która posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Centrum Biotechnologii sp. z o.o.	
Nie podlega konsolidacji z Emitentem	Na podstawie art. 58 ust. 1 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości	

**(35) DATALEEZER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	ul. 3 Maja nr 25, 43-300 Bielsko-Biała	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE TECHNOLOGII INFORMATYCZNYCH I KOMPUTEROWYCH	
Numer KRS	0000540548	
REGON	360618304	
NIP	547-215-28-20	
Zarząd	Jakub Cyran – Prezes Zarządu	
Rada Nadzorcza	Jakub Żyto, Konrad Giżycki, Maciej Sobkowiak, Rafał Roszak	
Kapitał Zakładowy	10.000,00 zł (200 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Centrum Biotechnologii sp. z o.o.	70 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 3.500,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 35%
	LEDTECHNICS sp. z o.o.	130 udziałów o wartości 50,00 zł (wartość łączna 6.500,00 zł)
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o. która posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Centrum Biotechnologii sp. z o.o.	
Nie podlega konsolidacji z Emitentem	Na podstawie art. 58 ust. 1 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości	



**(36) SPARK SOFTWARE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	ul. Wspólna 35/18, 00-519 Warszawa	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OPROGRAMOWANIEM	
Numer KRS	0000552079	
REGON	360620880	
NIP	7010462958	
Zarząd	Witold Ferenc - Prezes Zarządu Klaudiusz Frydrych - Członek Zarządu	
Rada Nadzorcza	Dagmara Nickel, Michael Ihlein, Norbert Kruszewski, Mateusz Lesiński	
Kapitał Zakładowy	545.500 zł (10.910 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Witold Ferenc	3.845 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 192.250,00 zł)
	Klaudiusz Frydrych	1.500 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 75.000 zł)
	Sylwia Wilkos	1.200 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 60.000,00 zł)
	Internet Ventures FIZ	1.364 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 68.200,00 zł)
	Centrum Biotechnologii sp. z o.o.	2.182 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 109.100,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 20%
	Rockwood AB	545 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 27.250,00 zł)
	Andrzej Targosz	274 udziały po 50,00 zł każdy (wartość łączna 13.700 zł)

Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z o.o. która posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Centrum Biotechnologii sp. z o.o.
Nie podlega konsolidacji z Emitentem	Na podstawie art. 58 ust. 1 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości

**(37) SMART PHARMA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Siedziba Spółki	Złotniki, ul. Kobaltowa 6, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	PRODUKCJA PODSTAWOWYCH SUBSTANCJI FARMACEUTYCZNYCH	
Numer KRS	0000542505	
REGON	360359251	
NIP	9721252446	
Zarząd	Michał Taisner – Prezes Zarządu	
Rada Nadzorcza	Jakub Żyto – Przewodniczący, Dagmara Nickel (CB), Bartłomiej Gola (SUp), Magdalena Leppert-Taisner (MT)	
Kapitał Zakładowy	5.002,00 zł (82 udziałów po 61,00 zł każdy)	
Wspólnicy	SpeedUp Innovation sp. z o.o.	5 udziałów po 61,00 zł każdy (wartość łączna 305 zł)
	Centrum Biotechnologii sp. z o.o.	23 udziałów o wartości 61,00 zł (wartość łączna 1.403,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 28,05%
	Michał Taisner	54 udziałów o wartości 61,00 zł (wartość łączna 3.294,00 zł)
Udział pośredni	Udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 67,38% w kapitale zakładowym spółki Nickel Technology Park Poznań sp. z	



	o.o. która posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Centrum Biotechnologii sp. z o.o.
Nie podlega konsolidacji z Emitentem	Na podstawie art. 58 ust. 1 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości

(38) NICKEL PROJECTS BIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las	
PKD PRZEWAŻAJĄCA	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
Numer KRS	0000558388	
REGON	361526450	
NIP	972-125-51-95	
Zarząd	Marek Waliszka – Prezes	
Kapitał Zakładowy	5.000,00 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Nickel Development sp. z o.o.	100 udziałów po 50,00 zł każdy (wartość łączna 5.000,00 zł) udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: 100%

(39) NICKEL PROJECTS BIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Siedziba	ul. Kobaltowa 6, Złotniki, 62-002 Suchy Las
PKD PRZEWAŻAJĄCA	KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
Numer KRS	0000393943
REGON	361974060
NIP	972-125-60-07

Uprawniony do reprezentacji spółki	Nickel Projects Bis sp. z o.o.	
Łączna wartość wniesionych wkładów		100 000,00 złotych
Wspólnicy	Nickel Projects Bis sp. z o.o. komplementariusz	Wniesiony wkład 1 000,00
	Nickel Development sp. z o.o. komandytariusz	Wniesiony 99 000,00
		Suma komandytowa 99 000,00
Wspólnicy uczestniczą w zyskach Spółki w następującym stosunku	Nickel Projects Bis sp. z o.o.	1 %
	Nickel Development sp. z o.o.	99 %
Udział bezpośredni i pośredni	Udział bezpośredni i udział pośredni emitenta opisany powyżej - emitent posiada 100% w kapitale zakładowym spółki Nickel Projects Bis sp. z o.o.	

Następujące, istotne z punktu widzenia działalności Emitenta, podmioty są powiązane z Emitentem:

(1) GRUPA NICKEL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba Spółki	ul. Krzemowa 1, Złotniki, 62-002 Suchy Las
Numer KRS	0000365551
REGON	301550408
NIP	777-318-60-22
Zarząd	Marian Nickel – Prezes Zarządu Dariusz Szczypiński – Członek Zarządu
Prokura	Dagmara Nickel – Prokurent Samoistny

	Michał Nickel – Prokurent Samoistny	
Kapitał zakładowy	30.427.300,00 zł (608546 udziałów po 50,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Marian Nickel	607282 udziały po 50,00 zł każdy (wartość łączna 30.364.100,00 zł)
	Dagmara Nickel	632 udziały po 50,00 zł każdy (wartość łączna 31.600,00 zł)
	Michał Nickel	632 udziały po 50,00 zł każdy (wartość łączna 31.600,00 zł)

Grupa Nickel sp. z o.o. jest wspólnikiem Emitenta, posiadającym 16,18% udziałów w kapitale zakładowym Emitenta.

(2) PTB NICKEL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba spółki	ul. Obornicka 6B, Jelonek k. Poznania, 62-002 Suchy Las	
Numer KRS	0000177257	
REGON	300015831	
NIP	781-176-05-53	
Zarząd	Michał Nickel – Prezes	
Kapitał zakładowy	12.050.000,00 zł (24.100 udziałów po 500,00 zł każdy)	
Wspólnicy	Grupa Nickel sp. z o.o.	24.098 udziałów po 500,00 zł każdy (wartość łączna 12.049.000,00 zł)
	Marian Nickel	2 udziały po 500,00 zł każdy (wartość łączna 1.000,00 zł)

PTB Nickel sp. z o.o. jest wspólnikiem Emitenta posiadającym 1,55% udziału w kapitale zakładowym. Spółka ta występuje w roli generalnego wykonawcy niektórych inwestycji realizowanych przez Emitenta lub jego spółki zależne, na warunkach rynkowych i wyłoniony każdorazowo w formie przetargu otwartego.

Spółka BDL sp. z o.o. w likwidacji nie podlega konsolidacji z Emitentem. Powodem tego jest wydłużony okres sprawozdawczy spółki, który kończy się dopiero 31.12.2016 r. – spółka nie sporządzała sprawozdania rocznego na dzień 31.12.2015 r. Pierwszy okres sprawozdawczy spółki zakończy się 31.12.2016 r. i na ten dzień spółka sporządzi swoje pierwsze sprawozdanie roczne. Ponadto, dnia 9 listopada 2016 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym dokonano wpisu w przedmiocie otwarcia likwidacji spółki BDL sp. z o.o. W związku z tym, że spółka BDL sp. z o.o. w likwidacji nie została wykreślona z rejestru przedsiębiorców przed zakończeniem 2016 roku będzie podlegała konsolidacji na dzień 31 grudnia 2016 roku. Spółka BDL sp. z o.o. została nabyta jako spółka celowa, przy czym Emitent nie przeprowadził zadania gospodarczego, którego celem istniała spółka BDL sp. z o.o., stąd decyzja o likwidacji tej spółki.

5.14. POWIĄZANIA OSOBOWE, MAJĄTKOWE I ORGANIZACYJNE POMIĘDZY EMITENTEM A OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA, EMITENTEM LUB OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA A ZNACZĄCYMI AKCJONARIUSZAMI LUB UDZIAŁOWCAMI EMITENTA ORAZ POMIĘDZY EMITENTEM, OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH EMITENTA ORAZ ZNACZĄCYMI AKCJONARIUSZAMI LUB UDZIAŁOWCAMI EMITENTA A AUTORYZOWANYM DORADCĄ (LUB OSOBAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD JEGO ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH)

5.14.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta:

Prezes jednoosobowego Zarządu Emitenta, pani Dagmara Nickiel jest jednocześnie wspólnikiem Emitenta posiadającym 24,32% udziałów Emitenta, reprezentujących 24,32% ogółu głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta.

Pani Dagmara Nickel pełni jednocześnie funkcję prokurenta samoistnego w spółce Grupa Nickel sp. z o. o., będącej wspólnikiem Emitenta.

Pani Dagmara Nickel pełni jednocześnie funkcje w organach (z uwzględnieniem również funkcji prokurenta) następujących spółek zależnych Emitenta:

Spółka:	Funkcja
Nickel Technology Park Poznań sp. z o. o.	Prezes Zarządu
Nickel Invest Nr 3 sp. z o. o.	Członek Zarządu
Nickel Invest Nr 5 sp. z o. o.	Prokura samoistna
Nickel Invest 8 sp. z o. o.	Prokura samoistna
Centrum Biotechnologii sp. z o. o.	Prezes Zarządu
W zaciszu stawów nr 1 sp. z o. o.	Prezes Zarządu
Applied Manufacturing Science sp. z o. o.	Prezes Zarządu
Centrum Biotechnologii i Badań Mikrobiologicznych sp. z o. o.	Członek Rady Nadzorczej
Spark Software sp. z o. o.	Członek Rady Nadzorczej
Smart Pharma sp. z o. o.	Członek Rady Nadzorczej

Pani Dagmara Nickel jest również komandytariuszem jednej ze spółek zależnych Emitenta, tj. spółki pod firmą Nickel Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

5.14.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta

Pomiędzy wspólnikami Emitenta zachodzą powiązania rodzinne. Wspólnik większościowy, Pan Marian Nickel, który posiada 57,95% udziałów Emitenta jest ojcem wspólnika Pani Dagmary Nickel, która posiada 24,32% udziałów Emitenta, a jednocześnie piastuje funkcję Prezesa Zarządu Emitenta. Jednocześnie wspólnik Emitenta, Pan Marian Nickel jest większościowym wspólnikiem (posiadającym 99,79% udziałów tej spółki), a także prezesem zarządu uprawnionym do jednoosobowej reprezentacji innego wspólnika – Grupy Nickel sp. z o.o. Dalej, wspólnik Emitenta – Grupa Nickel sp. z o.o. jest większościowym wspólnikiem innego wspólnika Emitenta, tj. spółki PTB Nickel sp. z o.o. z siedzibą w Jelonku (posiadającym 99,99% udziałów tej spółki). Prezesem zarządu spółki PTB Nickel sp. z o.o. jest Pan Michał Nickel, syn wspólnika Emitenta – Pana Mariana Nickel oraz brat innego

wspólnika Emitenta i Prezesa Zarządu Emitenta – Pani Dagmary Nickel. Pan Michał Nickel jest również prokurentem samoistnym i wspólnikiem spółki Grupa Nickel sp. z o. o.

Oprócz wskazanych wyżej powiązań wspólnicy Emitenta pełnią funkcje w organach następujących spółek zależnych Emitenta:

Funkcje wspólnika Emitenta Pani Dagmary Nickiel w organach spółek zależnych Emitenta zostały wskazane w punkcie 5.12.1. powyżej.

Wspólnik Emitenta Pan Marian Nickiel jest wspólnikiem spółki zależnej Emitenta tj. spółki Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (w której jest komandytariuszem), a także za pośrednictwem spółki PTB Nickel sp. z o.o. posiada 8.415 udziałów w spółce zależnej Emitenta pod firmą Nickel Technology Park Poznań sp. z o. o. (stanowiących 32,62% ogółu głosów w tej spółce) oraz pełni funkcje w organach zarządzających następujących spółek zależnych Emitenta:

Spółka:	Funkcja
Nickel Estate sp. z o. o.	Prezes Zarządu
Centrum Handlowe Złotniki sp. z o. o.	Prezes Zarządu

Jednocześnie pan Michał Nickel, będący synem znaczącego wspólnika Emitenta oraz bratem Prezesa Zarządu Emitenta pełni funkcje w następujących spółkach zależnych Emitenta:

Spółka:	Funkcja
Terza sp. z o. o.	Prezes Zarządu
Nickel Estate sp. z o. o.	Członek Zarządu
Centrum Handlowe Złotniki sp. z o. o.	Członek Zarządu

5.14.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta, znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą oraz osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Autoryzowanego Doradcy nie zachodzą jakiegokolwiek powiązania osobowe, majątkowe lub organizacyjne.

5.15. PODSTAWOWE INFORMACJE O PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH, WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH GRUP PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG ALBO, JEŻELI JEST TO ISTOTNE, POSZCZEGÓLNYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG W PRZYCHODACH ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM DLA GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA, W PODZIALE NA SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Nickel Development sp. z o.o. realizuje projekty inwestycyjne za pośrednictwem spółek celowych. Przedmiotem działalności Spółki jest zarówno budownictwo mieszkaniowe, jak i komercyjne w postaci lokali usługowych, powierzchni biurowej, centrów handlowych i parków technologicznych. Spółki Grupy oraz spółki z nimi powiązane zdolne są prowadzić łącznie cały proces inwestycyjny obejmujący weryfikację i pozyskiwanie nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego, pozyskanie finansowania, przygotowanie inwestycji, zarządzanie procesem inwestycyjnym, generalne wykonawstwo oraz komercjalizację. Emitent przykładą szczególną uwagę do lokalizacji planowanych inwestycji i określenia czynników ryzyka związanych z planowaną inwestycją takich jak ryzyko administracyjne, prawne, techniczne i komercyjne oraz do podejmowania działań zmierzających do zmniejszenia prawdopodobieństwa wystąpienia tych ryzyk.

Budownictwo mieszkaniowe

Grupa dotychczas oferowała mieszkania o zróżnicowanym standardzie – od apartamentów w Poznaniu, apartamentów nadmorskich wykańczanych pod klucz, po mieszkania popularne, oddawane w stanie deweloperskim. Szczegółowy opis inwestycji zrealizowanych, w trakcie realizacji oraz inwestycji planowanych znajduje się w dalszej części niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Lokale usługowe i komercyjne

Grupa realizuje inwestycje komercyjne budując zarówno biura, lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych, jak również inwestycje dedykowane. Z powodzeniem pełni rolę inwestora zastępczego i komercjalizuje inwestycje. Grupa buduje także rodzinne centra handlowe

w pobliżu realizowanych przez siebie inwestycji mieszkaniowych – w roku 2012 została oddana do użytku Galeria Handlowa w Dąbrowce, obecnie skomercjalizowana w 100%. Klientowi biznesowemu Emitent oferuje pełen zakres usług związanych z pozyskiwaniem gruntu, przygotowaniem i realizacją inwestycji oraz jej komercjalizacją. Najnowszym obiektem jest oddane 1Q 2015 Centrum Usług Biznesowych w kompleksie biurowym Younick.

Inwestycje dedykowane i komercjalizacja

Grupa Emitenta realizuje również inwestycje na specjalne zlecenie klienta, zarówno jako inwestor zastępczy, jak i do dalszej odsprzedaży. Grupa Emitenta realizuje dedykowane handlowe obiekty i pomieszczenia, a wśród zrealizowanych inwestycji może poszczycić się m.in. nowoczesną serwerownią dla firmy BCC na terenie Nickel Technology Park Poznań w Złotnikach.

Projekty mieszkaniowe zrealizowane przez Grupę w latach 1998 – 2016:

Nazwa	Lokalizacja	Liczba lokali ¹	PUM ²	Rok zakończenia
Małe projekty	Poznań	211	9 495	1998-2002
Biskupińska I i II	Poznań, ul. Biskupińska	77	4 575	2000
Nad Seganką	Poznań, ul. Szczepanowskiego	76	5 256	2003
Stary Strzeszyn I i II	Poznań, ul. Koszalińska	46	3 322	2003
Osiedle Poziomkowe	Suchy Las, Osiedle Poziomkowe	85	4 666	2005
Umińskiego	Poznań, ul. Umińskiego	25	1 587	2005
Dom Pod Sosnami	Mielno, ul. Sosnowa	16	580	2007
Mały i Duży	Poznań, Os. Lotnictwa Polskiego	109	7 756	2007
Pelikan, Apartamenty nad Wartą	Poznań, Os. Piastowskie	157	14 095	2007
Zaulek Piątkowski I i II	Poznań, ul. Piątkowska	72	6 579	2005, 2009
Osiedle Księżnej Dąbrowki	Dąbrowka, ul. Pałacowa	106	7 542	2009
Nowe Garbary	Poznań, ul. Garbary	170	13 340	2009



Zamkowa - Osiedle Księżnej Dąbrowki	Dąbrowka, ul. Zamkowa	127	8 737	2011
Kamienica za Teatrem	Poznań, ul. Dąbrowskiego	187	12 320	2012
Rycerska - Osiedle Księżnej Dąbrowki	Dąbrowka, ul. Rycerska	90	5 771	2014
DKF Mokotów	Warszawa, ul. Bobrowiecka	146	8 198	2015
Warzelnia	Poznań, ul. Majakowskiego	100	11 083	2015
Osiedle Botaniczna	Poznań, ul. Botaniczna	183	11 432	2015
Książęca – Osiedle Księżnej Dąbrowki	Dąbrowka, ul. Książęca	24	2 095	2015
Rycerska Bis – Osiedle Księżnej Dąbrowki	Dąbrowka, ul. Komornicka/Książęca	42	2 270	2016
Suma		1 983	136 334	

Źródło: Emitent, dane na 30.06.2016 r.

¹ łączna liczba lokali mieszkalnych, biurowych, usługowych oraz domów;

² PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań oraz inne powierzchnie pełniące funkcje dodatkowe przy projektach mieszkaniowych (lokale handlowe, biura);

Do dnia 30.06.2016 r. Grupa Emitenta wybudowała ponad 2.000 lokali o łącznej powierzchni ponad 140 tys. m² w ramach około 20 projektów, głównie na terenie Poznania i okolic. Najwięcej lokali, ponad 300, zrealizowano w ramach projektu o kameralnej zabudowie, położonego w Dąbrowce pod Poznaniem. Jest to jeden z najważniejszych produktów kształtujących ofertę Emitenta – kolejne etapy osiedla w Dąbrowce są obecnie w budowie oraz w fazie planowania na znaczącym banku ziemi posiadanym przez Grupę Emitenta w tej lokalizacji. Flagowymi projektami jest prestiżowa Warzelnia na Kobylem Polu oraz zespół mieszkaniowy Botaniczna. Jednym z ważniejszych projektów była również inwestycja DKF Mokotów, zrealizowana w Warszawie, dzięki której Grupa Emitenta udanie zaznaczyła swoją obecność na największym rynku mieszkaniowym w Polsce, tworząc przyczółek do kolejnych inwestycji w stolicy.

Poniżej znajduje się opis wybranych, zrealizowanych najważniejszych projektów mieszkaniowych Emitenta z ostatnich kilku lat.

Kamienica za Teatrem

Adres: Poznań, ul.
Dąbrowskiego

Standard: mieszkania popularne,
standard deweloperski,
na życzenie klienta
mieszkania
wykończone pod klucz



termin rozpoczęcia budowy: kwiecień 2010 r.

termin zakończenia budowy: grudzień 2012 r.

liczba mieszkań: 170, dodatkowo w ramach projektu powstały lokale
biurowe i usługowe

**powierzchnia użytkowa
mieszkań:** 12.320 m²

Opis inwestycji:

Kamienica za Teatrem zainspirowana została pełną
życia i kontrastów ulicą, przy której powstaje - stąd
elewacja od ulicy to awangardowa kamienica biurowa o
nowoczesnej elewacji, łagodnie łącząca się ze
znajdującym się w drugiej linii zabudowy, klasycznym
budynkiem mieszkalnym; zupełnie nowatorskie
rozwiązania zastosowano przy projektowaniu hali
garażowej – specjalny system wentylacyjny pozwala na
korzystanie z niej także pojazdom z instalacją gazową,
co jest niemożliwe w przypadku standardowych hal
garażowych. Wszystkie lokale zostały sprzedane.



ZAMKOWA | Osiedle Księżnej Dąbrówki

Adres: Dąbrówka, ul.
Zamkowa i ul.
Komornicka

Standard: mieszkania z walorami
domów
jednorodzinnych,
standard deweloperski,
na życzenie klienta
mieszkania
wykończone pod klucz



termin rozpoczęcia budowy: marzec 2010 r.

termin zakończenia budowy: listopad 2011 r.

liczba mieszkań: 127

**powierzchnia użytkowa
mieszkań:** 8.737 m²

Opis inwestycji:

ZAMKOWA | Osiedla Księżnej Dąbrówki to projekt całkowicie innowacyjny – projekt tworzone na podstawie rozmów z klientami, po raz pierwszy już na etapie szkiców projektowych w pracach uczestniczyli specjaliści ds. sprzedaży i marketingu, którzy zwracali szczególną uwagę na potrzeby przyszłych nabywców mieszkań; dzięki temu stworzono nowatorską koncepcję mieszkań z atrybutami domów – przy zachowaniu niewielkich, popularnych metraży zaproponowano rozwiązania stosowane w domach jednorodzinnych: przestronne ogrody, duże (50-60 metrów²) tarasy, samodzielne wejścia do mieszkań, instalację kominkową; 15 z 41 budynków to domy jednorodzinne pojawiające się w ofercie Grupy Emitenta po raz pierwszy. Wszystkie lokale zostały sprzedane.

RYCERSKA | 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: czerwiec 2013 r.

termin zakończenia budowy: luty 2014 r.

liczba mieszkań: 90

**powierzchnia użytkowa
mieszkań:** 5.760 m²

Opis 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. W tym projekcie najmniejsza powierzchnia balkonu to 13 metrów, co sprawia, że każdy klient otrzymuje dodatkowo zewnętrzny pokój. Mieszkania dwupokojowe dysponują tarasami, a trzy i czteropokojowe albo ogrodami, albo tarasami. Wszystkie lokale zostały sprzedane.

DKF MOKOTÓW

Adres: Warszawa, ul.
Bobrowiecka

Standard: popularny,
standard
deweloperski



termin rozpoczęcia budowy: czerwiec 2012 r.

termin zakończenia budowy: styczeń 2015 r.

liczba mieszkań: 146

**powierzchnia użytkowa
mieszkań:** 8.057 m²

Opis inwestycji: Inwestycja zlokalizowana w prestiżowej dzielnicy Warszawy - na Dolnym Mokotowie. Usytuowanie pomiędzy ulicami: Czerniakowską oraz Sobieskiego zapewnia swobodną i szybką komunikację z całym miastem, a starodrzew i budynek biurowy odgradzają mieszkańców od ewentualnego hałasu. Miłośnicy aktywnego wypoczynku docenią bliskość terenów nadwiślańskich, rezerwatu "Jezioro Czerniakowskie" i licznych tras rowerowych. Wszystkie lokale zostały sprzedane.

KSIAŻĘCA | Osiedle Księżnej Dąbrowki

Adres: Dąbrowka, ul. Książęca

Standard: Wygodne mieszkania z tarasami dwu-, trzy- i, czteropokojowe, standard deweloperski, na życzenie klienta wykończone pod klucz



termin rozpoczęcia budowy: kwiecień 2014 r.

termin zakończenia budowy: sierpień 2015 r.

liczba lokali: 24

powierzchnia użytkowa

mieszkań: 2.095 m²

Opis Inwestycji:

KSIAŻĘCA | Osiedle Księżnej Dąbrowki to kolejny etap rozbudowy szeregowej zabudowy powstającego w Dąbrowce 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. Książęca to dwukondygnacyjne domy i mieszkania w zabudowie szeregowej, posiadające ogrody, instalacje kominkowe, schowki oraz osobne WC. Są doskonałą propozycją dla rodzin oraz osób, poszukujących komfortowych lokali w MDM. Wszystkie lokale zostały sprzedane.



WARZELNIA

I ETAP

Adres: Poznań, ul. Majakowskiego

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



termin rozpoczęcia budowy: kwiecień 2012 r.

termin zakończenia budowy: marzec 2015 r.

liczba lokali: 72 mieszkania, 28 domów

powierzchnia użytkowa mieszkań: 11.083 m²

Opis 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. 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). Na dzień 30.06.2016 r. sprzedano 90% lokali powstałych w ramach projektu.

Rycerska BIS | Osiedle Księżnej Dąbrówki

Adres: Dąbrówka, ul. Komornicka

Standard: wygodnie mieszkania z tarasami, dwu-, trzy-, czteropokojowe, stan deweloperski, na życzenie klienta wykończenie pod klucz



termin rozpoczęcia budowy:	maj 2015 r.
termin oddania budynków:	sierpień 2016 r.
liczba mieszkań:	42
powierzchnia użytkowa	
mieszkań:	2.256 m ²
funkcje dodatkowe:	ogrody, duże tarasy lub balkony, pomieszczenia gospodarcze, garaże, plac zabaw
Opis inwestycji:	RYCERSKA Osiedle 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.



Osiedle **I etap**
Botaniczna

Adres:

Poznań, ul. Botaniczna

Standard:

mieszkania popularne,
 standard deweloperski, na
 życzenie klienta
 mieszkania wykończone
 pod klucz



termin rozpoczęcia budowy: kwiecień 2014 r.

termin zakończenia budowy: grudzień 2015 r.

liczba mieszkań: 183, dodatkowo w ramach projektu powstały lokale usługowe

powierzchnia użytkowa mieszkań: 11.320 m²

Opis 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. Na dzień 30.06.2016 r. 98% lokali zostało sprzedanych.

Projekty mieszkaniowe planowane do realizacji w najbliższych latach:

	Rozpoczęcie	Zakończenie	Lokale	Powierzchnia (m ²)	Przychód ¹ (mln. zł)	Śr. cena netto (zł/m ²)	Koszt ² (zł/m ²)	Marża brutto na sprzedaży ³
Botaniczna II	3Q 2016	1Q 2018	233	12 300	82,2	6 700	4 600	31,1%
Dąbrówka VI	4Q 2016	4Q 2017	80	5 000	20,5	4 100	3 000	26,8%
Warzelnia II	3Q 2017	4Q 2018	90	4 900	33,6	6 900	5 500	20,3%
Wille Wodiczki	1Q 2017	2Q 2018	35	2 640	23,0	7 200	5 800	19,1%
Lechicka	1Q 2017	2Q 2019	264	15 500	87,1	6 000	4 500	25,0%
Garbary	2Q 2017	1Q 2019	50	2 700	24,8	8 300	5 600	32,0%
Stary Strzeszyn I	3Q 2017	2Q 2019	160	9 000	50,4	5 600	4 100	26,8%
Dąbrówka VII	2Q 2017	2Q 2018	50	3 125	12,8	4 100	3 000	26,8%
Suma			613	34 325	199,5			

Źródło: Emitent, dane na 30.06.2016 r.

¹ Przychód szacowany przez Emitenta dla całego projektu ze sprzedaży lokali, miejsc garażowych i komórek lokatorskich

² Kategoria obejmuje koszt zakupu gruntu, bezpośrednie koszty budowy oraz koszty finansowania projektu

³ Marża brutto na sprzedaży = (średnia cena netto – koszt) / średnia cena netto

Wśród planowanych przez Emitenta projektów mieszkaniowych znajdują się nowe etapy Osiedla Botaniczna (ponad 230 lokali o powierzchni 12,3 tys. m²), Warzelni (90 lokali) oraz inwestycji w Dąbrówce (130 lokali). W 2016 i 2017 zostaną uruchomione trzy kolejne projekty: przy ul. Drzymały, przy ul. Lechickiej oraz przy ul. Garbary. W dalszej perspektywie także pierwszy etap nowego projektu Stary Strzeszyn, zlokalizowanego w zielonej części Poznania, w pobliżu Jeziora Strzeszyńskiego. Warto podkreślić, że wszystkie planowane projekty, wymienione powyżej, mają powstać na banku ziemi posiadanym już przez Emitenta (lub będącym w trakcie zakupu).

Poza wymienionymi powyżej planowanymi projektami, Emitent rozważa kilka lokalizacji w Poznaniu, w których w najbliższym czasie chciałby rozpocząć budowę. Preferowaną formą inwestycji jest prowadzenie wspólnych przedsięwzięć z właścicielami gruntów, co powinno przyczynić się do zmniejszenia kapitałochłonności nowych projektów, ponieważ Emitent nie będzie musiał powiększać banku ziemi.

Spółki z Grupy Emitenta posiadają duży, racjonalnie wyceniony bank ziemi. Wartość banku ziemi na dzień 30.06.2016 r. wynosi ponad 100 mln zł i daje możliwość wybudowania ok. 1.400 mieszkań oraz 140.000 m² powierzchni komercyjnej.

Projekty o charakterze innym niż mieszkaniowy, należące do spółek z Grupy Emitenta:

You Nick (Nickel Technology Park Poznań)

Adres: Suchy Las, ul.
Krzemowa 1, Złotniki

Termin oddania budynków: Od września 2006 r. (pierwszy budynek biurowy), kolejne obiekty w 2008 r. (drugi) oraz 2012 r. (Nickel BioCentrum). W 2015 r. oddano do użytku kolejny budynek biurowy (Centrum Usług Biznesowych).



powierzchnia użytkowa komercyjna: 24.315 m²

Opis inwestycji:

Nickel Technology Park Poznań to wspólna inicjatywa firm Przedsiębiorstwo Techniczno-Budowlane Nickel sp. z o.o. i Emitenta, będąca jedną z największych inwestycji w podpoznańskim Suchym Lesie. Na ponad 33 ha tworzona jest infrastruktura pod innowacyjną działalność gospodarczą i wspieranie nowatorskich inicjatyw. Obecnie Nickel Technology Park Poznań obejmuje 12.500 m² powierzchni biurowej i laboratoryjnej oraz 11.800 m² powierzchni magazynowej. Dwa nowoczesne biurowce zaprojektowane zostały z myślą o wygodzie pracujących – znajdują się tu sale fokusowe, sale konferencyjne wraz z zapleczem umożliwiającym obsługę dużych konferencji, biura i przedszkole dla dzieci. W Centrum Biotechnologii zlokalizowane są m.in. nowoczesne powierzchnie laboratoryjne wykorzystywane przez przedsiębiorstwa działające w branży biotechnologicznej.

Galeria Handlowa Dąbrówka

Adres:	Dąbrówka, ul. Poznańska 31
Termin otwarcia galerii:	Marzec 2012 r.
Powierzchnia użytkowa najmu:	2.255 m ²
Aktualny poziom komercjalizacji:	ok. 100%
Kluczowy najemca:	Jeronimo Martins Polska (Biedronka)



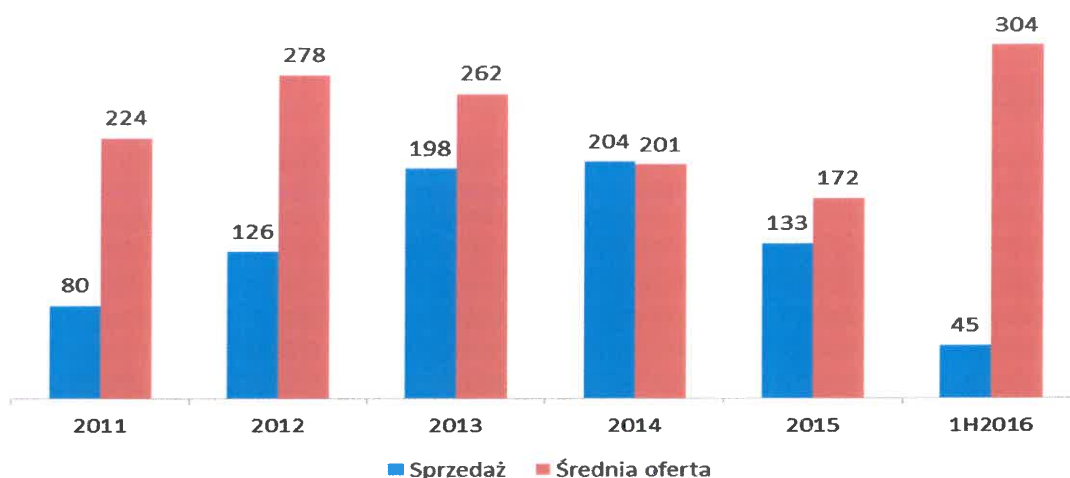
Opis inwestycji:

Galeria Dąbrówka to nieduży kompleks handlowo-usługowy mieszczący się na działce o powierzchni 12.566 m², oferujący 14 lokali użytkowych o powierzchni od 16 do 1.160 m². Osoby odwiedzające mogą skorzystać z oferty m.in. lokalnej cukierni, sklepu mięsnego, apteki, biura podróży, restauracji, kwiaciarni. Całość wkomponowana została w zieleń, która obejmuje prawie 1/3 terenu. Centrum handlowe znajduje się w sąsiedztwie osiedla Księżnej Dąbrówki realizowanego w etapach przez Grupę Emitenta począwszy od 2002 roku.

Sprzedaż oraz efektywność sprzedaży Emitenta

Na poniższym wykresie, w ujęciu rocznym, przedstawione zostały: historyczna wielkość sprzedaży Emitenta (netto, z uwzględnieniem rezygnacji klientów z podpisanych umów), średnia liczba lokali pozostających w ofercie oraz efektywność sprzedaży. Efektywność sprzedaży została wyznaczona jako stosunek rocznej liczby sprzedanych lokali do średniej wielkości oferty w ciągu roku.





Źródło: Emitent

W latach 2013 i 2014 Emitent podpisał rocznie ok. 200 umów z nabywcami lokali i ten poziom zamierza utrzymywać w kolejnych latach. Niemniej jednak w 2015 oraz 2016 widoczne jest przejściowe obniżenie poziomu sprzedaży ściśle związane z cyklem życia produktu (inwestycji). Przełom 2015/2016 jest okresem schyłkowym i wyprzedażą reszty magazynów na inwestycji Warzelnia i Botaniczna w roku 2015 oraz na inwestycji Książęca i Rycerska Bis w pierwszej połowie 2016. Pod koniec 2015 do oferty trafiło 230 lokali inwestycji Botaniczna 2 co skokowo zwiększyło ofertę. W kolejnych okresach Emitent zamierza sukcesywnie wprowadzać do oferty kolejne planowane inwestycje, zarówno w Poznaniu, jaki i w Dąbrowce.

Osiągana w ostatnich latach efektywność sprzedaży na poziomie 19%-25% odpowiada średniej rynkowej, raportowanej przez REAS.

5.15.1. Sytuacja na rynku, na którym działa Emitent

Rynek deweloperski, który odpowiada za zdecydowaną większość przychodów uzyskiwanych przez Grupę Emitenta, stwarza obecnie działającym na nim podmiotom korzystne warunki rozwoju i zwiększania skali biznesu. W latach 2015-2016 na pierwotnym rynku mieszkań nadal widoczne było ożywienie, aczkolwiek zauważalne było wyhamowywanie sprzedaży związane ze znaczącym spadkiem wniosków o dopłaty rządowe w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych” ze względu na szybko wyczerpującą się pulę środków.

Podaż na rynku pierwotnym - wg danych REAS w II kwartale 2015 r. na sześciu rynkach o największej skali obrotów (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) wprowadzono do sprzedaży ok. 13,2 tys. mieszkań, podczas gdy w I kwartale 2016 było to ok. 17,7 tys. Dla porównania liczba mieszkań wprowadzonych do oferty w 2014 r. wyniosła 47,5 tys. i znacznie przekroczyła przeciętną roczną wielkość odnotowywaną w poprzednich latach.

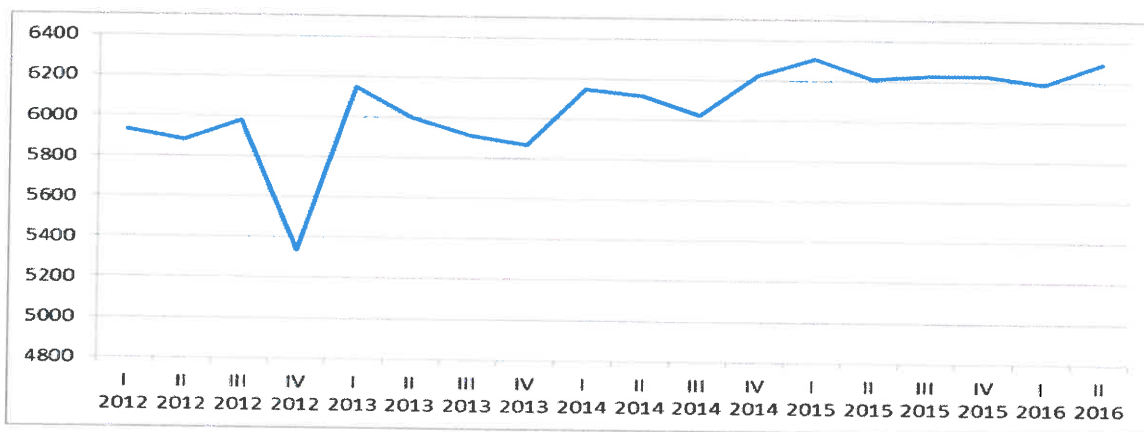
Popyt - wg danych REAS, liczba transakcji na sześciu głównych rynkach wyniosła w II kwartale 2016 r. 15,1 tys. przy ponad 12,7 tys. w I kwartale 2015 roku. Dzięki temu w ostatnich kilkunastu kwartałach regularnie odnotowywano rekordowe wyniki sprzedażowe.

Historycznie najniższy poziom stóp procentowych – wzrostowi sprzedaży sprzyja przede wszystkim najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce. Należy zwrócić uwagę, iż obecne oprocentowanie kredytu mieszkaniowego w PLN na poziomie ok. 3,5% jest niższe od kosztów kredytu w CHF w czasach największego boomu na rynku nieruchomości. Dodatkowo, w takim otoczeniu środki pieniężne transferowane są z lokat na inwestycyjny zakup nieruchomości, których wynajem daje obecnie rentowność wyższą niż depozyt.

Prognozy – niski poziom stóp procentowych w 2016 r. zostanie prawdopodobnie utrzymany, a dodatkowo wzrost limitów cenowych decydujących o przyznaniu dopłat do kredytów może spowodować odblokowanie dostępności programu „Mieszkanie Dla Młodych”. Należy jednak zwrócić uwagę na zawirowania na scenie politycznej bezpośrednio przekładające się na politykę gospodarczą, co będzie mogło mieć wpływ na poziom stóp procentowych w roku 2016 i kolejnych latach.

Charakterystyka rynku poznańskiego

Na poniższym wykresie przedstawiony został poziom średniej ceny transakcyjnej za m² mieszkania na rynku pierwotnym w Poznaniu, na którym sprzedaż prowadzi Emitent.



Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych

Analizując poznański rynek mieszkaniowy, od 2012 r. można zaobserwować lekki, około 5-proc. wzrost cen transakcyjnych na rynku pierwotnym. W IV kwartale 2012 r. widoczny był wyraźny spadek średniej ceny transakcyjnej ze względu na zwiększoną liczbę zakupów mieszkań kwalifikujących się cenowo do programu Rodzina Na Swoim (większa liczba transakcji ze względu na wygaszanie programu z końcem 2012 r.). W latach 2012-2015 poziom cen w Poznaniu można określić jako wyraźnie stabilny z lekką tendencją wzrostową.



Także w I półroczu 2016 r. tendencja ta została zachowana, przekładając się na osiągnięcie zamierzonych średnich cen sprzedaży na poszczególnych inwestycjach.

Struktura zobowiązań finansowych (skonsolidowanych) Emitenta na dzień 30.06.2016 r.

Podmiot finansujący	Rodzaj zobowiązania	Saldo	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny, obiekty biurowe oraz hala (YouNick)	13 539 427	4Q 2023
Bankowy Leasing Sp. z o.o.	Leasing zwrotny Galerii Dąbrówka	10 815 390	2Q 2027
Raiffeisen Polbank S.A.	Kredyt inwestycyjny, Centrum Biotechnologii w Złotnikach	13 226 647	4Q 2020
SGB Bank S.A.	Kredyt inwestycyjny, Centrum Usług Biznesowych w Złotnikach	8 602 220	4Q 2028
BZ WBK S.A.	Kredyt budowlany dla projektu Warzelnia	2 258 856	2Q 2016
Alior Bank S.A.	Kredyt budowlany	2 894 705	3Q 2016
Obligatariusze	Obligacje seria D	10 000 000	4Q 2018
Obligatariusze	Obligacje seria E	5 000 000	4Q 2018
SGB Leasing Sp. z o.o.	Leasing sprzętu medycznego	2 626 361	1Q 2022
SGB Trans Leasing PTL Sp. z o.o.	Leasing lokalu przy ul. Piątkowskiej 115	832 024	2Q 2020
Suma		69 795 629	

Źródło: Emitent

5.16. OPIS GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH EMITENTA, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYM W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

Projekty mieszkaniowe obecnie realizowane przez Grupę (dane na 31.12.2016)

Poniższa tabela przedstawia realizowane obecnie projekty mieszkaniowe Grupy Nickel. Dane dotyczące przychodów, cen, kosztów oraz marży brutto na sprzedaży są danymi planowanymi. Podano je na podstawie założeń Emitenta.

	Rozpoczęcie	Zakończenie	Lokale	Oferta	Powierzchnia (m ²)	Przychód ¹ (mln. zł)	Śr. cena netto (zł/m ²)	Koszt ² (zł/m ²)	Marża brutto na sprzedaży ³
Drzymały	4Q 2016	2Q 2018	35	31	2 640	23,0	7 200	5 800	19,1%
Botaniczna II	2Q 2016	2Q 2018	233	202	12 500	94,2	6 920	5 380	22,2%
Rycerska BIS, Dąbrówka	2Q 2015	2Q 2016	42	5	2 300	10,2	4 500	3 200	28,3%
Suma			310	238	17 440	127,4			

Źródło: Emitent, dane na 30.06.2016 r.

Legenda

¹ Przychód szacowany przez Emitenta dla całego projektu ze sprzedaży lokali, miejsc garażowych i komórek lokatorskich

² Kategoria obejmuje koszt zakupu gruntu, bezpośrednie koszty budowy oraz koszty finansowania projektu

³ Marża brutto na sprzedaży = (średnia cena netto – koszt) / średnia cena netto

⁴ na dzień publikacji Dokumentu Informacyjnego budowa została zakończona

Obecnie Emitent jest w trakcie realizacji kolejnych dwóch etapów projektu w Dąbrowce (przy ul. Książęcej i Rycerskiej) oraz nowej inwestycji o nazwie Osiedle Botaniczna w Poznaniu, która charakteryzuje się relatywnie dużą skalą (ponad 170 lokali w I etapie, których sprzedaż generuje przychód na poziomie ponad 70 mln zł). Na uwagę zasługuje dobre tempo sprzedaży na inwestycji Botaniczna oraz Rycerska Bis, gdzie podpisano umowy z klientami odpowiednio na 98% oraz 88% mieszkań będących w realizacji. Przy ul. Botanicznej sprzedaż rozpoczęła się w II kwartale 2016 r. i jej zaawansowanie wynosi obecnie 12%.

Poza wymienionymi wyżej projektami będącymi w budowie, w ofercie Emitenta na dzień 30.06.2016 r. znajduje się 8 gotowych lokali oraz 8 domów z projektu Warzelnia.

5.17. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM LUB LIKWIDACYJNYM

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

5.18. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM LUB EGZEKUCYJNYM – JEŻELI WYNIK TYCH POSTĘPOWAŃ MA LUB MOŻE MIEĆ ISTOTNE ZNACZENIE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

5.19. INFORMACJE NA TEMAT WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWAŃ PRZED ORGANAMI RZĄDOWYMI, POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, WŁĄCZNIE Z WSZELKIMI POSTĘPOWANIAM W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKIMI, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI, LUB MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA, ALBO ZAMIESZCZENIE STOSOWNEJ INFORMACJI O BRAKU TAKICH POSTĘPOWAŃ

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku.

W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.20. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ WOBEC POSIADACZY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, KTÓRE SĄ W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z KSZTAŁTOWANIEM SIĘ JEGO SYTUACJI EKONOMICZNEJ I FINANSOWEJ

5.20.1. Zobowiązania Grupy Emitenta

(a) Zobowiązania z tytułu kredytu, leasingu lub obligacji według stanu na dzień 30 czerwca 2016 roku

<i>Podmiot finansujący</i>	<i>Rodzaj zobowiązania</i>	<i>Saldo PLN</i>	<i>Termin spłaty</i>
<i>SGB Trans Leasing PTL Sp. z o.o.</i>	<i>leasing aut</i>	<i>958 364</i>	<i>03.2019./03.2020.</i>
<i>FCA Leasing Polska sp. z o.o.</i>	<i>leasing aut</i>	<i>388 734</i>	<i>12.2020.</i>
<i>Millennium Leasing Sp. z o.o.</i>	<i>leasing aut</i>	<i>16 345</i>	<i>01.2017.</i>
<i>SGB Trans Leasing PTL Sp. z o.o.</i>	<i>leasing nieruchomości Piątkowska 115</i>	<i>832 024</i>	<i>06.2020.</i>
<i>SGB Trans Leasing PTL Sp. z o.o.</i>	<i>leasing sprzętu komputerowego</i>	<i>38 398</i>	<i>03.2019.</i>
<i>Obligatariusze</i>	<i>z tytułu obligacji do spłaty 12.2018.</i>	<i>15 000 000</i>	<i>12.2018.</i>
Suma		17 233 867	

Źródło: Emitent

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego poza wyżej opisanymi nie ma innych tego rodzaju zobowiązań Emitenta, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

(b) Zobowiązania z tytułu poręczeń według stanu na dzień 30 czerwca 2016 roku

Wierzyciel	Kwota	Termin spłaty	Krótki opis
Bank Zachodni WBK S.A.	3.000.000 PLN	08.2016	Poręczenie za zobowiązania spółki zależnej, tj. Nickel Invest 3 sp. z o.o. udzielone solidarnie wraz ze spółką PTB Nickel sp. z o.o.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego poza wyżej opisanymi nie ma innych tego rodzaju zobowiązań Emitenta, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

5.20.2. Zobowiązania spółek zależnych Emitenta

Następujące zobowiązania spółek zależnych Emitenta, w szczególności kształtujące pośrednio jego sytuację ekonomiczną i finansową, mogą w ocenie Emitenta istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych:

Podmiot finansujący	Spółka Zależna	Rodzaj zobowiązania	Saldo	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	Złotniki, inwestycja biurowce nr 1-2 i hala NTPP	13 539 427	12.2023.
SGB Bank S.A.	Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	Złotniki, Centrum Usług Biznesowych	8 602 219	12.2028.
Pekao Leasing S.A.	Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	leasing 1 auta	63 541	05.2018.
SGB Trans Leasing PTL	Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	leasing urządzenia biurowego	10 450	09.2017.
Raiffeisen Polbank S.A.	Centrum Biotechnologii Sp. z o.o.	budowa powierzchni laboratoryjnych, biurowych	13 226 646	12.2020.
SGB Trans Leasing PTL	IVI Commerce sp. z o.o.	leasing urządzeń medycznych	867 626	06.2020.
Raiffeisen Leasing Polska S.A.	IVI Commerce sp. z o.o.	leasing urządzeń medycznych	48 773	03.2021.
Suma			36 358 682	

Źródło: Emitent, dane na 30.06.2016

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego poza wyżej opisanymi nie ma innych tego rodzaju zobowiązań spółek zależnych Emitenta, które mogą istotnie wpłynąć na



możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

5.21. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE EMITENTA ORAZ ICH STRUKTURA W PODZIALE CZASOWYM I RODZAJOWYM

Odbiorca zabezpieczenia	Finansujący	Wycena zabezpieczenia	Termin obowiązywania	Opis
Nickel Invest nr 3 sp. z o.o.	BZ WBK S.A.	do kwoty 3.000.000,00 zł	08.2016.	poręczenie solidarne z PTB Nickel dla inwestycji spółki celowej

Źródło: Emitent, dane na 30.06.2016

5.22. INFORMACJE O NIETYPOWYCH OKOLICZNOŚCIACH LUB ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

5.23. WSKAZANIE WSZELKICH ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI GOSPODARCZEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH, O KTÓRYCH MOWA W SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH ZAŁĄCZONYCH DO NINIEJSZEGO DOKUMENTU INFORMACYJNEGO

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy, które byłyby istotne dla ich oceny.

5.24. ŻYCIORYSY ZAWODOWE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I OSÓB NADZORUJĄCYCH PRZEDSIĘBIORSTWO EMITENTA

Zgodnie z § 20 ust. 1 umowy spółki Emitenta Zarząd Emitenta składa się z jednej lub większej ilości członków powoływanych spośród wspólników lub spoza ich grona. Członkowie Zarządu są powoływani na czas nieograniczony.

Obecnie skład Zarządu jest jednoosobowy, co zgodne jest z umową spółki Emitenta. W skład Zarządu wchodzi obecnie Pani Dagmara Nickel, która pełni funkcję Prezesa Zarządu.

Dane Prezesa Zarządu:

Imię i nazwisko:	Dagmara Nickel
Wiek:	40 lat
Adres:	Poznań, 60-182, ul. Dobiegiewska 13 B
Funkcja:	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji:	powołanie na czas nieoznaczony, mandat wygasa z chwilą śmierci, odwołania lub rezygnacji
Wykształcenie:	średnie

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem:

Prezes Zarządu Pani Dagmara Nickel nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa oszustwa. Wobec Pani Dagmary Nickel nie wystąpiły też równoważne do wyżej opisanych zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska. Pani Dagmara Nickel nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Prezes Zarządu Pani Dagmara Nickel nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym rejestrze sądowym ani też do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

W okresie ostatnich pięciu lat nie było przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji w odniesieniu do podmiotów, w których Pani Dagmara Nickel pełniła funkcję członka organu zarządzającego lub nadzorczego.

Krótki opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego Pani Dagmary Nickel – Prezesa Zarządu:

Pani Dagmara Nickel zasiada w szeregu organów spółek, w tym spółek z Grupy, szczegółowo wskazanych w niniejszym punkcie 5.24. (w okresie ostatnich trzech lat).

Pani Dagmara Nickel jest twórcą i Prezesem Zarządu spółki Nickel Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Nickel Technology Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Jest wizjonerem – poszukuje nowych przestrzeni działania i niestandardowych rozwiązań, które zarządzane przez nią firmy mogłyby z sukcesem wykorzystywać. Dzięki temu portfel klientów Nickel Development sp. z o.o. sukcesywnie i dynamicznie rośnie, a sama firma pnie się w rankingach i jest obecnie jednym z wiodących deweloperów w Wielkopolsce, który do tej chwili zakończył około 20 projektów mieszkaniowych i komercyjnych (Galeria Dąbrówka), duży projekt budowy parku technologicznego – YouNick Nickel Technology Park Poznań, pierwszy w Polsce niepubliczny park naukowo – technologiczny składający się z ok. 24.315 metrów kwadratowych powierzchni i zarządzany przez osobną spółkę, Nickel Technology Park Poznań, której prezesem jest także Dagmara Nickel. Na początku 2010 roku Pani Dagmara Nickel odebrała nagrodę i tytuł „Tego, który zmienia polski przemysł” za rok 2009. W uzasadnieniu nagrody podkreślono, że kreatywność, wyobraźnia i konsekwencja twórców parku mogą być wzorem skuteczności dla podmiotów i instytucji, które zmagając się z przeciwnościami próbują animować podobne inicjatywy lokalne.

Poza działalnością wykonywaną w ramach Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta Prezes Zarządu Pani Dagmara Nickel nie prowadzi działalności mającej istotne znaczenie dla Emitenta ani nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej ani nie jest członkiem organu jakiejkolwiek kapitałowej spółki konkurencyjnej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Pani Dagmara Nickel prowadzi działalność gospodarczą w formie jednoosobowego przedsiębiorstwa pod nazwą „Dagmara Nickel”, adres: ul. Dobiegniewska 13B, 60-182 Poznań, powiat Poznań, woj. Wielkopolskie, NIP: 7811227876, Numer REGON: 300314806. Pani Dagmara Nickel nie prowadzi innej, istotnej działalności poza Emitentem i jego Grupą.

W ciągu ostatnich trzech lat Prezes Zarządu Dagmara Nickel sprawowała funkcje w organach zarządzających oraz nadzorujących oraz posiadała status wspólnika (akcjonariusza) w następujących spółkach prawa handlowego:

Spółka:	Funkcja/Status:	Wskazanie czy osoba pełni funkcje w organach/jest współnikiem (akcjonariuszem) w dacie sporządzenia Dokumentu Informacyjnego
Nickel Development sp. z o. o.	Prezes Zarządu	Tak
	Wspólnik	Tak
Nickel Technology Park Poznań sp. z o. o.	Prezes Zarządu	Tak
Nickel Asystent sp. z o. o.	Prezes Zarządu	Nie
Kamienica za teatrem sp. z o. o.	Prezes Zarządu	Nie
Nickel Invest Nr 2 sp. z o. o.	Prezes Zarządu	Nie
Nickel Invest Nr 3 sp. z o. o.	Prezes Zarządu	Nie
	Członek Zarządu	Tak
Nickel Invest Nr 5 sp. z o. o.	prokura samoistna	Tak
Nickel Invest 8 sp. z o. o.	prokura samoistna	Tak
Centrum Biotechnologii sp. z o. o.	Prezes Zarządu	Tak
W Zaciszu Stawów Nr 1 sp. z o. o.	Prezes Zarządu	Tak
Applied Manufacturing Science sp. z o. o.	Prezes Zarządu	Tak
Centrum Biotechnologii i Badań Mikrobiologicznych sp. z o. o.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
Spark Software sp. z o. o.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
Smart Pharma sp. z o. o.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. K.	Komplementariusz	Tak



Grupa Nickel sp. z o. o.	Prokura Samoistna Wspólnik	Tak
W Zaciszu Stawów Nr 7 sp. z o. o.	Prezes Zarządu Wspólnik	Nie Nie
W Zaciszu Stawów Nr 6 sp. z o. o.	Prezes Zarządu Wspólnik	Nie Nie
W Zaciszu Stawów Nr 5 sp. z o. o.	Prezes Zarządu Wspólnik	Nie Nie
W Zaciszu Stawów Nr 4 sp. z o. o.	Prezes Zarządu Wspólnik	Nie Nie
W Zaciszu Stawów Nr 3 sp. z o. o.	Prezes Zarządu Wspólnik	Nie Nie
W Zaciszu Stawów Nr 2 sp. z o. o.	Prezes Zarządu Wspólnik	Nie Nie
W Zaciszu Stawów Nr 1 sp. z o. o.	Prezes Zarządu Wspólnik	Tak Nie
Speed Up Innovation Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	Członek Rady Nadzorczej	Tak
Nickel Invest 6 sp. z o. o.	prokura samoistna	Nie
Nickel Duo sp. z o. o.	Prezes Zarządu	Nie
PTB Nickel sp. z o. o.	Prezes Zarządu	Nie
NXTDATA GROUP sp. z o. o.	Członek Rady Nadzorczej	Nie

Nickel Commerce sp. z o. o.	prokura samoistna	Tak
Nickel Asystent sp. z o. o.	Prezes Zarządu	Nie
Nanosync sp. z o. o.	Członek Rady Nadzorczej	Tak
HME Polska sp. z o. o.	Prezes Zarządu	Tak
	Wspólnik	Nie
Galerie Nickel sp. z o. o. sp. k.	Komandytariusz	Nie

Zgodnie z § 13 umowy spółki Emitenta może zostać powołana Rada Nadzorcza. Według stanu na dzień publikacji niniejszego Dokumentu Informacyjnego uchwała w tym zakresie nie została podjęta, a w związku z tym Emitent nie posiada aktualnie organu nadzoru. Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych prawo kontroli służy każdemu wspólnikowi.

5.25. DANE O STRUKTURZE AKCJONARIATU BĄDŹ UDZIAŁÓW EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY LUB WSPÓLNIKÓW POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU LUB ZGROMADZENIU WSPÓLNIKÓW

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 21.103.500,00 zł (dwadzieścia jeden milionów sto trzy tysiące pięćset złotych).

Struktura akcjonariatu (struktura udziałowa) Emitenta przedstawia tabela opisana poniżej.

Do wspólników posiadających co najmniej 5% Głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta należą pan Marian Nickel, pani Dagmara Nickel oraz spółka Grupa Nickel sp. z o. o.

Wspólnik	Ilość udziałów i ich łączna wartość nominalna	Procentowy udział w kapitale zakładowym
Dagmara Nickel	10.265 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.132.500,00 złotych	24,32%
Marian Nickel	24.457 udziałów o łącznej wartości nominalnej 12.228.500,00 złotych	57,95%

Grupa Nickel sp. z o.o. Wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy KRS pod numerem 0000365551	6.828 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.414.000,00 złotych	16,18%
PTB Nickel sp. z o.o. Wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000177257	657 udziałów o łącznej wartości nominalnej 328.500,00 złotych	1,55%

VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA

- 6.1. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA ROK OBROTOWY 2015 WRAZ Z OPINIĄ I RAPORTEM BIEGŁEGO REWIDENTA
- 6.2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY EMITENTA ZA ROK OBROTOWY 2015 WRAZ Z OPINIĄ I RAPORTEM BIEGŁEGO REWIDENTA
- 6.3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2016 WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA
- 6.4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY EMITENTA ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2016 WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY EMITENTA
- 6.5. OPINIA (OPINIE) PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

VII. INFORMACJE DODATKOWE

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla swoich papierów wartościowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

VIII. ZAŁĄCZNIKI

- 8.1. AKTUALNY ODPIS Z KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO EMITENTA**
- 8.2. UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST UMOWY SPÓŁKI (STATUTU) EMITENTA ORAZ TREŚĆ PODJĘTYCH UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA W SPRAWIE ZMIAN UMOWY SPÓŁKI (STATUTU) EMITENTA NIEZAREJESTROWANYCH PRZEZ SĄD**
- 8.3. TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI OBLIGACJI**
- 8.4. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**
- 8.5. WYCENA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ OBECNIE OBECNĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ (TJ. WYCENA NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK NUMER 276/25 – 276/36 O POW. 8,5570 HA), A TAKŻE WYCENA DZIAŁEK, KTÓRE DOCELOWO SKŁADAĆ SIĘ BĘDĄ NA NIERUCHOMOŚĆ, KTÓRA STANOWIĆ BĘDZIE PRZEDMIOT ZABEZPIECZENIA (TJ. WYCENA DZIAŁEK NUMER 276/25 – 276/30 O POW. 4,8347 HA)**
- 8.6. UMOWA Z ADMINISTRATOREM HIPOTEKI**
- 8.7. AKT NOTARIALNY – OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W MYŚL ART. 777 § 1 PKT 5 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO**

DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Dokumencie Informacyjnym przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w niniejszym Dokumencie Informacyjnym wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji:

„Administrator Hipoteki”

oznacza podmiot, z którym Emitent zawarł umowę, której przedmiotem jest wykonywanie przez Administratora Hipoteki obowiązków administratora hipoteki zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obligacjach, którym jest GWW Woźny i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie

„Agent Dokumentacyjny”

oznacza Micheal/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

„Agent Emisji”

oznacza agenta emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, którego funkcję pełnić będzie Biuro Maklerskie Alior Bank S.A.

„Agent Kalkulacyjny”

oznacza Micheal/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

„Aktualny Kapitał Własny”

oznacza Kapitał Własny Emitenta wynikający z ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, odpowiednio półrocznego albo rocznego.

„ASO Catalyst” lub „ASO”

oznacza alternatywny system obrotu dłużnymi papierami wartościowymi „Catalyst” prowadzony przez BondSpot lub GPW

„Banki Referencyjne”

oznacza PKO Bank Polski S.A, Bank Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A, Bank Handlowy w Warszawie S.A. oraz mBank S.A.

„BondSpot”

oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie

„Depozyt”

oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje.

„Doradca Prawny”

oznacza doradcę prawnego emisji Obligacji, tj. BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k. z siedzibą w Krakowie

„Dzień Emisji”

oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie

„Dzień Płatności Odsetek”

oznacza dzień płatności odsetek określony w punkcie 7.2. Warunków Emisji

„Dzień Płatności”

oznacza dzień jakichkolwiek płatności wynikających z Obligacji, w tym Dzień Płatności Odsetek lub dzień płatności Należności Głównej lub Premii

„Dzień Roboczy”

oznacza każdy dzień, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW oraz podmioty prowadzące Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiorcze prowadzą działalność umożliwiającą przenoszenie obligacji i dokonywanie płatności z tytułu obligacji.

„Dzień Ustalenia Praw”

oznacza szósty Dzień Roboczy, przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub przedterminowego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub przedterminowego wykupu, o których mowa w punkcie 13.4. Warunków Emisji oraz
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania,

kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa

„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”

oznacza czwarty Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa

„Dzień Wykupu”

oznacza dzień 19 listopada 2018 roku

„Dzień Przedterminowego Wykupu”

oznacza dzień przedterminowego wykupu zgodnie z postanowieniami punktów 12 i 13 Warunków Emisji

„GPW”

oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

„Grupa Emitenta” lub „Grupa”

oznacza Emitenta i jego Podmioty Zależne

„Kapitał Mniejszości”

oznacza część aktywów netto jednostki zależnej Emitenta (w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości), objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy, która należy do udziałowców innych niż jednostki z Grupy

„Kapitał Własny”

oznacza kapitał własny Grupy wynikający ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy obejmujący następujące pozycje:

- (a) kapitał podstawowy (zakładowy);
- (b) kapitał zapasowy;
- (c) kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny;
- (d) pozostałe kapitały rezerwowe;

(e) zysk (strata) z lat ubiegłych;

(f) zysk netto;

(g) Kapitał Mniejszości;

przy czym Kapitał Własny w powyższym rozumieniu nie uwzględnia ujemnej wartości firmy.

„KDPW”

oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie

„Klient Indywidualny”

oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny

„Klient Instytucjonalny”

oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – m) Ustawy o Obrocie

„KNF” lub „Komisja”

oznacza Komisję Nadzoru Finansowego

„Marża”

oznacza 4,27 punktu procentowego w skali roku

„Nowa Księga Wieczysta”

ma znaczenie wskazane w punkcie 10.1. Warunków Emisji

„Obecna Księga Wieczysta”

oznacza księgę wieczystą numer PO1P/00213697/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział V Ksiąg Wieczystych

„Obligacje” lub „Obligacje Serii D”

oznacza 100.000 obligacji na okaziciela serii D wyemitowanych przez Emitenta o wartości nominalnej 100 złotych każda, zabezpieczonych, niemających formy dokumentu, które będą zdematerializowane i wprowadzone do obrotu w ASO

„Obligatariusz”

oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego Rachunku Zbiorczego jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym

„Oferta”

oznacza ofertę publiczną Obligacji

„Oferujący”

oznacza Micheal/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

„Okres Badania”

oznacza każdy okres objęty półrocznym lub rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy

„Okres Odsetkowy”

oznacza okres od Dnia Emisji (wliczając ten dzień) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) do następnego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (nie wliczając tego dnia), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji.

„Podmiot Prowadzący Rachunek”

oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje

„Podmiot Zależny”

oznacza podmiot będący jednostką zależną w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości lub jednostkę, nad którą Emitent sprawuje współkontrolę w

wymiarze nie mniejszym niż wszyscy pozostali wspólnicy/udziałowcy tej jednostki łącznie, przy czym zdolność powoływania przez Emitenta większości członków organu nadzoru w jednostce nie stanowi samodzielnie przesłanki wystarczającej do uznania, że Emitent sprawuje nad jednostką kontrolę

„Podstawowa Działalność”

oznacza działalność prowadzoną przez Grupę w Dniu Emisji, w tym w szczególności, lecz nie wyłącznie działalność polegająca na nabywaniu nieruchomości, działalność deweloperska polegająca w szczególności na wznoszeniu budynków mieszkalnych, komercyjnych, użytkowych, sprzedaż i wynajem lub dzierżawa nieruchomości, w tym nieruchomości lokalowych

„Pożyczka”

oznacza pożyczkę, kredyt, depozyt nieprawidłowy, emisję obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych

„Premia”

oznacza kwotę płatną dodatkowo przez Emitenta Obligatariuszom Obligacji w przypadku przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 12 niniejszych Warunków Emisji (Przedterminowy Wykup na żądanie Emitenta), przy czym Premia wynosić będzie odpowiedni procent wartości nominalnej przedstawionych do wykupu Obligacji uzależniony od momentu, w którym przedterminowy wykup następuje, to jest: (i) 1% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Czwartym Okresie Odsetkowym lub (ii) 0,8% jeżeli przedterminowy wykup na

żądanie Emitenta nastąpi w Piątym Okresie Odsetkowym lub (iii) 0,6% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Szóstym Okresie Odsetkowym lub (iv) 0,4% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Siódmym Okresie Odsetkowym lub (v) 0,2% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Ósmym Okresie Odsetkowym, natomiast w przypadku wykupu Obligacji na żądanie Emitenta poczynwszy od Dziewiątego Okresu Odsetkowego Premia nie będzie należna.

„Przypadek Naruszenia”

oznacza każde zdarzenie określone jako Przypadek Naruszenia w punkcie 13 Warunków Emisji

„Rachunek Papierów Wartościowych”

oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Ofercie

„Rachunek Zbiorczy”

oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Ofercie

„Regulacje KDPW”

oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo - rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady lub regulacje, które je zastępują.

„Regulamin ASO GPW”

oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW

„Regulamin ASO BondSpot”

oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot

„Rozporządzenie MAR”

oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.

„Sponsor Emisji”

oznacza sponsora emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, którego funkcję pełnić będzie Biuro Maklerskie Alior Bank S.A.

„Stopa Bazowa”

oznacza stopę procentową WIBOR3M ustaloną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej przez Stowarzyszenie Rynków Finansowych "ACI Polska", dla depozytów w PLN lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową

„Subskrybent”

oznacza osobę lub podmiot, które złożyły zapis na Obligacje

„Szczegółowe Zasady”

oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych

„Ustawa o Ofercie”

oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych

„Ustawa o Obrocie”

oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi

„Ustawa o Rachunkowości”

oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości

„Ustawa Deweloperska”

oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

„Warunki Emisji”

oznacza Warunki Emisji Obligacji serii D, których treść stanowi Załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego

„Wskaźnik Finansowy”

oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Aktualnego Kapitału Własnego

„Zadłużenie Finansowe”

oznacza każde oprocentowane (dyskontowe) zobowiązanie Grupy w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz saldo wyceny instrumentów pochodnych, jeśli to saldo przyjmuje wartość ujemną.

„Zadłużenie Finansowe Netto”

oznacza różnicę pomiędzy Zadłużeniem Finansowym wykazanym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia) a saldem środków pieniężnych, z zastrzeżeniem, że jeżeli obliczona zgodnie z tymi zasadami wartość Zadłużenia Finansowego Netto będzie wartością ujemną, to wówczas dla potrzeb kalkulacji wartości Wskaźnika Finansowego przyjmuje się, że wartość Zadłużenia Finansowego Netto wynosi zero.

„Znaczący Udziałowiec”

oznacza: (i) osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które w danym momencie posiadają więcej niż

5% udziałów w kapitale zakładowym Emitenta i więcej niż 5% ogółu głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta albo (ii) osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej będące wspólnikami Emitenta, które w danym momencie posiadają 5% albo mniej udziałów w kapitale zakładowym Emitenta i 5% albo mniej ogółu głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta, o ile takie osoby lub jednostki są podmiotami powiązanymi z Panem Marianem Nickel lub z Panią Dagmarą Nickel w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości.





Grant Thornton

An instinct for growth™

Opinia i raport biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
sporządzonego za 2015 rok

Nickel Development
Sp. z o.o.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Grant Thornton Frąckowiak Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Wspólników Nickel Development Sp. z o.o.

- 1 Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Nickel Development Sp. z o.o. (Spółka) z siedzibą w Złotnikach, przy ul. Krzemowej 1, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.
- 2 Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Zarząd jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości).
- 3 Naszym zadaniem było zbadanie załączonego sprawozdania finansowego i wyrażenie opinii, na podstawie badania, czy jest ono zgodne z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie załączonego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.



Badanie to zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że zbadane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Badanie polegało na sprawdzeniu – w dużym stopniu w sposób wyrywkowy – dokumentów i zapisów księgowych potwierdzających kwoty i informacje zawarte w zbadanym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało też ocenę zastosowanych przez Zarząd Spółki zasad (polityki) rachunkowości, znaczących szacunków przeprowadzonych przez Zarząd Spółki, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym.

- 4 Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:
- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku,
 - sporządzone zostało zgodnie z określonymi w Ustawie o rachunkowości zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
 - jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.
- 5 Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd sprawozdaniem z działalności Spółki za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku. Naszym zdaniem, sprawozdanie to uwzględnia postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości. Zawarte w tym sprawozdaniu z działalności kwoty i informacje pochodzące ze zbadanego przez nas sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Jan Jętkiewicz

Biegły Rewident nr 9530

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań
finansowych, numer ewidencyjny 3654

Poznań, dnia 25 kwietnia 2016 roku.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Raport z badania sprawozdania finansowego za 2015 rok

Nickel Development Sp. z o.o.

1 Informacje o Spółce

Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Spółka) została utworzona w dniu 2 marca 2001 roku. Spółka została powołana na czas nieokreślony. Siedziba Spółki znajduje się w Złotnikach, przy ul. Krzemowej 1.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Spółka została wpisana w dniu 11 kwietnia 2001 roku do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000006973.

Spółka posiada numer NIP 781-16-92-308 oraz symbol REGON 634188754.

Kapitał podstawowy Spółki na dzień kończący rok obrotowy, to jest 31 grudnia 2015 roku, wyniósł 21 104 tysiące złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wyniósł 127 966 tysięcy złotych.

Zgodnie z notą 9 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2015 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

Udziałowiec	Liczba akcji/ udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji / udziałów	Udział w kapitale podstawowym
Dagmara Nickel	10 265	10 265	5 132 500	24,32%
Marian Nickel	24 457	24 457	12 228 500	57,94%
Przedsiębiorstwo Techniczno-Budowlane 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%
Razem	42 207	42 207	21 103 500	100%

Zgodnie ze stanem księgi udziałów na dzień 25 kwietnia 2016 roku w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz po dniu bilansowym, do dnia podpisania sprawozdania finansowego, nie wystąpiły zmiany właścicieli Spółki.

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Nickel Development Sp. z o.o. Jednostki powiązane ze Spółką ujawniono w nocie 31 informacji dodatkowych i objaśnień do zbadanego przez nas sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku.

W skład Zarządu Spółki na dzień 25 kwietnia 2016 roku (dzień podpisania sprawozdania finansowego) wchodził:

- Dagmara Nickel - Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 25 kwietnia 2016 roku (data wydania niniejszego raportu) skład Zarządu Spółki nie zmienił się.

2 Sprawozdanie finansowe za rok poprzedni

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku (poprzedni rok obrotowy) zostało zbadane przez Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., w imieniu której działał biegły rewident Jan Letkiewicz nr ewidencyjny 9530. O zbadanym sprawozdaniu finansowym audytor wydał opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku zostało zatwierdzone przez Zgromadzenie Wspólników w dniu 30 czerwca 2015 roku. Wspólnicy Spółki podjęli uchwałę, że zysk netto za 2014 rok w kwocie 1 802 tysiące złotych zostanie przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku (poprzedni rok obrotowy) wraz z opinią biegłego rewidenta, uchwałami Zgromadzenia Wspólników o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i o podziale zysku oraz sprawozdaniem z działalności Spółki zostały złożone w dniu 14 lipca 2015 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

3 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania i biegłym rewidencie

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym pod numerem 3654 na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce.

W imieniu Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. badaniem sprawozdania finansowego Spółki kierował biegły rewident Jan Letkiewicz, nr ewidencyjny 9530.

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. została wybrana w dniu 19 stycznia 2016 roku do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników. Badanie tego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy na podstawie umowy zawartej w dniu 21 listopada 2013 roku z Zarządem Spółki.

4 Zakres i termin badania

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku we wszystkich istotnych aspektach jest prawidłowe, to znaczy zgodne z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki.

W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń z tytułu podatków, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy naszymi ustaleniami a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych organów skarbowych.

Nie stanowiło przedmiotu naszego badania ustalenie i wyjaśnienie zdarzeń, które mogłyby – gdyby wystąpiły – stanowić podstawę do wszczęcia postępowania karnego przez powołane do tego organy. Przedmiotem badania nie były również inne kwestie, które mogły wystąpić poza systemem rachunkowości Spółki, lecz niemające wpływu na zbadane przez nas sprawozdanie finansowe.

Badanie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku przeprowadziliśmy od 4 kwietnia 2016 roku do 25 kwietnia 2016 roku w tym w siedzibie Spółki od 4 kwietnia 2016 roku do 8 kwietnia 2016 roku.

5 Deklaracja niezależności

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., członkowie zarządu komplementariusza, sieć, do której należy podmiot uprawniony do badania, biegły rewident kierujący badaniem oraz inne osoby uczestniczące w badaniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółki określone w art. 56 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku poz. 1011 z późniejszymi zmianami).

6 Dostępność danych i oświadczenia otrzymane

Zarząd Spółki przekazał nam datowane na 25 kwietnia 2016 roku pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości zbadanego sprawozdania finansowego oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Spółki i wymagałyby ujęcia w zbadanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki potwierdził swoją odpowiedzialność za podpisane sprawozdanie finansowe, a także oświadczył, że udostępnił nam w czasie badania wszystkie księgi rachunkowe, dane finansowe, informacje i inne wymagane dokumenty oraz przekazał nam wyjaśnienia niezbędne do wydania opinii o zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Uważamy, że otrzymane dowody dostarczyły wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym, a zatem nie nastąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

7 System rachunkowości

Księgi rachunkowe Spółki prowadzone są przy użyciu systemu komputerowego Globe 2003 w siedzibie Spółki. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 Ustawy o rachunkowości, w tym również politykę (zasady) rachunkowości. Naszym zdaniem, ujawniona we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego polityka (zasady) rachunkowości Spółki jest dostosowana do specyfiki jej działalności.

Zatwierdzone salda końcowe na 31 grudnia 2014 roku zostały prawidłowo wprowadzone do ksiąg rachunkowych jako salda początkowe na 1 stycznia 2015 roku.

Nasze badanie nie ujawniło istotnych słabości, które mogłyby wpłynąć na dane finansowe i informacje zawarte w zbadanym sprawozdaniu finansowym, a dotyczących:

- dokumentacji operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych,
- powiązania zapisów księgowych z dowodami księgowymi oraz zbadanym sprawozdaniem finansowym,
- metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

8 Bilans

AKTYWA (w tys. zł)	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
A. AKTYWA TRWAŁE	237 870	238 998	78 483
1. Wartości niematerialne i prawne	28	61	15
2. Rzeczowe aktywa trwałe	1 919	2 025	2 284
3. Należności długoterminowe	-	-	-
4. Inwestycje długoterminowe	233 660	227 621	75 495
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 263	9 291	689
B. AKTYWA OBROTOWE	32 142	23 890	65 213
1. Zapasy	2 813	3 108	2 159
2. Należności krótkoterminowe	9 039	6 378	19 654
3. Inwestycje krótkoterminowe	15 559	13 918	38 918
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 731	485	4 482
AKTYWA RAZEM:	270 011	262 888	143 696

PASYWA (w tys. zł)	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	127 966	129 272	41 780
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	142 046	133 616	101 916
1. Rezerwy na zobowiązania	3 185	1 896	1 383
2. Zobowiązania długoterminowe	43 092	75 111	16 228
3. Zobowiązania krótkoterminowe	89 778	49 150	81 372
4. Rozliczenia międzyokresowe	5 991	7 458	2 933
PASYWA RAZEM:	270 011	262 888	143 696

9 Rachunek zysków i strat

PRZYCHODY I KOSZTY (w tys. zł)	2015	2014	2013
1. Przychody netto ze sprzedaży	7 809	10 054	6 539
2. Koszty działalności operacyjnej	8 159	9 181	10 366
3. Zysk (strata) ze sprzedaży	(349)	874	(3 828)
4. Pozostałe przychody operacyjne	340	475	5 037
5. Pozostałe koszty operacyjne	452	1 505	1 664
6. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(461)	(157)	(454)
7. Przychody finansowe	8 914	9 672	9 226
8. Koszty finansowe	8 092	7 881	4 427
9. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	362	1 635	4 344
10. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-
11. Zysk (strata) brutto	362	1 635	4 344
12. Podatek dochodowy	1 669	(167)	567
13. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-
14. Zysk (strata) netto	(1 307)	1 802	3 777

10 Informacje o niektórych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów bilansu Spółki jest przedstawiona w zbadanym przez nas sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku.

Przychody i związane z nimi koszty zostały ujęte w księgach rachunkowych z uwzględnieniem zasady memoriału i współmierności.

11 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Niżej przedstawiono wybrane dane i wskaźniki finansowe za lata 2013, 2014 i 2015, charakteryzujące sytuację finansową Spółki w tym okresie. Wszystkie wskaźniki wyliczyliśmy na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach finansowych Spółki za lata zakończone 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku.

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika		
		2015	2014	2013
przychody ze sprzedaży (tys. zł)		7 809	10 054	6 539
wynik finansowy netto (tys. zł)		(1 307)	1 802	3 777
kapitały własne (tys. zł)		127 966	129 272	41 780
suma aktywów (tys. zł)		270 011	262 888	143 696
rentowność majątku (ROA) (%)	wynik finansowy netto / suma aktywów na koniec okresu	-0,5%	0,7%	2,6%
rentowność kapitału własnego (ROE) (%)	wynik finansowy netto / kapitały własne na początek okresu	-1,0%	4,3%	11,0%
rentowność sprzedaży (%)	wynik ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	-4,5%	8,7%	-58,5%
wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe ogółem* / zobowiązania krótkoterminowe*	0,4	0,5	0,8
wskaźnik płynności III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*	0,1	0,2	0,0
szybkość obrotu należności (w dniach)	należności z tytułu dostaw i usług** x 365 dni / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	399	209	649
okres spłaty zobowiązań (w dniach)	zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni / (wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów)	27	35	28
szybkość obrotu zapasów (w dniach)	zapasy x 365 dni / (wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów)	145	144	146

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika		
		2015	2014	2013
trwałość struktury finansowania	$\frac{(\text{kapitały własne} + \text{rezerwy długoterminowe} + \text{zobowiązania długoterminowe} + \text{bierne RMK długoterminowe})}{\text{suma pasywów}}$	66,5%	81,2%	41,6%
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	$\frac{(\text{pasywa ogółem} - \text{kapitały własny})}{\text{pasywa ogółem}}$	52,6%	50,8%	70,9%
Wskaźniki inflacji:				
średnioroczny (%)		-0,9	0,0	0,9
od grudnia do grudnia (%)		-0,5	-1,0	0,7

* bez należności/zobowiązań z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy

** przed pomniejszeniem o odpisy aktualizujące.

12 Kontynuowanie działalności gospodarczej

W nocy 5 we wprowadzeniu do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku Zarząd poinformował, że wspomniane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2015 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

W czasie naszego badania nie odnotowaliśmy istnienia okoliczności, które mogłyby powodować nasze przekonanie, że Spółka nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, to jest od 31 grudnia 2015 roku w efekcie zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

13 Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa, składająca się z wprowadzenia oraz dodatkowych informacji i objaśnień, do sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku została sporządzona we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości.

14 Sprawozdanie z działalności Spółki

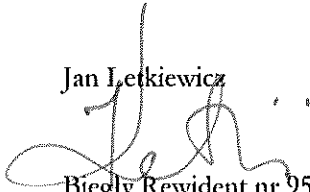
Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku. Informacje zawarte w tym sprawozdaniu z działalności pochodzące ze zbadanego przez nas sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku są z nim zgodne. Sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości.

15 Przestrzeganie przepisów prawa

W otrzymanym przez nas pisemnym oświadczeniu Zarząd potwierdził, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą Spółka przestrzegała wszelkich przepisów prawa, których naruszenie mogłoby w sposób istotny wpłynąć na zbadane przez nas sprawozdanie finansowe.

Niniejszy raport zawiera 8 stron.

Jan Letkiewicz

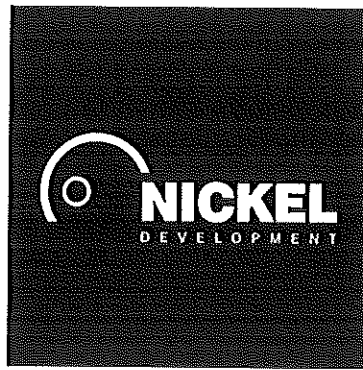


Biegły Rewident nr 9530

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań
finansowych, numer ewidencyjny 3654

Poznań, dnia 25 kwietnia 2016 roku.

Sprawozdanie finansowe



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
ZA 2015 ROK**

NICKEL DEVELOPMENT Sp. z o.o.

Złotniki, dnia 25 kwietnia 2016 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 koniec 2014 r. wynosił 21 103,5 tys. zł., natomiast kapitał własny zamknął się kwotą 129 272,4 tys. zł.

Zarząd Spółki przez cały 2014 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 31.12.2015 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%
Razem	42 207	42 207	21 103 500	100,00%

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

1. Informacje o podstawowych produktach NICKEL Development Sp. z o.o..

Nickel Development (do niedawna bezpośrednio) a w 2015 r. 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).

2. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w rocznym Jednostkowym sprawozdaniu finansowym NICKEL Development Sp. z o.o. za 2015 r.

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

AKTYWA		na dzień 31.12.2015.	na dzień 31.12.2014.
A.	AKTYWA TRWAŁE	237 869 709	238 998 678
I.	Wartości niematerialne i prawne	27 512	60 922
II.	Wartość firmy jedn. podporządk.		
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 918 696	2 025 266
IV.	Należności długoterminowe	0	0
V.	Inwestycje długoterminowe	233 660 225	227 621 425
VI.	Dług. rozliczenia międzyokresowe	2 263 275	9 291 064
B.	AKTYWA OBROTOWE	32 141 627	23 889 820
I.	Zapasy	2 812 534	3 108 254
II.	Należności krótkoterminowe	9 038 975	6 378 458
III.	Inwestycje krótkoterminowe	15 559 420	13 918 010
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 730 698	485 097
V.	Rozliczenia międzyokr. umów o budowę	0	0
AKTYWA RAZEM		270 011 336	262 888 497

PASywa		na dzień 31.12.2015.	na dzień 31.12.2014.
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	127 965 546	129 272 428
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	21 103 500	21 103 500
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	108 168 928	106 366 981
IX.	Zysk (strata) netto	-1 306 882	1 801 947
D.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	142 045 789	133 616 069
I.	Rezerwy na zobowiązania	3 103 458	1 784 898
II.	Zobowiązania długoterminowe	43 092 366	75 110 877
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	89 777 807	49 150 436
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	5 990 759	7 458 471
V.	Rozliczenia międzyokr. umów o budowę	0	0
	PASYWA RAZEM	270 011 336	262 888 497

Podstawowe dane ze rachunku wyników NICKEL Development przedstawione są w poniższej tabeli.

Kwoty w TPLN

Rachunek wyników		2015	2014
A.	Przychody ze sprzedaży	7 809 359	10 054 441
C.	Zysk brutto na sprzedaży	719 403	2 190 619
D.	Koszty sprzedaży	0	0
E.	Koszty ogólnego zarządu	1 068 613	1 316 752
F.	ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	(349 210)	873 867
I.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (F+G-H)	(460 758)	(156 593)
R.	Zysk brutto	362 159	1 634 630
W.	Zysk netto	(1 306 882)	1 801 947

3. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki oraz Grupy Kapitałowej NICKEL Development w 2015 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla realizowanych projektów, 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.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa NICKEL Development na koniec 2015 roku jest stabilna i na oczekiwanym 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 2015 należy uznać za dobre.

4. 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).



Inwestycje ostatnio zrealizowane



Kamienica za Teatrem

termin rozpoczęcia budowy: kwiecień 2010 r.

termin zakończenia budowy: grudzień 2012 r.

liczba mieszkań: 170, dodatkowo w ramach projektu powstały lokale biurowe i usługowe

powierzchnia użytkowa mieszkań: 12.320 m²

Opis inwestycji:

Kamienica za Teatrem zainspirowana została pełną życia i kontrastów ulicą, przy której powstaje - stąd elewacja od ulicy to awangardowa kamienica biurowa o nowoczesnej elewacji, łagodnie łącząca się ze znajdującym się w drugiej linii zabudowy, klasycznym budynkiem mieszkalnym; zupełnie nowatorskie rozwiązania zastosowano przy projektowaniu hali garażowej – specjalny system wentylacyjny pozwala na korzystanie z niej także pojazdom z instalacją gazową, co jest niemożliwe w przypadku standardowych hal garażowych. Na dzień 31.12.2015 r. wszystkie lokale zostały sprzedane.

ZAMKOWA | Osiedle Księżnej Dąbrówki



Adres: Dąbrówka, ul.
Zamkowa i ul.
Komornicka

Standard: mieszkania z walorami domów jednorodzinnych, standard deweloperski, na życzenie klienta mieszkania wykończone pod klucz

termin rozpoczęcia budowy: marzec 2010 r.

termin zakończenia budowy: listopad 2011 r.

liczba mieszkań: 127

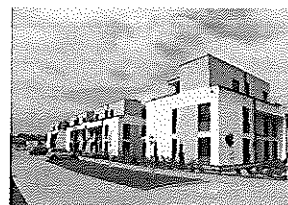
powierzchnia użytkowa mieszkań: 8.737 m²

Opis inwestycji:

ZAMKOWA | Osiedla Księżnej Dąbrówki to projekt całkowicie innowacyjny – projekt tworzono na podstawie rozmów z klientami, po raz pierwszy już na etapie szkiców projektowych w pracach uczestniczyli specjaliści ds. sprzedaży i marketingu, którzy zwracali szczególną uwagę na potrzeby przyszłych nabywców mieszkań; dzięki temu stworzono nowatorską koncepcję mieszkań z atrybutami domów – przy zachowaniu niewielkich, popularnych metraży zaproponowano rozwiązania stosowane w domach jednorodzinnych: przestronne ogrody, duże (50-60 metrów²) tarasy, samodzielne wejścia do mieszkań, instalację kominkową; 15 z 41 budynków to domy jednorodzinne pojawiające się w ofercie Grupy Emitenta po raz pierwszy. Na dzień 31.12.2015 r. wszystkie lokale zostały sprzedane.

RYCERSKA | Osiedle Księżnej Dąbrówki

termin rozpoczęcia budowy:	czerwiec 2013 r.
termin zakończenia budowy:	luty 2014 r.
liczba mieszkań:	90
powierzchnia użytkowa mieszkań:	5.760 m ²
Opis 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. W tym projekcie najmniejsza powierzchnia balkonu to 13 metrów, co sprawia, że każdy klient otrzymuje dodatkowo zewnętrzny pokój. Mieszkania dwupokojowe dysponują tarasami, a trzy i czteropokojowe albo ogrodami, albo tarasami. Na dzień 31.12.2015 r. pozostał 1 niesprzedany lokal.

Idel



Adres:	Warszawa, ul. Bobrowiecka	termin rozpoczęcia budowy:	czerwiec 2012 r.
Standard:	popularny, standard deweloperski	termin zakończenia budowy:	styczeń 2015 r.
		liczba mieszkań:	146
		powierzchnia użytkowa mieszkań:	8.057 m ²

Opis inwestycji: Inwestycja zlokalizowana w prestiżowej dzielnicy Warszawy - na Dolnym Mokotowie. Usytuowanie pomiędzy ulicami: Czerniakowską oraz Sobieskiego zapewnia swobodną i szybką komunikację z całym miastem, a starodrzew i budynek biurowy odgradzają mieszkańców od ewentualnego hałasu. Miłośnicy aktywnego wypoczynku docenią bliskość terenów nadwiślańskich, rezerwatu "Jeziorko Czerniakowskie" i licznych tras rowerowych. Na dzień 31.12.2015 r. wszystkie lokale zostały sprzedane

WARZELNIA / ETAP

Adres:	Poznań, ul. Majakowskiego
Standard:	domy w zabudowie szeregowej, soft lofty, standard deweloperski podwyższony, na życzenie klienta wykończenie pod klucz



termin rozpoczęcia budowy:	kwiecień 2012 r.
termin zakończenia budowy:	marzec 2015 r.
liczba lokali:	72 mieszkania, 28 domów
powierzchnia użytkowa mieszkań:	11.083 m ²

Opis 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. 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). Na dzień 31.12.2015 r. sprzedano 70% lokali powstałych w ramach projektu.

Inwestycje w trakcie realizacji

nazwa inwestycji:

OSIEDLE BOTANICZNA 1 ETAP

adres: Poznań, ul. Nalkowskiej i ul. Botaniczna

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

termin rozpoczęcia budowy: kwiecień 2014 r.

planowany termin oddania budynków:

I kwartał 2016 r.

liczba mieszkań: łącznie 175

powierzchnia użytkowa mieszkań: 9 320 m²

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. Na dzień 31.12.2015 r. 85% lokali zostało sprzedanych.

Nazwa inwestycji:

KSIĄŻĘCA | Osiedle Księżnej Dąbrówki

adres: Dąbrówka, ul. Książęca

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

termin rozpoczęcia budowy: rozpoczęcie 05.2014 r.

planowany termin oddania budynków:

II kw. 2015 r.

liczba mieszkań: 24

powierzchnia użytkowa mieszkań: 2.095 m²



Model

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

kilka słów o inwestycji: KSIĄŻĘCA | Osiedle 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 lokali i tarasach lub ogrodach. Książęca to dwukondygnacyjne domy i mieszkania w zabudowie szeregowej, posiadające ogrody, instalacje kominkowe, schowki oraz osobne WC. Są doskonałą propozycją dla rodzin oraz osób, poszukujących komfortowych lokali w MDM.

Inwestycje planowane

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: kwiecień 2016 r.

planowany termin oddania budynków:

I kwartał 2018 r.

liczba mieszkań: łącznie 249

powierzchnia użytkowa mieszkań: 13 525 m²

funkcje dodatkowe: obszerne loggie, miejsca

parkingowe w podziemnej hali garażowej, plac zabaw, wspólne place

kilka słów o inwestycji: Inwestycja mieszkaniowa ułożona w doskonałym miejscu – w pobliżu jednego z głównych węzłów komunikacyjnych Poznania (pęta 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 inwestycji:

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

planowany termin oddania budynków:

III kw. 2016 r.

liczba mieszkań: 42

powierzchnia użytkowa mieszkań: 2 256 m²

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.



Osiedle

5. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej NICKEL Development Sp. z o.o. i Grupy

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 2016 roku, Spółka i Grupa Kapitałowa NICKEL Development w okresie najbliższych 12-24 miesięcy będzie przede wszystkim skoncentrowana na:

- dalszej koncentracji działalności operacyjnej na segmencie mieszkań popularnych i utrzymanie aktywności w pozostałych segmentach w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- rozpoczęciu kolejnych inwestycji mieszkaniowych zgodnie z przyjętym harmonogramem, w tym w szczególności kontynuacja kolejnego etapu projektu deweloperskiego przy ul. Botanicznej w Poznaniu oraz kolejne etapy osiedla na Dąbrówce k/Poznania.
- zakończenie – rozpoczętych wcześniej inwestycji – zgodnie z przyjętym harmonogramem i budżetem, w tym w szczególności zakończenie pierwszego etapu osiedla Botaniczna,
- wzmocnienie pozycji rynkowej na rynku lokalnym przez pozyskanie kolejnych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach w Poznaniu.

6. Opis istotnych czynników ryzyka i czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej NICKEL Development

Poniżej opisane zostały istotne w opinii Zarządu czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki oraz Grupy.

Czynniki makroekonomiczne - Od połowy 2008 roku również w Polsce odczuwalny był wyraźny wpływ ogólnosiwiatowego kryzysu, który w pierwszej kolejności dotknął sektora bankowego. Kolejnymi etapami tego kryzysu było spowolnienie wzrostu gospodarczego, zauważalny wzrost bezrobocia i w konsekwencji mniejsza siła nabywcza potencjalnych klientów Spółki. Takie i podobne zjawiska o zasięgu globalnym mogą w istotny sposób wpływać na działalność Spółki

Dostępność kredytów hipotecznych - zaostrzone kryteria stosowane przez banki do oceny zdolności kredytowej klientów spowodowały, iż wielu nowych potencjalnych nabywców mieszkań napotyka na barierę zdolności kredytowej. Brak nowych rozwiązań kredytowych oraz mała dostępność kredytów może być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania i domy.

Ryzyko kursowe - znaczna część nabywanych mieszkań i domów finansowana jest kredytami hipotecznymi zaciąganimi w walutach obcych, głównie: frankach szwajcarskich i euro. Duży odsetek kredytów walutowych, mimo wprowadzonych ograniczeń w ich uzyskaniu, może spowodować, że w przypadku trwałego obniżenia kursu złotego w stosunku do tych walut, nabywcy mieszkań nie będą w stanie obsługiwać zaciągniętych na nie kredytów, co zwiększy podaż o ofertę nieruchomości przejętych przez banki przy jednoczesnym zmniejszonym popycie ze strony nowych nabywców, którzy takich kredytów nie otrzymają.

Koncentracja działalności na rynku poznańskim - dotychczasowa i zaplanowana na najbliższą przyszłość aktywność Spółki i Grupy koncentruje się głównie na poznańskim rynku mieszkaniowym co w znacznym stopniu uzależnia wyniki Spółki od sytuacji panującej na tym rynku. Można jednak zakładać, że w dłuższej perspektywie nadal będzie to jeden z lepiej rozwijający się rynków nieruchomości mieszkalnych w Polsce, na którym Spółka i Grupa mają ugruntowaną pozycję i możliwość dalszego rozwoju. Analizowana jest również możliwość dalszej ekspansji Spółki poza rynek poznański.

Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty - źródłem przyszłego sukcesu Spółki i Grupy jest ich zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania, po konkurencyjnych cenach, atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża.

Decyzje administracyjne - specyfika projektów deweloperskich wymaga od Spółki i Grupy uzyskania szeregu pozwoleń,

zezwoleń i uzgodnień, na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Mimo dużej ostrożności w zakładanych harmonogramach realizacji projektów zawsze istnieje ryzyko opóźnień w ich uzyskaniu, wzruszeń decyzji już uzyskanych (w tym na skutek wnoszonych środków zaskarżenia pozostających bez konsekwencji dla skarżących) czy wręcz ich nie uzyskanie co wpływa na zdolność prowadzenia i zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

Kluczowym dla Spółki i Grupy działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Zarządu Spółki.

7. 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:

- a) poprzez ustanowienie są hipoteką na nieruchomości położonej w Złotnikach, woj. Wielkopolskie, obręb ew. Złotniki. Nieruchomość została poddana wycenie uprawnionego biegłego.

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

W 2015 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

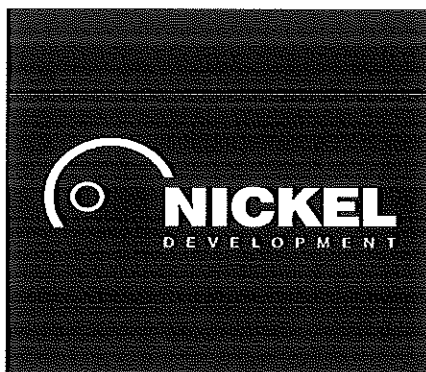
Złotniki, 25 kwietnia 2016 roku



Dagmara Nickel
Prezes Zarządu

NICKEL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2015
ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2015 ROKU



Złotniki 25 kwietnia 2016

Handwritten signature

Spis treści

I.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	4
II.	BILANS	12
III.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	14
IV.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	15
V.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	16
VI.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	17

Adela

h h

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka Nickel Development spółka z o.o. [„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, Złotniki 62-002 Suchy Las.

Według umowy Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

1. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
2. Realizacja działalności budowlanej i projektowej.

2. CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI

Czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

3. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

4. ŁĄCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W skład Spółki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe, dlatego sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

5. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

6. POŁĄCZENIE SPÓLEK

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą. 17 sierpnia 2015r. podjęto uchwałę o połączeniu spółek metodą nabycia ze spółką Nickel Estate Duo SP.z o.o. Połączenie zostało zarejestrowane w KRS 21 stycznia 2016r.

7. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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

Nickel

R

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

7.4 Środki trwale w budowie

Środki trwale 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.

7.5 Leasing

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwale 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. Opłaty 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.

7.6 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.

7.7 Udziały w jednostkach podporządkowanych

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

7.8 Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według ceny nabycia, stanowiącej wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej instrumentów finansowych.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego aktywa finansowe wycenia się następująco:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – w wysokości wartości godziwej,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – w wysokości wartości godziwej,
- pożyczki udzielone i należności własne, z wyjątkiem zaliczonych do przeznaczonych do obrotu - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, niezależnie od tego, czy Spółka zamierza utrzymać je do terminu wymagalności czy też nie.

Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę nie różni się znacząco od kwoty wymaganej zapłaty,

- aktywa finansowe, dla których jest ustalony termin wymagalności - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej,
- aktywa finansowe, dla których nie jest ustalony termin wymagalności - w cenie nabycia.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego wartość aktywów finansowych aktualizuje się w razie utraty ich wartości zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 7.13.

7.9 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.

7.10 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.

7.11 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.

7.12 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.

7.13 *Kapitał zakładowy*

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

7.14 *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 aktuariálną.

7.15 *Bierne rozliczenia międzyokresowe*

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

- ze świadczeń wykonanych na rzecz Spółki przez jej kontrahentów, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,
- 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.

7.16 *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.

7.17 *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 następnych 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, równolegle 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.

7.18 *Rachunkowość zabezpieczeń*

Spółka nie wykorzystuje rachunkowości zabezpieczeń.

7.19 *Odroczony podatek dochodowy*

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, za wyjątkiem różnic przejściowych dotyczących wartości firmy, której amortyzacja nie powoduje obniżenia podstawy opodatkowania lub wynikających z początkowego ujęcia składnika aktywów lub pasywów przy transakcji nie stanowiącej połączenia przedsiębiorstw ani nabycia jednostki albo jej zorganizowanej części i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto ani na podstawę opodatkowania.

Nickel

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać wspomniane różnice i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony prezentowane są w bilansie oddzielnie.

7.20 *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.

7.21 *Uznawanie przychodów*

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

7.21.1 *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).

7.21.2 *Świadczenie usług*

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

7.21.3 *Odsetki*

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

7.21.4 *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.

7.22 Ujmowanie kosztów

7.22.1 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.

Handwritten signature

Handwritten initials

II. BILANS

BILANS - AKTYWA		na dzień	
Wyszczególnienie		31.12.2015	31.12.2014
A. AKTYWA TRWAŁE		237 869 708,61	238 998 677,73
I. Wartości niematerialne i prawne		27 512,41	60 922,23
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne		27 512,41	60 922,23
4. Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji			
5. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II. Rzeczowe aktywa trwałe		1 918 696,02	2 025 266,06
1. Środki trwałe		1 918 696,02	2 025 266,06
a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)		205 214,87	205 214,87
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		1 533 371,12	1 577 701,15
c) urządzenia techniczne i maszyny		41 379,41	37 432,32
d) środki transportu		42 100,35	88 961,39
e) inne środki trwałe		96 630,27	115 956,33
2. Środki trwałe w budowie			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek			
IV. Inwestycje długoterminowe		233 660 224,77	227 621 425,20
1. Nieruchomości		39 603 587,77	36 368 580,00
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe		194 056 637,00	191 252 845,20
a) w jednostkach powiązanych		194 056 637,00	191 252 845,20
- udziały lub akcje		106 187 367,76	102 342 443,76
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki		69 305 909,57	62 304 745,08
- inne długoterminowe aktywa finansowe		18 563 359,67	26 605 656,36
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
4. Inne inwestycje długoterminowe			
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 263 275,41	9 291 064,24
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		575 786,64	926 267,77
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		1 687 488,77	8 364 796,47
B. AKTYWA OBROTOWE		32 141 627,24	23 889 819,62
I. Zapasy		2 812 533,89	3 108 254,44
1. Materiały			
2. Półprodukty i produkty w toku		2 792 306,77	2 235 538,26
3. Produkty gotowe		12 195,12	719 341,91
4. Towary		8 032,00	
5. Zaliczki na dostawy			153 374,27
II. Należności krótkoterminowe		9 038 975,22	6 378 458,27
1. Należności od jednostek powiązanych		8 739 286,62	6 061 827,83
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		8 376 668,04	5 628 805,29
- do 12 miesięcy		8 376 668,04	5 628 805,29
- powyżej 12 miesięcy			
b) Inne		362 618,58	433 022,54
2. Należności od pozostałych jednostek		299 688,60	316 630,44
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		152 857,89	118 720,21
- do 12 miesięcy		152 857,89	118 720,21
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezp. społ. i zdrow.			197 515,78
c) Inne		146 830,71	394,45
d) dochodzone na drodze sądowej			
III. Inwestycje krótkoterminowe		15 559 420,03	13 918 010,10
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		15 559 420,03	13 918 010,10
a) w jednostkach powiązanych		5 497 043,86	6 153 961,12
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki		779 298,32	6 153 961,12
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		4 717 745,54	
b) w pozostałych jednostkach		20 985,99	115 503,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		20 985,99	115 503,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		10 041 390,18	7 648 546,98
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		10 041 390,18	7 648 546,98
- inne środki pieniężne			
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		4 730 698,10	485 096,81
V. Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę		0,00	0,00
1. Należności niezafakturowane			
2. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów			
AKTYWA RAZEM		270 011 335,85	262 888 497,35

Bilans

BILANS - PASYWA		na dzień	
Wyszczególnienie		31.12.2015	31.12.2014
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	127 965 546,44	129 272 428,41
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	21 103 500,00	21 103 500,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)		
III.	Udziały (akcje) własne (-)		
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	108 168 928,41	106 366 981,47
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII.	Zysk (strata) netto	-1 306 881,97	1 801 946,94
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	142 045 789,41	133 616 068,94
I.	Rezerwy na zobowiązania	3 184 857,85	1 896 284,70
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 103 458,03	1 784 897,96
2.	Rezerwy na świadczenia pracownicze	53 399,82	53 386,74
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	53 399,82	53 386,74
3.	Pozostałe rezerwy	28 000,00	58 000,00
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	28 000,00	58 000,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	43 092 366,26	75 110 877,42
1.	Wobec jednostek powiązanych	22 364 345,12	52 152 132,28
2.	Wobec pozostałych jednostek	20 728 021,14	22 958 745,14
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	15 000 000,00
	c) inne zobowiązania finansowe	728 021,28	958 745,32
	d) inne	4 999 999,86	6 999 999,82
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	89 777 806,54	49 150 435,78
1.	Wobec jednostek powiązanych	82 268 345,89	46 510 406,58
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	353 771,31	429 413,37
	- do 12 miesięcy	353 771,31	429 413,37
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne	81 914 574,58	46 080 993,21
2.	Wobec pozostałych jednostek	7 509 460,65	2 640 029,20
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5 000 000,00	
	c) inne zobowiązania finansowe	246 544,35	260 097,78
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	180 121,68	327 504,40
	- do 12 miesięcy	180 121,68	327 504,40
	- powyżej 12 miesięcy		
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	82 287,46	48 552,02
	h) z tytułu wynagrodzeń		
	i) inne	2 000 507,16	2 003 875,00
3.	Fundusze specjalne		
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	5 990 758,76	7 458 471,04
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	5 990 758,76	7 458 471,04
	- długoterminowe	5 298 209,07	7 225 986,19
	- krótkoterminowe	692 549,69	232 484,85
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
1.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów		
2.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
PASYWA RAZEM		270 011 335,85	262 888 497,35

Nickel
13

III. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(wariant kalkulacyjny)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE KALKULACYJNYM			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PROD., TOW. I MAT., w tym:	7 809 358,54	10 054 441,23
	- od jednostek powiązanych	7 535 810,89	8 863 077,19
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 809 358,54	10 054 441,23
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	KOSZTY SPRZEDANYCH PROD., TOW. I MAT., w tym:	7 089 955,83	7 863 822,52
	- jednostkom powiązanym	6 137 933,60	6 911 946,64
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	7 089 955,83	7 863 822,52
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	719 402,71	2 190 618,71
D.	Koszty sprzedaży		
E.	Koszty ogólnego zarządu	1 068 612,54	1 316 751,72
F.	ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	(349 209,83)	873 866,99
G.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	339 094,66	474 817,91
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Inne przychody operacyjne	339 094,66	474 817,91
H.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	450 642,73	1 505 278,29
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	18 024,38	181 794,43
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	141 009,78	
III.	Inne koszty operacyjne	291 608,57	1 323 483,86
I.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (F+G-H)	(460 757,90)	(156 593,39)
J.	PRZYCHODY FINANSOWE	8 914 488,83	9 672 109,01
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	2 114 029,18	277 000,50
	- od jednostek powiązanych	2 114 029,18	277 000,50
II.	Odsetki, w tym:	5 249 651,66	5 145 642,68
	- od jednostek powiązanych	5 094 126,45	5 094 024,28
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne	1 550 807,99	4 249 465,83
K.	KOSZTY FINANSOWE	8 091 571,70	7 880 885,84
I.	Odsetki, w tym:	1 100 957,18	2 926 780,70
	- dla jednostek powiązanych		1 664 063,72
II.	Strata ze zbycia inwestycji	10 139,00	
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne	6 980 475,52	4 954 105,14
L.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. GOSPODARCZ. (I+J-K)	362 159,23	1 634 629,78
M.	WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (M.I.-M.II.)	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne		
II.	Straty nadzwyczajne		
N.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (L+M)	362 159,23	1 634 629,78
O.	PODATEK DOCHODOWY	1 669 041,20	(167 317,16)
I.	Część bieżąca		37 086,00
II.	Część odroczone	1 669 041,20	-204 403,16
P.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU		
R.	ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)	(1 306 881,97)	1 801 946,94

IV. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM		za okres	
Wyszczególnienie		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
I.	Kapitał własny na początek okresu (BO)	129 272 428,41	41 779 928,98
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.a.	Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	129 272 428,41	41 779 928,98
1.	Kapitał podstawowy na początek okresu	21 103 500,00	7 228 500,00
1.1.	Zmiany kapitału podstawowego	0,00	13 875 000,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	13 875 000,00
	- wydania udziałów / emisji akcji		13 875 000,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- umorzenia udziałów / akcji		
1.2.	Kapitał podstawowy na koniec okresu	21 103 500,00	21 103 500,00
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1.	Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3.	Udziały (akcje) własne na początek okresu		
3.1.	Zmiany udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
	a) zwiększenie		
	b) zmniejszenie		
3.2.	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Kapitał zapasowy na początek okresu	106 366 981,47	30 774 473,84
4.1.	Zmiany kapitału zapasowego	1 801 946,94	75 592 507,63
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 801 946,94	75 592 507,63
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		71 815 552,49
	- podziału zysku	1 801 946,94	3 776 955,14
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	108 168 928,41	106 366 981,47
5.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
	- korekty błędów podstawowych		
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
5.1.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
5.2.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- zbycia środków trwałych		
5.3.	Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu		
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 801 946,94	3 776 955,14
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 801 946,94	3 776 955,14
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 801 946,94	3 776 955,14
7.3.	Zmiany zysku z lat ubiegłych	-1 801 946,94	-3 776 955,14
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 801 946,94	3 776 955,14
	- przeniesienie na kapitał zapasowy	1 801 946,94	3 776 955,14
7.4.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
7.6.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
7.7.	Zmiany straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
7.8.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.9.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.	Wynik netto	-1 306 881,97	1 801 946,94
	a) zysk netto		1 801 946,94
	b) strata netto	1 306 881,97	
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	127 965 546,44	129 272 428,41

Okale

V. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) netto		-1 306 881,97	1 801 946,94
II. Korekty razem		-3 380 255,58	6 057 415,09
1. Amortyzacja		143 167,39	328 451,48
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych			
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		-2 242 529,95	-2 282 577,31
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		29 066,83	
5. Zmiana stanu rezerw		1 288 673,15	612 681,24
6. Zmiana stanu zapasów		154 710,77	-948 723,92
7. Zmiana stanu należności		-4 453 778,14	13 275 518,86
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		-52 687,83	9 334 427,96
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		1 648 787,59	-79 460,19
10. Inne korekty		104 434,61	-14 082 903,03
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		(4 687 137,55)	7 659 362,03
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
I. Wpływy		12 396 152,54	19 431 596,34
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych			4 168,91
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
3. Z aktywów finansowych, w tym:		12 396 152,54	19 427 427,43
a) w jednostkach powiązanych		12 396 152,54	19 427 427,43
- zbycie aktywów finansowych			
- dywidendy i udziały w zyskach		317 279,89	
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		8 538 218,80	14 325 968,12
- odsetki		2 365 831,79	776 387,26
- inne wpływy z aktywów finansowych		1 174 822,06	4 326 072,05
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych			
- dywidendy i udziały w zyskach			
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych			
- odsetki			
- inne wpływy z aktywów finansowych			
4. Inne wpływy inwestycyjne			
II. Wydatki		12 267 790,70	10 380 312,82
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		22 114,36	117 030,91
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		3 235 007,77	
3. Na aktywa finansowe, w tym:		9 010 668,57	10 263 281,91
a) w jednostkach powiązanych		9 010 668,57	10 263 281,91
- nabycie aktywów finansowych		3 231 814,24	5 287 589,12
- udzielone pożyczki długoterminowe		5 778 854,33	4 975 692,79
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych			
4. Inne wydatki inwestycyjne			
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		128 361,84	9 051 283,52
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
I. Wpływy		21 700 000,00	11 680 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału			
2. Kredyty i pożyczki			
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		15 000 000,00	
4. Inne wpływy finansowe		6 700 000,00	11 680 000,00
II. Wydatki		14 748 380,09	21 554 943,49
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych			
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli			
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku			
4. Spłaty kredytów i pożyczek			1 500 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		10 000 000,00	
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych			
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		171 211,90	359 530,84
8. Odsetki		75 239,46	1 526 625,14
9. Inne wydatki finansowe		4 601 928,73	18 168 787,51
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		6 951 619,91	(9 874 943,49)
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A+III±B.III±C.III)		2 392 844,20	7 035 702,06
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM		2 392 844,20	
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU		7 648 545,98	612 843,92
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM		10 041 390,18	7 648 545,98
- o ograniczonej możliwości dysponowania			

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM											
Lp	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne			Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem		
				Oprogramowanie	Pozostałe						
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu			293 215,28					293 215,28		
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.1.	- nabycie								0,00		
2.2.	- wytworzenie we własnym zakresie								0,00		
2.3.	- przyjęcie z wartości niematerialnych i prawnych w trakcie realizacji								0,00		
2.4.	- zawarcie umowy leasingu finansowego								0,00		
2.5.	- aport, nieodpłatne otrzymanie								0,00		
2.6.	- aktualizacja wartości								0,00		
2.7.	- odsetki od zobowiązań finansowych (dotyczy WNIIP w trakcie realizacji)								0,00		
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
3.1.	- sprzedaż								0,00		
3.2.	- likwidacja								0,00		
3.3.	- inne								0,00		
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej								0,00		
3.5.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych								0,00		
4.	Wartość brutto - przenieszcz. wewnętrzne								0,00		
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	293 215,28	0,00	0,00	0,00	0,00	293 215,28		
6.	Umorzenie - stan na początek okresu			232 293,05					232 293,05		
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	33 409,82	0,00	0,00	0,00	0,00	33 409,82		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe			33 409,82					0,00		
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (utworzenie)								0,00		
7.3.	- aktualizacja wartości								0,00		
7.4.	- inne								0,00		
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
8.1.	- sprzedaż								0,00		
8.2.	- likwidacja								0,00		
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (rozwiązanie)								0,00		
8.4.	- inne								0,00		
9.	Umorzenie - przenieszczenia wewnętrzne								0,00		
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	265 702,87	0,00	0,00	0,00	0,00	265 702,87		
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	0,00	0,00	60 922,23	0,00	0,00	0,00	0,00	60 922,23		
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	27 512,41	0,00	0,00	0,00	0,00	27 512,41		

Podpis
[Signature]

2 ŚRODKI TRWAŁE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM									
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem		
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	205 214,87	1 770 717,37	395 588,97	356 222,18	485 899,62	3 213 643,01		
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	21 059,19	1 055,17	0,00	22 114,36		
2.1.	- nabycie			21 059,19	1 055,17		22 114,36		
2.2.	- przyjęcie ze środków trwałych w budowie						0,00		
2.3.	- zawarcie umowy leasingu finansowego						0,00		
2.4.	- aport, nieodpłatne otrzymanie						0,00		
2.5.	- aktualizacja wartości						0,00		
2.6.	- inne						0,00		
2.7.	- nabycie spółki zależnej						0,00		
2.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00		
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	94 634,15	0,00	94 634,15		
3.1.	- sprzedaż						0,00		
3.2.	- likwidacja						0,00		
3.3.	- inne				94 634,15		94 634,15		
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej						0,00		
3.5.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00		
4.	Wartość brutto - przemieszczeń wewnętrzne						0,00		
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	205 214,87	1 770 717,37	416 648,16	262 643,20	485 899,62	3 141 123,22		
6.	Umorzenie - stan na początek okresu		193 016,22	358 156,65	267 260,79	369 943,29	1 188 376,95		
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	44 330,03	17 112,10	28 989,38	19 326,06	109 757,57		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe		44 330,03	17 112,10	28 989,38	19 326,06	109 757,57		
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości						0,00		
7.3.	- aktualizacja wartości						0,00		
7.4.	- inne						0,00		
7.5.	- nabycie spółki zależnej						0,00		
7.6.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00		
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	75 707,32	0,00	75 707,32		
8.1.	- sprzedaż						0,00		
8.2.	- likwidacja						0,00		
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości						0,00		
8.4.	- inne				75 707,32		75 707,32		
8.5.	- sprzedaż spółki zależnej						0,00		
8.6.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00		
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne						0,00		
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	237 346,25	375 268,75	220 542,85	389 269,35	1 222 427,20		
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	205 214,87	1 577 701,15	37 432,32	88 961,39	115 956,33	2 025 266,06		
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	205 214,87	1 533 371,12	41 379,41	42 109,35	96 630,27	1 918 696,02		

Spółka użytkuje środki trwałe na podstawie umów leasingu, zaklasyfikowanych do ujęcia w ewidencji bilansowej jako leasing finansowy. Wartość bilansowa tych składników na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiła 1.323.801,08 zł i przedstawiała się następująco:

ŚRODKI TRWAŁE WEDŁUG TYTUŁÓW WŁASNOŚCI			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Środki trwałe własne	594 894,94	560 200,01
2.	Środki trwałe używane na podstawie umowy leasingu finansowego	1 323 801,08	1 465 066,05
3.	Razem środki trwałe w ewidencji bilansowej	1 918 696,02	2 025 266,06
4.	Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu		
5.	Łączna wartość użytkowanych przez jednostkę środków trwałych	1 918 696,02	2 025 266,06

WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Złotniki	35 676 000,00	35 676 000,00
	Razem	35 676 000,00	35 676 000,00

3 ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

W roku 2015 spółka nie odnotowała zapisów na koncie „Środki trwałe w budowie”

4 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Nickel

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa finansowe		Inne inwestycje długotermino-we	Razem
				w jednostkach powiązanych	w pozostałych jednostkach		
1.	Wartość bilansowa na początek okresu	36 368 580,00		191 252 845,20			227 621 425,20
2.	Zwiększenia (tytuły):	3 235 007,77	0,00	14 965 628,50	0,00	0,00	18 200 636,27
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki			10 312 635,51			13 547 643,28
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie						0,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji						0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)						0,00
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej			4 652 992,99			4 652 992,99
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości						0,00
2.7.	- inne						0,00
2.8.	- nabycie spółki zależnej						0,00
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	8 713 354,57	0,00	0,00	8 713 354,57
3.1.	- sprzedaż			10 140,00			10 140,00
3.2.	- wykup / spłata pożyczki			8 019 300,00			8 019 300,00
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji						0,00
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)						0,00
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki			683 914,57			683 914,57
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości						0,00
3.7.	- umorzenie ujęte w okresie (dotyczy nieruchomości oraz WNIP)						0,00
3.8.	- inne						0,00
3.9.	- sprzedaż spółki zależnej						0,00
3.10.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne			-3 448 482,13			(3 448 482,13)
5.	Wartość bilansowa na koniec okresu	39 603 587,77	0,00	194 056 637,00	0,00	0,00	233 660 224,77

WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCY WEDŁUG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY

Lp	Nazwa oraz siedziba spółki	Wartość udziałów/akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki
1.	Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	11 132 314,76		11 132 314,76	67,38	67,38
2.	Nickel Asystent Sp. z o.o.	3 935 138,38		3 935 138,38	100,00	100,00
3.	Nickel Invest nr 9 Sp. z o.o.	10 000,00		10 000,00	100,00	100,00
4.	Nickel Development Sp. z o.o. sp. komandytowa	223 519,28		223 519,28	55,00	55,00
5.	Nickel Invest nr 2 Sp. z o.o.	25 000,00		25 000,00	100,00	100,00
6.	Stary Strzeszyn Sp. z o.o.	6 884 189,00		6 884 189,00	100,00	100,00
7.	Kamienica za teatrem Sp. z o.o.	61 000,00		61 000,00	100,00	100,00
8.	Nickel Projects BIS Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00
9.	Nickel Invest nr 5 Sp. z o.o.	5 115,00		5 115,00	100,00	100,00
10.	Nickel Invest nr 8 Sp. z o.o.	5 115,00		5 115,00	100,00	100,00
11.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	50 000,00		50 000,00	100,00	100,00
12.	Terza Sp. z o.o. nr 1 sp. k.	2 000,00		2 000,00	16,67	16,67
13.	Nickel Projects Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00
14.	Galerie Nickel Sp. z o.o.	5 175,00		5 175,00	100,00	100,00
15.	Nickel Invest nr 10 Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00
16.	Galerie Nickel Sp. z o.o. sp.k.	3 862 847,47		3 862 847,47	99,94	99,94
17.	Nickel Invest nr 11 Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00
18.	Nickel Projects BIS Sp. z o.o. sp.k.	100 564,00		100 564,00	100,00	100,00
19.	Nickel Invest nr 12 Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00
20.	Nickel Estate Sp. z o.o.	1 529 886,58		1 529 886,58	100,00	100,00
21.	Centrum handlowe Złotniki Sp. z o.o.	3 745 500,00		3 745 500,00	100,00	100,00
22.	BDL Sp. z o.o.	4 500,00		4 500,00	100,00	100,00
23.	Nickel Estate DUO Sp. z o.o.	74 580 503,29		74 580 503,29	100,00	100,00
Razem		106 187 367,76	0,00	106 187 367,76		

Nickel

[Signature]

5 AKTYWA FINANSOWE

PODZIAŁ AKTYWÓW FINANSOWYCH WEDŁUG KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH									
Lp	Wyszczególnienie	Aktywa finansowe przeznaczane do obrotu	Pożyczki udzielone i należności własne	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe stanowiące zabezpieczenie	Udziały w jednostkach podporządkowanych	Razem	
1.	Aktywa finansowe długoterminowe	0,00	69 305 909,57	18 563 359,67	0,00	0,00	106 187 367,76	194 056 637,00	
1.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	69 305 909,57	18 563 359,67	0,00	0,00	106 187 367,76	194 056 637,00	
	- udziały lub akcje						106 187 367,76	106 187 367,76	
	- inne papiery wartościowe							0,00	
	- udzielone pożyczki		69 305 909,57					69 305 909,57	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			18 563 359,67				18 563 359,67	
1.2.	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- udziały lub akcje							0,00	
	- inne papiery wartościowe							0,00	
	- udzielone pożyczki							0,00	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe							0,00	
2.	Aktywa finansowe krótkoterminowe (bez środków pieniężnych)	0,00	779 298,32	4 738 731,53	0,00	0,00	0,00	5 518 029,85	
2.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	779 298,32	4 717 745,54	0,00	0,00	0,00	5 497 043,86	
	- udziały lub akcje							0,00	
	- inne papiery wartościowe							0,00	
	- udzielone pożyczki		779 298,32					779 298,32	
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			4 717 745,54				4 717 745,54	
2.2.	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	20 985,99	0,00	0,00	0,00	20 985,99	
	- udziały lub akcje							0,00	
	- inne papiery wartościowe							0,00	
	- udzielone pożyczki							0,00	
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			20 985,99				20 985,99	
3.	Aktywa finansowe ogółem, w tym:	0,00	70 085 207,89	23 302 091,20	0,00	0,00	106 187 367,76	199 574 666,85	
3.1.	wycenione w wartości godziwej		X	X				0,00	
3.2.	wycenione w skorygowanej cenie nabycia							0,00	
3.3.	wycenione w cenie nabycia	0,00	70 085 207,89	23 302 091,20	0,00	0,00	106 187 367,76	199 574 666,85	

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH									
Lp	Wyszczególnienie	Aktywa finansowe przeznaczane do obrotu	Pożyczki udzielone i należności własne	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe stanowiące zabezpieczenie	Udziały w jednostkach podporządkowanych	Razem	
1.	Aktywa finansowe na początek okresu		68 458 706,20	26 721 159,36			102 342 443,76	197 522 309,32	
2.	Zwiększenia (tytuły):	0,00	12 530 552,28	3 144 733,62	0,00	0,00	3 855 064,00	19 530 349,90	
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki								
2.2.	- przeszacowanie odniesione na przychody finansowe, w tym różnice kursowe						X	14 413 240,08	0,00
2.3.	- przeszacowanie odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	X	X	X					0,00
2.4.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		5 094 126,44					5 094 126,44	
2.5.	- odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości odniesione na przychody								0,00
2.6.	- zmiana kategorii składnika aktywów	X							0,00
2.7.	- inne zmiany								
2.8.	- nabycie spółki zależnej			22 983,38				22 983,38	0,00
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych								0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	10 904 050,59	6 563 801,78	0,00	0,00	10 140,00	17 477 992,37	
3.1.	- zbycie / spłata pożyczki		10 904 050,59	6 563 801,78				17 477 992,37	
3.2.	- przeszacowanie odniesione na koszty finansowe, w tym różnice kursowe						X		0,00
3.3.	- przeszacowanie odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	X	X	X					0,00
3.4.	- odpisy z tytułu utraty wartości odniesione na koszty								0,00
3.5.	- zmiana kategorii składnika aktywów	X							0,00
3.6.	- inne zmiany								0,00
3.7.	- sprzedaż spółki zależnej								0,00
3.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych								0,00
4.	Aktywa finansowe na koniec okresu	0,00	70 085 207,89	23 302 091,20	0,00	0,00	106 187 367,76	199 574 666,85	

[Podpis]

WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW FINANSOWYCH, KTÓRYCH NIE WYCENIA SIĘ W WARTOŚCI GODZIWEJ				
Lp	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Nadwyżka wartości bilansowej nad godziwą
1.	Pożyczki udzielone i należności własne	70 085 207,89	0,00	70 085 207,89
1.1.	- pożyczki			
1.2.	- dłużne papiery wartościowe	70 085 207,89		70 085 207,89
1.3.	- inne aktywa			0,00
2.	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	23 302 091,20	0,00	23 302 091,20
2.1.	- pożyczki			0,00
2.2.	- dłużne papiery wartościowe			0,00
2.3.	- inne aktywa	23 302 091,20		23 302 091,20
	Razem	93 387 299,09	0,00	93 387 299,09

POŻYCZKI UDZIELONE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY						
Lp	Wyszczególnienie	Wartość pożyczki przypadająca do spłaty:				Razem
		do roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	
1.	Pożyczki udzielone długoterminowe	0,00	69 305 909,57	0,00	0,00	69 305 909,57
1.1.	- w jednostkach powiązanych		69 305 909,57			69 305 909,57
1.2.	- w pozostałych jednostkach					0,00
2.	Pożyczki udzielone krótkoterminowe	779 298,32	0,00	0,00	0,00	779 298,32
2.1.	- w jednostkach powiązanych	779 298,32				779 298,32
2.2.	- w pozostałych jednostkach					0,00
	Razem	779 298,32	69 305 909,57	0,00	0,00	70 085 207,89

RYZKO STOPY PROCENTOWEJ - POZYCZKI UDZIELONE WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY									
Lp	Wyszczególnienie	Oprocentowanie		Termin spłaty	Kwota nominalna wg umowy	Wartość bilansowa, w tym:			część krótkoterm.
		nominalne	efektywne				część długoterm.		
1.	Nickel Invest nr 3	7,00		2017-03-01	6 078 000,00	8 206 465,64	8 206 465,64		
2.	Nickel Invest nr 3	7,00		2014-01-01	16 500 000,00	187 866,46			187 866,46
3.	Nickel Invest nr 3	11,00		2017-01-01	3 200 000,00	4 360 786,31	4 360 786,31		
4.	Nickel Projects	11,00		2017-03-20	9 639 906,03	12 745 392,07	12 745 392,07		
5.	Kamienica za Teatrem	5,00		2014-01-01	30 000,00	53 566,82			53 566,82
6.	Kamienica za Teatrem	11,00		2014-01-01	28 500,00	41 426,51			41 426,51
7.	Nickel Invest nr 12	8,00		2017-05-01	2 386 425,84	2 515 869,93	2 515 869,93		
8.	Galerie Nickel Sp.z o.o.	11,00		2012-12-31	19 000,00	26 180,44			26 180,44
9.	Nickel Invest nr 3	6,00		2017-03-01	600 000,00	629 687,67	629 687,67		
10.	Nickel Invest nr 10	11,00		2016-12-31	188 739,00	231 057,90			231 057,90
11.	Nickel Invest nr 11	11,00		2016-12-31	195 390,00	239 200,19			239 200,19
12.	Nickel Invest nr 3	11,00		2017-03-01	65 000,00	76 537,95	76 537,95		
13.	Nickel Invest nr 3	8,00		2017-03-01	50 000,00	56 246,58	56 246,58		
14.	Nickel Projects	8,00		2017-03-20	30 332 476,51	34 168 496,02	34 168 496,02		
15.	Nickel Invest nr 3	8,00		2017-03-01	1 950 000,00	2 158 635,62	2 158 635,62		
16.	Nickel Invest nr 3	8,00		2017-03-01	4 200 000,00	4 387 791,78	4 387 791,78		
17.						0,00	0,00		
18.	Pożyczka 18 / Klasa instrumentów 18					0,00	0,00		
19.	Pożyczka 19 / Klasa instrumentów 19					0,00	0,00		
20.	Pożyczka 20 / Klasa instrumentów 20					0,00	0,00		
					Razem	70 085 207,89	69 305 909,57		779 298,32

6 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY									
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu			Wartość bilansowa zapasów	
		Wartość brutto	Odpiśy aktualizujące	Wartość bilansowa zapasów	Wartość brutto	Odpiśy aktualizujące	Wartość bilansowa zapasów		
1.	Materiały			0,00			0,00		
2.	Półprodukty i produkty w toku	2 792 306,77		2 792 306,77	2 235 538,26		2 235 538,26		
3.	Produkty gotowe	153 204,90	141 009,78	12 195,12	719 341,91		719 341,91		
4.	Towary	8 032,00		8 032,00			0,00		
5.	Zaliczki na dostawy			0,00	153 374,27		153 374,27		
Razem		2 953 543,67	141 009,78	2 812 533,89	3 108 254,44	0,00	3 108 254,44		

[Podpis]

ZMIANA WYSOKOŚCI ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:					
		materiały	półprodukty i produkty w toku	produkty gotowe	towary	zaliczki na dostawy	zapasy ogółem
1.	Stan odpisów aktualizujących na początek okresu						0,00
2.	Zwiększenie odpisów (tytuły):	0,00	0,00	141 009,78	0,00	0,00	141 009,78
2.1.	- odpisy utworzone w okresie ujęte w pozostałych kosztach operacyjnych			141 009,78			141 009,78
2.2.	- inne						
2.3.	- nabycie spółki zależnej						0,00
2.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00
3.	Zmniejszenie odpisów (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.	- odpisy rozwiązane w okresie ujęte w pozostałych przychodach operacyjnych						0,00
3.2.	- inne						0,00
3.3.	- sprzedaż spółki zależnej						0,00
3.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00
4.	Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu	0,00	0,00	141 009,78	0,00	0,00	141 009,78

7 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności od jednostek powiązanych	8 739 286,62	0,00	8 739 286,62	6 061 827,83	0,00	6 061 827,83
1.1.	- z tytułu dostaw i usług	8 376 668,04		8 376 668,04	5 628 805,29		5 628 805,29
1.2.	- inne	362 618,58		362 618,58	433 022,54		433 022,54
2.	Należności od pozostałych jednostek	299 688,60	0,00	299 688,60	316 630,44	0,00	316 630,44
2.1.	- z tytułu dostaw i usług	152 857,89		152 857,89	118 720,21		118 720,21
2.2.	- z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpiecz.						
2.3.	- z tytułu spot. i zdrow.				197 515,78		197 515,78
2.4.	- inne	146 830,71		146 830,71	394,45		394,45
2.4.	- dochodzone na drodze sądowej						0,00
	Razem	9 038 975,22	0,00	9 038 975,22	6 378 458,27	0,00	6 378 458,27

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PRZEKROJU PRZEDZIAŁÓW PRZETERMINOWANIA WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY						
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu	
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące
1.	Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane, w tym:	1 595 483,65	0,00	1 595 483,65	4 821 759,01	0,00
1.1.	- do 1 miesiąca	386 511,37		386 511,37	464 914,96	
1.2.	- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	331 855,54		331 855,54	4 181 295,05	
1.3.	- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	768 689,32		768 689,32	145 322,65	
1.4.	- powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy			0,00	23 248,74	
1.5.	- powyżej 12 miesięcy	108 427,42		108 427,42	6 977,61	
2.	Należności z tytułu dostaw i usług bieżące	6 934 042,28		6 934 042,28	925 766,49	
Razem		8 529 525,93	0,00	8 529 525,93	5 747 525,50	0,00

8 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

SPECYFIKACJA INNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH BIERNYCH			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Długoterminowe rozliczenia (tytuły):	5 298 209,07	7 225 986,19
1.1	- przychody przyszłych okresów leasing	334 323,73	432 174,85
1.2	- dyskonto weksli	4 963 885,34	6 793 811,34
2.	Krótkoterminowe rozliczenia (tytuły):	692 549,69	232 484,85
2.1	- przychody przyszłych okresów leasing	97 851,12	97 851,12
2.2	- przychody przyszłych okresów	122 152,56	65 504,08
2.3	- koszty roku dotyczące innego okresu	170 444,62	69 129,65
2.4	- dyskonto weksli	302 101,39	
	Razem	5 990 758,76	7 458 471,04

SPECYFIKACJA INNYCH DŁUGOTERMINOWYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH CZYNNYCH			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	część odsetkowa zakupu ST (leasing)	101 447,89	162 450,85
2.	koszty obsługi obligacji	139 710,08	100 000,02
3.	dyskonto weksli własnych	1 446 330,80	8 102 345,60
	Razem	1 687 488,77	8 364 796,47

SPECYFIKACJA KRÓTKOTERMINOWYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH CZYNNYCH			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Rozliczenie kosztów dotyczących innego okresu	4 389,10	572,97
2.	Ubezpieczenia	9 826,45	17 294,42
3.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	46 526,53	81 323,68
4.	część odsetkowa zakupu ST (leasing)	60 962,96	73 065,56
5.	część odsetkowa prowizja obligacje	171 660,60	133 333,33
6.	dyskonto weksli	3 569 525,81	179 506,85
7.	zaliczki na poczet usług	867 806,65	
	Razem	4 730 698,10	485 096,81

9 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Liczba akcji / udziałów	42 207	42 207
2.	Wartość nominalna 1 akcji / udziału	500,00	500,00
3.	Kapitał podstawowy	21 103 500,00	21 103 500,00

STRUKTURA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp	Seria / emisja Rodzaj akcji / udziałów (zwykłe / imienne)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji / udziałów	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Data rejestracji
1.	Nickel Dagmara		10 265	5 132 500,00	01-07-2014
2.	Nickel Marian		24 457	12 228 500,00	01-07-2014
3.	PTB Nickel Sp. z o.o.		657	328 500,00	01-07-2014
4.	Grupa Nickel Sp. z o.o.		6 828	3 414 000,00	01-07-2014
	Razem		42 207	21 103 500,00	

WYSOKOSC ODPISOW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOSC NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PRZEMOCIE PRZEDZIAŁÓW PRZETERMINOWANIA WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane, w tym:	1 595 483,65	0,00	1 595 483,65	4 821 759,01	0,00	4 821 759,01
1.1.	- do 1 miesiąca	386 511,37		386 511,37	464 914,96		464 914,96
1.2.	- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	331 855,54		331 855,54	4 181 295,05		4 181 295,05
1.3.	- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	768 689,32		768 689,32	145 322,65		145 322,65
1.4.	- powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy			0,00	23 248,74		23 248,74
1.5.	- powyżej 12 miesięcy	108 427,42		108 427,42	6 977,61		6 977,61
2.	Należności z tytułu dostaw i usług bieżące	6 934 042,28		6 934 042,28	925 766,49		925 766,49
	Razem	8 529 525,93	0,00	8 529 525,93	5 747 525,50	0,00	5 747 525,50

8 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

SPECYFIKACJA INNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH BIERNYCH			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Długoterminowe rozliczenia (tytuły):	5 298 209,07	7 225 986,19
1.1	- przychody przyszłych okresów leasing	334 323,73	432 174,85
1.2	- dyskonto weksli	4 963 885,34	6 793 811,34
2.	Krótkoterminowe rozliczenia (tytuły):	692 549,69	232 484,85
2.1	- przychody przyszłych okresów leasing	97 851,12	97 851,12
2.2	- przychody przyszłych okresów	122 152,56	65 504,08
2.3	- koszty roku dotyczące innego okresu	170 444,62	69 129,65
2.4	- dyskonto weksli	302 101,39	
Razem		5 990 758,76	7 458 471,04

SPECYFIKACJA INNYCH DŁUGOTERMINOWYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH CZYNNYCH			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	część odsetkowa zakupu ST (leasing)	101 447,89	162 450,85
2.	koszty obsługi obligacji	139 710,08	100 000,02
3.	dyskonto weksli własnych	1 446 330,80	8 102 345,60
Razem		1 687 488,77	8 364 796,47

SPECYFIKACJA KRÓTKOTERMINOWYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH CZYNNYCH			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Rozliczenie kosztów dotyczących innego okresu	4 389,10	572,97
2.	Ubezpieczenia	9 826,45	17 294,42
3.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	46 526,53	81 323,68
4.	część odsetkowa zakupu ST (leasing)	60 962,96	73 065,56
5.	część odsetkowa prowizja obligacje	171 660,60	133 333,33
6.	dyskonto weksli	3 569 525,81	179 506,85
7.	zaliczki na poczet usług	867 806,65	
Razem		4 730 698,10	485 096,81

9 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Liczba akcji / udziałów	42 207	42 207
2.	Wartość nominalna 1 akcji / udziału	500,00	500,00
3.	Kapitał podstawowy	21 103 500,00	21 103 500,00

STRUKTURA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp	Seria / emisja Rodzaj akcji / udziałów (zwykłe / imienne)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji / udziałów	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Data rejestracji
1.	Nickel Dagmara		10 265	5 132 500,00	01-07-2014
2.	Nickel Marian		24 457	12 228 500,00	01-07-2014
3.	PTB Nickel Sp. z o.o.		657	328 500,00	01-07-2014
4.	Grupa Nickel Sp. z o.o.		6 828	3 414 000,00	01-07-2014
Razem			42 207	21 103 500,00	

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp	Akcjonariusz / udziałowiec	Liczba akcji / udziałów	% kapitału podstawowego	Liczba głosów	% ogólnej liczby głosów
1.	Nickel Dagmara	10 265	24,32%	10 265	24,32%
2.	Nickel Marian	24 457	57,94%	24 457	57,94%
3.	PTB Nickel Sp.z o.o.	657	1,56%	657	1,56%
4.	Grupa Nickel Sp.z o.o.	6 828	16,18%	6 828	16,18%
	Razem	42 207	100,00%	42 207	100,00%

W roku 2015 nie wystąpiły żadne zmiany w kapitale zakładowym spółki Nickel Development Sp.z o.o.

10 KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY

Na dzień bilansowy spółka nie wykazuje kapitału z aktualizacji wyceny.

11 REZERWY

ZMIANA STANU REZERW NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Rezerwy na:					Rezerwy ogółem
		odprawy emerytalne	nagrody jubileuszowe	deputaty	niewykorzystane urlopy	Inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu				53 386,74		53 386,74
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	53 399,82	0,00	53 399,82
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat				53 399,82		53 399,82
2.2.	- inne						0,00
2.3.	- nabycie spółki zależnej						0,00
2.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	53 386,74	0,00	53 386,74
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat				53 386,74		53 386,74
3.2.	- rezerwy wykorzystane w okresie						0,00
3.3.	- inne						0,00
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej						0,00
3.5.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00
4.	Stan rezerw na koniec okresu, w tym:	0,00	0,00	0,00	53 399,82	0,00	53 399,82
4.1.	- długoterminowa						0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	53 399,82	0,00	53 399,82

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Rezerwy na:					Rezerwy ogółem
		skutki toczących się postępowań sądowych	straty z transakcji gospodarczych w toku	naprawy gwarancyjne	restrukturyzacji	inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu					58 000,00	58 000,00
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat						0,00
2.2.	- inne						0,00
2.3.	- nabycie spółki zależnej						0,00
2.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	30 000,00	30 000,00
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat					30 000,00	30 000,00
3.2.	- rezerwy wykorzystane w okresie						0,00
3.3.	- inne						0,00
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej						0,00
3.5.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00
4.	Stan rezerw na koniec okresu, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	28 000,00	28 000,00
4.1.	- długoterminowa						0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00	28 000,00	28 000,00

12 ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

PODZIAŁ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH WEDŁUG KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH					
Lp	Wyszczególnienie	Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe stanowiące zabezpieczenie	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
1.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	38 092 366,40	38 092 366,40
1.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	22 364 345,12	22 364 345,12
	- kredyty i pożyczki				0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				0,00
	- inne zobowiązania finansowe				0,00
	- zobowiązania weksłowe			22 364 345,12	22 364 345,12
1.2.	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	15 728 021,28	15 728 021,28
	- kredyty i pożyczki				0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			15 000 000,00	15 000 000,00
	- inne zobowiązania finansowe			728 021,28	728 021,28
	- zobowiązania weksłowe				0,00
2.	Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	87 161 118,93	87 161 118,93
2.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	81 914 574,58	81 914 574,58
	- kredyty i pożyczki				0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				0,00
	- inne zobowiązania finansowe				0,00
	- zobowiązania weksłowe			81 914 574,58	81 914 574,58
2.2.	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	5 246 544,35	5 246 544,35
	- kredyty i pożyczki				0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			5 000 000,00	5 000 000,00
	- inne zobowiązania finansowe			246 544,35	246 544,35
	- zobowiązania weksłowe				0,00
3.	Zobowiązania finansowe ogółem, w tym:	0,00	0,00	125 253 485,33	125 253 485,33
3.1.	wycenione w wartości godziwej			X	0,00
3.2.	wycenione w skorygowanej cenie nabycia				0,00
3.3.	wycenione w cenie nabycia				0,00

Nickel



SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH					
Lp	Wyszczególnienie	Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe stanowiące zabezpieczenie	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
1.	Zobowiązania finansowe na początek okresu	15 000 000,00		99 450 172,78	114 450 172,78
2.	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	27 036 486,21	27 036 486,21
2.1.	- zaciągnięcie			11 700 000,00	11 700 000,00
2.2.	- przeszacownie odniesione na koszty finansowe, w tym różnice kursowe				0,00
2.3.	- przeszacowanie odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	X			0,00
2.4.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej			2 173,88	2 173,88
2.5.	- zmiana kategorii zobowiązania	X		15 000 000,00	15 000 000,00
2.6.	- inne zmiany			334 312,33	334 312,33
2.7.	- nabycie spółki zależnej				0,00
2.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych				0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	15 000 000,00	0,00	1 233 173,66	16 233 173,66
3.1.	- zbycie / spłata			1 233 173,66	1 233 173,66
3.2.	- wygaśnięcie				0,00
3.3.	- przeszacownie odniesione na przychody finansowe, w tym różnice kursowe				0,00
3.4.	- przeszacowanie odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	X			0,00
3.5.	- zmiana kategorii zobowiązania	X			0,00
3.6.	- inne zmiany	15 000 000,00			15 000 000,00
3.7.	- sprzedaż spółki zależnej				0,00
3.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych				0,00
4.	Zobowiązania finansowe na koniec okresu	0,00	0,00	125 253 485,33	125 253 485,33

WARTOŚĆ GODZIWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH, KTÓRYCH NIE WYCENIA SIĘ W WARTOŚCI GODZIWEJ				
Lp	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Nadwyżka wartości bilansowej nad godziwą
1.	Pozostałe zobowiązania finansowe (tytuły)	125 253 485,33	0,00	125 253 485,33
1.1.	- kredyty i pożyczki			0,00
1.2.	- wyemitowane instrumenty dłużne	20 000 000,00		20 000 000,00
1.3.	- inne zobowiązania	105 253 485,33		105 253 485,33
	Razem	125 253 485,33	0,00	125 253 485,33

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ - WYEMITOWANE DŁUŻNE INSTRUMENTY FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY								
Lp	Wyszczególnienie	Oprocentowanie		Termin spłaty	Kwota nominalna wg umowy	Wartość bilansowa, w tym:		
		nominalne	efektywne				część długoterm.	część krótkoterm.
1.	obligacje na okaziciela seria D	4,27+wibor3m		11-2018		10 000 000,00	10 000 000,00	
2.	obligacje na okaziciela seria C	10,34		10-2016	5 000 000,00	5 000 000,00		5 000 000,00
3.	obligacje na okaziciela seria E	4,50+wibor3m		12-2018		5 000 000,00	5 000 000,00	
Razem						20 000 000,00	15 000 000,00	5 000 000,00

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY						
Lp	Wyszczególnienie	Wartość zobowiązania przypadająca do spłaty:				Zobowiązania ogółem
		do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	22 364 345,12	0,00	0,00	22 364 345,12
1.1.	- kredyty i pożyczki					0,00
1.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych					0,00
1.3.	- inne zobowiązania finansowe		22 364 345,12			22 364 345,12
1.4.	- inne					0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	20 416 012,02	312 009,12	0,00	20 728 021,14
2.1.	- kredyty i pożyczki					0,00
2.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		15 000 000,00			15 000 000,00
2.3.	- inne zobowiązania finansowe		416 012,16	312 009,12		728 021,28
2.4.	- inne		4 999 999,86			4 999 999,86
Razem		0,00	42 780 357,14	312 009,12	0,00	43 092 366,26

13 RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie dokonywała transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług w walutach obcych i nie jest narażona na ryzyko zmiany kursów walut.

14 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ ZABEZPIECZONYCH NA MAJĄTKU JEDNOSTKI		
Lp	Tytuł zabezpieczonego zobowiązania	Rodzaj zabezpieczenia
1.	umowa leasingowa 2010/01329/50001-008/F/04536 z dnia 17-06-2010	weksel in blanco
2.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z dnia 18/03/2011 na podstawie BTE wystawionego do kwoty 37.500 złotych (1 rok po rozwiązaniu) w zakresie wszelkich roszczeń wynikających z umowy	Umowa o Prowadzenie Rachunków Bankowych dla Klientów Korporacyjnych oraz o świadczenie Usług Związanych z tymi Rachunkami z dnia 23/11/2007
3.	Zastaw na 100 udziałach w spółce NICKEL INVEST NR 3 sp. z o.o. wpisany do Rejestru Zastawów pod numerem 2257875	Umowa kredytowa KBP z dnia 14 kwietnia 2011 roku
4.	Weksel in blanco z deklaracją wekslową	Umowa Leasingu Operacyjnego nr K 151572 z dnia 27/01/2012 roku
5.	działki w złotnikach	HIPOTEKA NA RZECZ I W CELU ZABEZPIECZENIA ROSZCZEŃ PIENIĘŻNYCH OBLIGATARIUSZY (NA RACHUNEK KTÓRYCH PRAWA WYKONUJE ADMINISTRATOR HIPOTEKI) TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA EMISJI PRZEZ NICKEL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z O.O. W ZŁOTNIKACH OBLIGACJI NA OKAZIATELA: -SERII B W ILOŚCI 100000 (STO TYSIĘC SZTUK) O NUMERACH OD 000001 DO 100000 O WARTOŚCI NOMINALNEJ 100 (STO) ZŁOTYCH KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 10000000 (DZIESIĘĆ MILIONÓW) ZŁOTYCH, - SERII C W ILOŚCI NIE WIĘKSZEJ NIŻ 50000 (PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘC SZTUK) O NUMERACH OD 000001 DO 50000 O WARTOŚCI NOMINALNEJ 100 (STO) ZŁOTYCH KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 5000000 (PIĘĆ MILIONÓW) ZŁOTYCH.
6.	umowa kredytu Botaniczna	poręczenie Nickel Development Sp. z o.o. w trybie art. 876 i n. Kodeksu cywilnego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa bankowego.

15 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe w okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły.

16 INNE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH

16.1. Proponowany podział wyniku finansowego

PROPONOWANE POKRYCIE STRATY		
Lp	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Strata do pokrycia, w tym:	-1 306 881,97
1.1.	- wynik finansowy za bieżący okres sprawozdawczy	-1 306 881,97
1.2.	- nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych	
2.	Proponowany podział (tytuły):	1 306 881,97
2.1.	- strata do pokrycia z zysków wypracowanych w latach następnych	1 306 881,97
2.2.	- pokrycie straty z kapitału zapasowego	
2.3.	- pokrycie straty z kapitału rezerwowego	
2.4.	- wpłaty udziałowców / akcjonariuszy na pokrycie strat	

17 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW - STRUKTURA RZECZOWA			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (tytuły):	7 809 358,54	10 054 441,23
1.1.	- wyroby	36 585,37	
1.2.	- usługi	7 772 773,17	10 054 441,23
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (tytuły):	0,00	0,00
2.1.	- towary		
2.2.	- materiały		
	Razem	7 809 358,54	10 054 441,23

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW - STRUKTURA TERYTORIALNA			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (tytuły):	7 809 358,54	10 054 441,23
1.1.	- kraj	7 809 358,54	10 054 441,23
1.2.	- eksport		
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (tytuły):	0,00	0,00
2.1.	- kraj		
2.2.	- eksport		
	Razem	7 809 358,54	10 054 441,23

18 KOSZTY RODZAJOWE

KOSZTY WG RODZAJU			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Amortyzacja	175 607,39	328 453,48
2.	Zużycie materiałów i energii	315 154,94	727 766,21
3.	Usługi obce	5 152 817,04	6 138 782,91
4.	Podatki i opłaty	257 946,79	245 596,11
5.	Wynagrodzenia	878 595,75	1 265 740,52
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	169 477,91	179 404,48
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 199 600,05	1 285 946,18
8.	Koszty wg rodzaju	8 149 199,87	10 171 689,89
9.	Zmiana stanu produktów	9 368,50	-991 115,65
10.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)		
11.	Koszty sprzedaży (-)		
12.	Koszty zarządu (-)	-1 068 612,54	-1 316 751,72
13.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	7 089 955,83	7 863 822,52

19 PRZYCHODY I KOSZTY ZWIĄZANE Z UMOWAMI O BUDOWĘ

Nie dotyczy

20 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY

20.1. Pozostała działalność operacyjna

Hand

POZOSTALE PRZYCHODY OPERACYJNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	0,00	0,00
1.1.	- przychody ze zbycia (+)		
1.2.	- wartość netto zbytych aktywów (-)		
2.	Dotacje		
3.	Inne przychody operacyjne (tytuły):	339 094,66	474 817,91
3.1.	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności		
3.2.	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość zapasów		
3.3.	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość środków trwałych oraz środków trwałych w budowie		
3.4.	- rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze		4 301,03
3.5.	- rozwiązanie pozostałych rezerw	30 000,00	
3.6.	- uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	36 116,39	10 516,00
3.7.	- nadwyżki inwentaryzacyjne		
3.8.	- zobowiązania umorzone		16 202,78
3.9.	- darowizny otrzymane		
3.10.	- refaktury	166 004,83	339 931,84
3.12.	- inne	106 973,44	103 866,26
4.	Razem pozostałe przychody operacyjne	339 094,66	474 817,91

POZOSTALE KOSZTY OPERACYJNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	18 024,38	181 794,43
1.1.	- przychody ze zbycia (-)	-902,45	(15 121,95)
1.2.	- wartość netto zbytych aktywów (+)	18 926,83	196 916,38
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	141 009,78	0,00
2.1.	- środki trwałe oraz środki trwałe w budowie		
2.2.	- wartości niematerialne i prawne		
2.3.	- zapasy	141 009,78	
2.4.	- należności		
2.5.	- inne aktywa		
3.	Inne koszty operacyjne (tytuły):	291 608,57	1 323 483,86
3.1.	- utworzenie rezerw na świadczenia pracownicze	13,08	
3.2.	- utworzenie pozostałych rezerw		15 000,00
3.3.	- spisanie należności bezpośrednio w ciężar kosztów		919 841,90
3.4.	- spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych		
3.5.	- koszty likwidacji, złomowania, napraw powypadkowych itp.		
3.6.	- zapłacone kary, grzywny, odszkodowania	76 124,91	13 325,10
3.7.	- niedobory inwentaryzacyjne		
3.8.	- przekazane darowizny	38 330,00	32 980,00
3.9.	- refaktury	166 004,82	341 438,03
3.10.	- inne	11 135,76	898,83
4.	Razem pozostałe koszty operacyjne	450 642,73	1 505 278,29

20.2. Działalność finansowa

PRZYCHODY FINANSOWE - ODSETKI						
Lp	Wyszczególnienie	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone i niezrealizowane w tym:			
			wg terminów zapłaty		od aktywów objętych odpisem aktualizującym	Odsetki ogółem
			do 3 miesięcy	powyżej 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
1.	Wobec jednostek powiązanych	354 625,93	6 725,00	42 254,19	4 690 521,33	5 094 126,45
1.1.	- dłużne instrumenty finansowe					0,00
1.2.	- pożyczki udzielone	354 625,93	6 725,00	42 254,19	4 690 521,33	5 094 126,45
1.3.	- należności własne					0,00
1.4.	- inne aktywa					0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	155 525,21	0,00	0,00	0,00	155 525,21
2.1.	- dłużne instrumenty finansowe					0,00
2.2.	- pożyczki udzielone					0,00
2.3.	- należności własne					0,00
2.4.	- lokaty i inne aktywa	155 525,21				155 525,21
	Razem	510 151,14	6 725,00	42 254,19	4 690 521,33	5 249 651,66

INNE PRZYCHODY FINANSOWE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.1.	Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi		
1.2.	Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość odsetek od należności		
1.3.	Przychody ze sprzedaży wierzytelności	3 254 250,93	
1.4.	dyskonto weksli	989 412,98	
1.5.	Inne	5 801,92	
	Razem inne przychody finansowe	1 550 807,99	4 249 465,83

Nickel

KOSZTY FINANSOWE - ODSETKI					
Lp	Wyszczególnienie	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone i niezrealizowane wg terminów zapłaty:		
			do 3 miesięcy	powyżej 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.	- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu				0,00
1.2.	- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe				0,00
1.3.	- długoterminowe zobowiązania finansowe				0,00
1.4.	- inne zobowiązania				0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	1 100 957,18	0,00	0,00	1 100 957,18
2.1.	- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu				0,00
2.2.	- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	1 100 633,46			1 100 633,46
2.3.	- długoterminowe zobowiązania finansowe				0,00
2.4.	- inne zobowiązania	323,72			323,72
	Razem	1 100 957,18	0,00	0,00	1 100 957,18

INNE KOSZTY FINANSOWE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.1.	Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	116,99	
1.2.	Odpisy aktualizujące wartość odsetek od należności		
1.3.	Koszty sprzedaży wierzytelności		
1.4.	Provizje (inne niż ujęte w odsetkach)		
1.5.	Koszty zgromadzenia kapitału akcyjnego nie pokryte nadwyżką ceny emisji nad wartością nominalną akcji		
1.6.	dyskonto weksli	6 767 011,64	4 694 868,53
1.7.	Inne	213 346,89	259 236,61
	Razem inne koszty finansowe	6 980 475,52	4 954 105,14

21 ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie.

22 PODATEK DOCHODOWY

22.1. Bieżący podatek dochodowy

Adel


ROZLICZENIE BIEŻĄCEGO PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Przychody i zyski w ewidencji	17 063 844,48	20 201 368,15
2.	Przychody nie podlegające opodatkowaniu i wolne od podatku (tytuły):	8 376 050,10	4 776 683,54
2.1.	wynik bilansowy ND spk		
2.2.	wynik bilansowy TR1 spk	3 488,10	
2.3.	- rozwiązane rezerwy	30 000,00	4 301,03
2.4.	- odsetki od pożyczki udzielonej	4 739 500,52	4 346 795,77
2.5.	przychody z rozliczonej dotacji		
2.6.	statystyczne dyskonto wekslowe	1 492 520,40	148 586,24
2.7.	otrzymane odszkodowania		
2.8.	rozliczenie dotacji		
2.9.	wynik bilansowy GNspk		277 000,50
2.10.	dywidendy wypłacone	2 110 541,08	
3.	Przychody podatkowe, nie będące przychodami księgowymi (tytuły):	2 049 991,61	1 959 978,90
3.1.	zapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	2 011 205,86	1 604 216,53
3.2.	dyskonto wekslowe	38 785,75	11 919,52
3.3.	wynik podatkowy GNspk		343 842,85
4.	Razem przychody podatkowe (1-2+3)	10 737 785,99	17 384 663,51
5.	Koszty i straty w ewidencji	16 701 685,25	18 566 738,37
6.	Koszty i straty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (tytuły):	379 518,46	1 525 507,92
6.1.	amortyzacja NKUP (leasing, dotacja)	31 251,58	173 011,58
6.2.	odsetki budżetowe	11,70	357,80
6.3.	odszkodowania, kary, grzywny	76 124,91	2 690,71
6.4.	darowizny	38 330,00	32 980,00
6.5.	pozostałe koszty operacyjne	624,10	4 430,09
6.6.	niezamortyzowana cz. Zlikw. ŚT - amortyzacja tylko bilansowa	19 829,28	132 959,23
6.7.	wynik bilansowy GNspk	64 089,84	
6.8.	wynik bilansowy NDspk	149 257,05	133 420,02
6.9.	wynik bilansowy TR1		125 816,59
6.10.	odpisy zobowiązań		919 841,90
7.	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (tytuły):	6 965 105,73	4 119 484,33
7.1.	- utworzone odpisy aktualizujące	141 009,78	
7.2.	- utworzone rezerwy	13,08	15 000,00
7.3.	- różnice kursowe		
7.4.	odsetki od pożyczek niezapłacone		1 596 365,09
7.5.	dyskonto wekslowe	6 765 082,87	2 423 119,24
7.6.	niezapłacone odsetki od obligacji i kredytu	59 000,00	85 000,00
8.	Koszty podatkowe, nie będące kosztami księgowymi (tytuły):	965 986,94	725 671,92
8.1.	zapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych		188 712,33
8.2.	zrealizowane dyskonto weksli		17 801,76
8.3.	wynik podatkowy TR1	552 181,36	97 040,84
8.4.	odsetki od kredytu, leasingu, obligacji	85 000,00	93 000,00
8.5.	wynik podatkowy NDspk	276 361,14	123 004,43
8.6.	sprzedaż spółki poza grupę		
8.7.	- usługi obce leasing	36 332,63	206 112,56
8.8.	wynik podatkowy GNspk	16 111,81	
9.	Razem koszty podatkowe (5-6-7+8)	10 323 048,00	13 647 418,04
10.	Dochód / strata (4-9)	414 737,99	3 737 245,47
12.	Odliczenia od dochodu (kwoty wpisywać ze znakiem dodatnim):	414 737,99	3 542 056,97
12.1.	- straty podatkowe z lat ubiegłych	414 737,99	3 542 056,97
13.	Podstawa opodatkowania (10-11-12)	0,00	195 188,50
14.	Podatek dochodowy wg stawki	0,00	37 086,00
16.	Podatek należny (14-15)	0,00	37 086,00

Odroczony podatek dochodowy

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO							
Lp	Tytuły różnic przejściowych - różnica pomiędzy podatkową a bilansowa wartością:	stan aktywa w bilansie na dzień		zmiana aktywa ujęta w korespondencji z wynikiem finansowym za okres		zmiana aktywa ujęta w korespondencji z kapitałem za okres	
		31.12.2015	31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (bez leasingu)						
2.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w leasingu finansowym	82 113,22	100 704,93	18 591,71	18 591,71		
3.	pożyczek udzielonych (odpisy aktualizujące, różnice kursowe, wycena w skorygowanej cenie nabycia)						
4.	aktywów finansowych wycenianych w cenie nabycia (odpisy aktualizujące)						
5.	aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej						
6.	zapasów (odpisy aktualizujące, bonusy i rabaty rozliczone na zapas)						
7.	należności handlowych i innych (odpisy aktualizujące, różnice kursowe)						
8.	rezerw na świadczenia pracownicze	10 145,97	10 143,48	-2,49	817,20		
9.	pozostałych rezerw	5 320,00	11 020,00	5 700,00	-2 850,00		
10.	kredytów i pożyczek otrzymanych (wycena w skorygowanej cenie nabycia, różnice kursowe)				35 855,34		
11.	zobowiązań handlowych i innych (różnice kursowe)						
12.	zobowiązań z tytułu wynagrodzeń oraz ZUS						
13.	Straty podatkowe do rozliczenia w latach następnych						
14.	dyskonto weksłowe	466 997,46	788 249,36	321 251,90	-760 319,69		
15.	odsetki od obligacji	11 210,00	16 150,00	4 940,00	1 520,00		
Razem		575 786,64	926 267,77	350 481,13	(706 385,44)	0,00	0,00

REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO							
Lp	Tytuły różnic przejściowych - różnica pomiędzy podatkową a bilansowa wartością:	stan rezerwy w bilansie na dzień		zmiana rezerwy ujęta w korespondencji z wynikiem finansowym za okres		zmiana rezerwy ujęta w korespondencji z kapitałem za okres	
		31.12.2015	31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (bez leasingu)						
2.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w leasingu finansowym	672,52	3 718,02	-3 045,50	-15 964,48		
3.	pożyczek udzielonych (różnice kursowe, skorygowana cena nabycia)	2 229 441,77	1 746 760,41	482 681,36	491 984,91		
4.	aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej						
5.	należności handlowych i innych (różnice kursowe)						
6.	należności (przychody zarachowane statystycznie)						
7.	kredytów i pożyczek otrzymanych (wycena w skorygowanej cenie nabycia, różnice kursowe)						
8.	zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej (przecena do wartości godziwej)						
9.	zobowiązań handlowych i innych (różnice kursowe)						
10.	dyskonto weksli	873 343,74	34 419,53	838 924,21	25 961,83		
Razem		3 103 458,03	1 784 897,96	1 318 560,07	501 982,26	0,00	0,00
Obciążenie podatkiem dochodowym wykazane w rachunku zysków i strat - część odroczone						1 669 041,20	(204 403,18)

Handel
[Signature]

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki ocenił, że realizacja nadwyżki aktywa nad rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest realna i oszacowany składnik aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego został ujęty w bilansie.

23 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W okresie sprawozdawczym dane zagadnienie nie wystąpiło.

24 INFORMACJE DODATKOWE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

W okresie objętym sprawozdaniem w rachunku przepływów pieniężnych w pozycji „inne korekty” zostały umieszczone kwoty umów przekazów, rolek weksli, kompensat weksli z pożyczkami z którymi nie są związane przepływy pieniężne.

STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Środki pieniężne w kasie		
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	10 041 390,18	7 648 545,98
3.	Inne środki pieniężne		
4.	Inne aktywa pieniężne		
5.	Razem środki pieniężne wykazane w bilansie	10 041 390,18	7 648 545,98
6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych		
7.	Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie		
8.	Razem środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	10 041 390,18	7 648 545,98

25 KURSY WALUTOWE

W okresie sprawozdawczym dane zagadnienie nie wystąpiło

26 PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Pracownicy umysłowi	11	14
2.	Pracownicy fizyczni		
3.	Pracownicy ogółem	11	14

27 WYNAGRODZENIA WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

WYNAGRODZENIA, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ NADZORUJĄCYCH			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Zarząd Spółki	12 000,00	
2.	Rada Nadzorcza		
	Razem	12 000,00	0,00

28 POŻYCZKI I ŚWIADCZENIA O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Nie wystąpiły

29 WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY			
Lp	Wyszczególnienie	Kwota za okres:	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	47 200,00	47 200,00
2.	Inne usługi poświadczające		
3.	Usługi doradztwa podatkowego		
4.	Pozostałe usługi		
5.	Łączne wynagrodzenie	47 200,00	47 200,00

30 UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

W okresie sprawozdawczym dane zagadnienie nie wystąpiło

31 TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - SPRZEDAŻ ORAZ NALEŻNOŚCI								
Lp	Wyszczególnienie	Przych. ze sprz. produktów, towarów i materiałów	Pozostałe przychody operacyjne	Należności długoterminowe (wartość netto)	Należności z tytułu dostaw i usług:			Należności krótkoterm. pozostałe (wartość netto)
					wartość netto	wartość brutto z tytułu dostaw i usług	odpisy aktualizujące	
1.	ND				0,00			
2.	NTPP	170 000,00	6 361,13		664,02	664,02		
3.	NDspk	2 400,00	861,01		0,00			
4.	AS	2 400,00	1 153,61		0,00			
5.	KzT	2 400,00	668,01		0,00			
6.	TR	2 400,00	668,01		0,00			
7.	TR1	186 092,34	1 202,36		0,00			52 367,78
8.	NI2	2 400,00	1 113,35		0,00			
9.	NI3	1 945 827,15	1 781,36		2 488 112,42	2 488 112,42		
10.	NI5	267 161,45	4 301,36		4 517,48	4 517,48		
11.	NI8	139 332,11	1 202,36		0,00			
12.	NI9	824 927,30	1 781,36		335 245,17	335 245,17		
13.	NI10	2 400,00			0,00			
14.	NI11	2 400,00			0,00			
15.	NI12	623 038,30	1 781,36		215 771,66	215 771,66		
16.	SS	2 400,00	668,01		0,00			
17.	NPRO	3 307 067,91	1 781,36		5 154 556,62	5 154 556,62		
18.	NEST	2 400,00			0,00			
19.	CHZ	2 400,00			0,00			
20.	BIS		579,00		619,00	619,00		
21.	BISspk				20,00	20,00		
22.	GN	2 400,00	668,01		0,00			
23.	GNspk	2 400,00	2 181,02		442,80	442,80		310 250,80
24.	CB	2 400,00	723,79		0,00			
25.	APP	2 400,00			0,00			
26.	AMS	2 400,00			1 722,00	1 722,00		
27.	WZS1	2 400,00			738,00	738,00		
28.	Grupa Nickel		19 268,84		824,50	824,50		
29.	PTB Nickel		102 676,91		167 890,01	167 890,01		
30.	Nickel Edu		4 799,90		1 879,44	1 879,44		
31.	Pozlab				0,00			
32.	IVI Commerce	1 800,00	89,01		0,00			
33.	Medibase				0,00			
34.	Mikrobiologia				0,00			
35.	Medventures				0,00			
36.	Centrum Edukacji BIO				0,00			
37.	VTS Project				0,00			
38.	3R Studio				0,00			
39.	GoSell				0,00			
40.	rxdata				0,00			
41.	IVI				0,00			
42.	Smart Pharma	32 164,33			3 411,92	3 411,92		
43.	Bluehal				0,00			
44.	Cem kolor				0,00			
45.	Dataleezer				0,00			
46.	WZS 4				253,00	253,00		
Razem		7 535 810,89	156 311,13	0,00	8 376 668,04	8 376 668,04	0,00	362 618,58

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - ZAKUP ORAZ ZOBOWIĄZANIA								
Lp	Wyszczególnienie	Zakupy wykazane jako:				Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe (bez pożyczek)
		koszty działalności podstawowej	pozostałe koszty operacyjne	aktywa obrotowe	aktywa trwałe	z tytułu dostaw i usług	pozostałe (bez pożyczek)	
1.	ND							
2.	NTPP	801 063,54				8 601,03		
3.	NDspk							
4.	AS			2 012,22		2 475,03		
5.	KzT							
6.	TR							
7.	TR1							
8.	NI2							
9.	NI3							
10.	NI5							
11.	NI8					342 077,25		
12.	NI9							
13.	NI10							
14.	NI11							
15.	NI12							
16.	SS							
17.	NPRO							
18.	NEST							
19.	CHZ							
20.	BIS							
21.	BISSpk							
22.	GN							
23.	GNspk	11 691,25						
24.	CB							
25.	APP							
26.	AMS							
27.	WZS1							
28.	Grupa Nickel	1 312 884,00						
29.	PTB Nickel	1 955,33		5 900,00		618,00		
30.	Nickel Edu							
31.	Pozlab							
32.	IVI Commerce							
33.	Medibase							
34.	Mikrobiologia							
35.	Medventures							
36.	Centrum Edukacji BIO							
37.	VTS Project							
38.	3R Studio							
39.	GoSell							
40.	nxdata							
41.	IVI							
42.	Smart Pharma							
43.	Bluehat							
44.	Cem kolor							
45.	Datafezer							
46.	Spark software							
Razem		2 127 594,12	0,00	7 912,22	0,00	353 771,31	0,00	0,00

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

Lp	Wyszczególnienie	Pożyczki udzielone:			Weksła obce i własne			
		dlugoterminowe aktywa finansowe	krótkoterm. aktywa finansowe	przychody finansowe z tytułu odsetek	weksle obce	weksle własne	pozostałe koszty finansowe	pozostałe przychody finansowe
1.	ND							
2.	NTPP				942 180,82			1104,66
3.	NDspk					3 697 064,41	265876,04	
4.	AS					3 877 749,34	300630,27	
5.	KzT		94 993,33	4 635,00	6 000 804,75			341420,39
6.	TR					15 746 456,14	919497,2	
7.	TR1							
8.	NI2					5 994 104,36	413308,41	
9.	NI3	19 876 151,55	187 866,46	1 162 089,45				
10.	NI5			84 955,82		2 153 205,48	34805,48	
11.	NI8			29 805,48				
12.	NI9			239 864,63				
13.	NI10		231 057,90	20 761,29	83 959,82			
14.	NI11		239 200,19	21 492,90	83 959,82			
15.	NI12	2 515 869,93		129 444,09				
16.	SS							
17.	NPRO	46 913 888,09		3 398 987,79				
18.	NEST				7 763 169,37			445863,88
19.	CHZ				6 394 315,01		598532,76	
20.	BIS							
21.	BISspk							
22.	GN		26 180,44	2 090,00	64 024,15			4414,62
23.	GNspk				281 945,21			
24.	CB							
25.	APP							
26.	AMS							
27.	WZS1				43 287,45			
28.	Grupa Nickel				566 347,56			15748,98
29.	PTB Nickel					5 683 616,96	352688,66	
30.	Nickel Edu							
31.	Pozlab							
32.	IVI Commerce				15 685,99			894,91
33.	Medibase							
34.	Mikrobiologia					402 397,48	27746,31	
35.	Medventures							
36.	Centrum Edukacji BIO							
37.	VTS Project							
38.	3R Studio							
39.	GoSell							
40.	nxdata							
41.	IVI				542 739,72			22739,73
42.	Smart Pharma							
43.	Bluehat							
44.	Cem kolor							
45.	Dataleezer							
46.	Nickel Estate DUO					66 582 560,37	4452459,27	
Razem		69 305 909,57	779 298,32	5 094 126,45	22 782 419,67	104 137 154,54	7 365 544,40	832 187,17

**32 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH
UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO**

W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiło dane zaganienie.

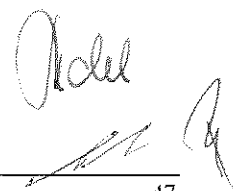
**33 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU
BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM**

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do 25 kwietnia 2016r. zostało zarejestrowane w KRS połączenie spółki Nickel Development oraz Nickel Estate DUO Sp. z o.o. metodą nabycia. Uchwała wspólników podjęta została 17 sierpnia 2015r.

Ponadto dnia 1 lutego 2016r. zostały wykupione obligacje serii C w kwocie 5.000.000,00 zł.

34 ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły zmiany zasad rachunkowości:



35 WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU

WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM SPÓŁKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Nazwa oraz siedziba spółki	Wartość udziałów/akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki	Rodzaj powiązania oraz metoda konsolidacji
1.	Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	11 132 314,76		11 132 314,76	67,38	67,38	pełna
2.	Nickel Asystent Sp. z o.o.	3 935 138,38		3 935 138,38	100,00	100,00	pełna
3.	Nickel Invest nr 9 Sp. z o.o.	10 000,00		10 000,00	100,00	100,00	pełna
4.	Nickel Development Sp. z o.o. sp. komandytowa	223 519,28		223 519,28	55,00	55,00	pełna
5.	Nickel Invest nr 2 Sp. z o.o.	25 000,00		25 000,00	100,00	100,00	pełna
6.	Stary Strzeszyn Sp. z o.o.	6 884 189,00		6 884 189,00	100,00	100,00	pełna
7.	Kamienica za teatrem Sp. z o.o.	61 000,00		61 000,00	100,00	100,00	pełna
8.	Nickel Projects BIS Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	pełna
9.	Nickel Invest nr 5 Sp. z o.o.	5 115,00		5 115,00	100,00	100,00	pełna
10.	Nickel Invest nr 8 Sp. z o.o.	5 115,00		5 115,00	100,00	100,00	pełna
11.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	50 000,00		50 000,00	100,00	100,00	pełna
12.	Terza Sp. z o.o. nr 1 sp. k.	2 000,00		2 000,00	16,67	16,67	pełna
13.	Nickel Projects Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	pełna
14.	Galerie Nickel Sp. z o.o.	5 175,00		5 175,00	100,00	100,00	pełna
15.	Nickel Invest nr 10 Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	pełna
16.	Galerie Nickel Sp. z o.o. sp.k.	3 862 847,47		3 862 847,47	99,94	99,94	pełna
17.	Nickel Invest nr 11 Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	pełna
18.	Nickel Projects BIS Sp. z o.o. sp.k.	100 564,00		100 564,00	100,00	100,00	pełna
19.	Nickel Invest nr 12 Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	pełna
20.	Nickel Estate Sp. z o.o.	1 529 886,58		1 529 886,58	100,00	100,00	pełna
21.	Centrum handlowe Złotniki Sp. z o.o.	3 745 500,00		3 745 500,00	100,00	100,00	pełna
22.	BDL Sp. z o.o.	4 500,00		4 500,00	100,00	100,00	nie konsolidowana
23.	Nickel Estate DUO Sp. z o.o.	74 580 503,29		74 580 503,29	100,00	100,00	nie konsolidowana
	Razem	106 187 367,76	0,00	106 187 367,76			

36 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

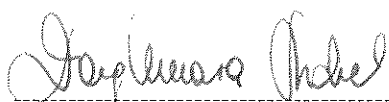
Spółka jest jednostką dominującą w grupie kapitałowej Nickel Development i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015r. na potrzeby obligatoryjny pomimo braku obowiązku ustawowego do sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

37 NIEPEWNOŚĆ CO DO MOŻLIWOŚCI KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI

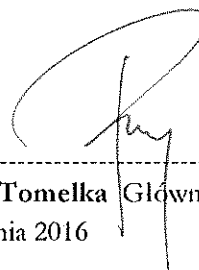
Nie wystąpiło dane zagadnienie

38 INNE ZNACZĄCE INFORMACJE

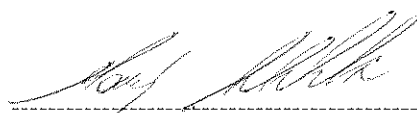
Nie wystąpiło dane zagadnienie



Dagmara Nickel Prezes Zarządu
25 kwietnia 2016



Justyna Tomelka Główny Księgowy
25 kwietnia 2016



Maciej Wiczorkiewicz, Z-ca Głównego
Księgowego
25 kwietnia 2016



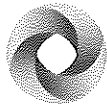


Grant Thornton

An instinct for growth™

Opinia i raport biegłego rewidenta
z badania skonsolidowanego sprawozdania
finansowego sporządzonego za 2015 rok

Grupa Kapitałowa
Nickel Development Sp. z o.o.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Grant Thornton Frąckowiak Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 68 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Wspólników Nickel Development Sp. z o.o.

- 1 Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Nickel Development Sp. z o.o. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Złotnikach, ul. Krzemowa 1, na które składa się wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale (funduszu) własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia
- 2 Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej. Zarząd Spółki Dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości).
- 3 Naszym zadaniem było zbadanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i wyrażenie opinii, na podstawie badania, czy jest ono zgodne z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

Badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Audyt – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Member of Grant Thornton International Ltd

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3654.
Komplementariusz: Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Zarząd komplementariusza: Cecylia Pol – Prezes Zarządu, Tomasz Wiśniewski – Wiceprezes Zarządu
Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 68 E. NIP: 778-14-76-013, REGON: 301591100. Rachunek bankowy: 18 1750 1019 0000 0000 0098 2229.
Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0000369868.



Badanie to zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Badanie polegało na sprawdzeniu – w dużym stopniu w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów potwierdzających kwoty i informacje zawarte w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało też ocenę zastosowanych przez jednostki powiązane zasad (polityki) rachunkowości, znaczących szacunków przeprowadzonych przez Zarząd Spółki Dominującej, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

- 4 Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:
- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku,
 - sporządzone zostało zgodnie z określonymi w Ustawie o rachunkowości zasadami (polityką) rachunkowości oraz przepisami wydanego na jej podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 169, poz. 1327),
 - jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.
- 5 Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd Spółki Dominującej sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku. Naszym zdaniem, sprawozdanie to uwzględnia postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości. Zawarte w tym sprawozdaniu z działalności kwoty i informacje pochodzące ze zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Jan Lelekiewicz

Biegły Rewident nr 9530

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań
finansowych, numer ewidencyjny 3654

Poznań, 8 czerwca 2016 roku.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok

Grupa Kapitałowa
Nickel Development Sp. z o.o.

1 Informacje o Spółce Dominującej

Spółką Dominującą w Grupie Kapitałowej jest Nickel Development Sp. z o.o. Spółka Dominująca została utworzona w dniu 2 marca 2001 roku. Spółka Dominująca została powołana na czas nieokreślony. Siedziba Spółki Dominującej znajduje się w Złotnikach, ul. Krzemowa 1.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Przedmiot działalności spółek zależnych jest związany z działalnością Spółki Dominującej

Spółka Dominująca została wpisana w dniu 11 kwietnia 2001 roku do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000006973.

Spółka Dominująca posiada numer NIP 781-16-92-308 nadany w dniu 12 czerwca 2001 roku oraz symbol REGON 634188754 nadany w dniu 18 maja 2001 roku.

Kapitał podstawowy Spółki Dominującej na dzień kończący rok obrotowy, to jest 31 grudnia 2015 roku, wynosił 21 104 tysiące złotych. Kapitał własny Grupy Kapitałowej na ten dzień wynosił 124 980 tysięcy złotych.

Zgodnie z notą 9 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2015 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki Dominującej była następująca:

Udziałowiec	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale podstawowym
Dagmara Nickel	10 265	10 265	5 132 500	24,32%
Marian Nickel	24 457	24 457	12 228 500	57,94%
Przedsiębiorstwo Techniczno-Budowlane 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%
Razem	42 207	42 207	21 103 500	100%

Na dzień 8 czerwca 2016 roku w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz po dniu bilansowym, do dnia podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zmiany właścicieli Spółki Dominującej.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień 8 czerwca 2016 roku (dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego) wchodziła pani Dagmara Nickel pełniąca funkcję Prezesa Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 8 czerwca 2016 roku (data wydania niniejszego raportu) skład Zarządu Spółki Dominującej nie zmienił się.

2 Skład Grupy Kapitałowej

W dniu 31 grudnia 2015 roku w skład Grupy Kapitałowej Nickel Development Sp. z o.o. wchodziły spółki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

Nazwa spółki	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. sp.k.	31.12.2015
Nickel Development Sp. z o.o. sp. k.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Nickel Asystent Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Kamienica za Teatrem Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Terza Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Terza Sp. z o.o. nr 1 Sp. k.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Nickel Invest nr 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Nickel Invest nr 5 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Nickel Invest nr 8 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Nickel Invest nr 9 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Nickel Invest nr 10 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Nickel Invest nr 11 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Nickel Invest nr 12 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Stary Strzeszyn Grupa Nickel Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Nickel Estate Duo Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Nickel Estate Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Centrum Handlowe Złotniki Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Nickel Projects Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Galerie Nickel Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Galerie Nickel Sp. z o.o. sp. k.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Centrum Biotechnologii Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. sp.k.	31.12.2015
Advanced Pharma Poland Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Applied Manufacturing Science Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
W Zaciszu Stawów nr 1 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
Nickel Projects BIS Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015

Nazwa spółki	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Nickel Projects BIS Sp. z o.o. sp.k.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2015
BDL Sp. z o.o.	nie konsolidowana	nie dotyczy	nie dotyczy	31.12.2015

* W ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki przeprowadzono procedury weryfikacji istotnych aktywów i zobowiązań ujętych w sprawozdaniach jednostkowych.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 roku, inwestycje w następujących podmiotach stowarzyszonych (bezpośrednio i pośrednio) wykazane zostały metodą praw własności:

Nazwa spółki	Rodzaj działalności
PozLab Sp. z o.o.	Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych
Centrum Edukacji BIO-Medycznej Sp. z o.o.	Pozaszkolne formy edukacji
Centrum Biotechnologii i Badań Mikrobiologicznych Sp. z o.o.	Produkcja pozostałych artykułów spożywczych, gdzie indziej niesklasyfikowana

Zmiany w porównaniu z rokiem ubiegłym w zakresie spółek objętych konsolidacją oraz wpływ tych zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostały przedstawione w nocie 3 wprowadzenia oraz w nocie 1.2 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku.

3 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok poprzedni

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku (poprzedni rok obrotowy) zostało zbadane przez Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k, w imieniu której działał biegły rewident Jan Letkiewicz, nr ewidencyjny 9530. O zbadanym sprawozdaniu finansowym audytor wydał opinię bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku zostało zatwierdzone przez Zgromadzenie Wspólników Spółki Dominującej w dniu 30 czerwca 2015 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku (poprzedni rok obrotowy) wraz z opinią biegłego rewidenta, uchwałą Zgromadzenia Wspólników o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej zostały złożone w dniu 14 lipca 2015 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

4 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania i biegłym rewidencie

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym pod numerem 3654 na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce.

W imieniu Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej kierował biegły rewident Jan Letkiewicz, nr ewidencyjny 9530.

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. została wybrana do przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku przez Zgromadzenie Wspólników. Badanie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy na podstawie umowy zawartej w dniu 21 listopada 2013 roku z Zarządem Spółki Dominującej.

5 Zakres i termin badania

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku we wszystkich istotnych aspektach rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

W badaniu poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego i dokumentacji konsolidacyjnej posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji.

Przedmiotem naszego badania nie były kwestie niemające wpływu na zbadane przez nas skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku przeprowadziliśmy od 16 maja 2016 roku do 8 czerwca 2016 roku.

6 Deklaracja niezależności

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., członkowie zarządu komplementariusza, sieć, do której należy podmiot uprawniony do badania, biegły rewident kierujący badaniem oraz inne osoby uczestniczące w badaniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej określone w art. 56 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku poz. 1011 z późniejszymi zmianami).

7 Dostępność danych i oświadczenia otrzymane

Zarząd Spółki Dominującej przekazał nam datowane na 8 czerwca 2016 roku pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej i wymagałyby ujęcia w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki Dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za podpisane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także oświadczył, że udostępnił nam w czasie badania wszystkie sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją, dokumentację konsolidacyjną, informacje i inne wymagane dokumenty oraz przekazał nam wyjaśnienia niezbędne do wydania opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Uważamy, że otrzymane dowody dostarczyły wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, a zatem nie nastąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

8 Skonsolidowany bilans

AKTYWA (w tys. zł)	31.12.2016	31.12.2014	31.12.2013
A. AKTYWA TRWAŁE	201 393	190 184	99 025
1. Wartości niematerialne i prawne	279	70	15
2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	1 949	3 594	2 115
3. Rzeczowe aktywa trwałe	104 841	101 180	18 917
4. Należności długoterminowe	-	456	1 256
5. Inwestycje długoterminowe	91 293	82 119	74 497
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 030	2 765	2 225
B. AKTYWA OBROTOWE	185 710	202 410	170 471
1. Zapasy	116 307	151 241	118 462
2. Należności krótkoterminowe	12 016	10 513	24 516
3. Inwestycje krótkoterminowe	55 351	38 067	25 734
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 036	2 589	1 759
AKTYWA RAZEM:	387 103	392 594	269 496
PASYWA (w tys. zł)	31.12.2016	31.12.2014	31.12.2013
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	124 980	120 439	46 466
B. KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	9 182	9 203	60 420
C. UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	824	1 058	-
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	252 117	261 893	162 610
1. Rezerwy na zobowiązania	860	612	220
2. Zobowiązania długoterminowe	104 018	107 609	108 758
3. Zobowiązania krótkoterminowe	67 734	55 938	31 638
4. Rozliczenia międzyokresowe	79 505	97 734	21 995
PASYWA RAZEM:	387 103	392 594	269 496

9 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

PRZYCHODY I KOSZTY (w tys. zł)	2015	2014	2013
1. Przychody netto ze sprzedaży	107 666	59 714	76 440
2. Koszty działalności operacyjnej	99 057	55 317	76 836
3. Zysk/strata ze sprzedaży	8 609	4 396	-396
4. Pozostałe przychody operacyjne	4 673	1 889	5 701
5. Pozostałe koszty operacyjne	2 841	2 448	2 291
6. Zysk/strata z działalności operacyjnej	10 441	3 837	3 014
7. Przychody finansowe	744	4 286	835
8. Koszty finansowe	4 449	4 116	3 870
9. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-	-170
10. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	6 736	4 007	-191
11. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-
12. Odpis wartości firmy	997	1 779	1 132
13. Odpis ujemnej wartości firmy	234	112	3 503
14. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-169	-400	-
15. Zysk (strata) brutto	5 804	1 940	2 180
16. Podatek dochodowy	1 394	1 301	821
17. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-
18. Zyski (straty) mniejszości	131	123	-98
19. Zysk (strata) netto	4 541	761	1 261

10 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Niżej przedstawiono wybrane dane i wskaźniki finansowe za lata 2013, 2014 i 2015, charakteryzujące sytuację finansową Grupy Kapitałowej w tym okresie. Wszystkie wskaźniki wyliczyliśmy na podstawie danych zawartych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej za lata zakończone 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku.

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika		
		2015	2014****	2013****
przychody ze sprzedaży (tys. zł)		107 666	59 714	76 440
wynik finansowy netto*** (tys. zł)		4 541	761	1 261
kapitały własne*** (tys. zł)		134 162	129 643	106 886
suma aktywów (tys. zł)		387 103	392 594	269 496
rentowność majątku (ROA) (%)	wynik finansowy netto*** / suma aktywów na koniec okresu	1,2%	0,2%	0,5%
rentowność kapitału własnego (ROE) (%)	wynik finansowy netto*** / kapitały własne na początek okresu***	3,5%	0,6%	3,1%
rentowność sprzedaży (%)	wynik ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	8,0%	7,4%	-0,5%

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika		
		2015	2014****	2013****
wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe ogółem* / zobowiązania krótkoterminowe*	2,7	3,6	5,4
wskaźnik płynności III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*	0,7	0,7	0,6
szybkość obrotu należności (w dniach)	należności z tytułu dostaw i usług** x 365 dni / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	17	33	55
okres spłaty zobowiązań (w dniach)	zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni / (wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów)	24	36	89
szybkość obrotu zapasów (w dniach)	zapasy x 365 dni / (wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów)	498	1 174	639
trwałość struktury finansowania	(kapitały własne*** + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe + bierne RMK długoterminowe) / suma pasywów	69,7%	69,0%	80,6%
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	(pasywa ogółem – kapitały własne***) / pasywa ogółem	65,3%	67,0%	60,3%
Wskaźniki inflacji:				
średnioroczny (%)		-0,9	0,0	0,9
od grudnia do grudnia (%)		-0,5	-1,0	0,7

* bez należności/zobowiązań z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy

** przed pomniejszeniem o odpisy aktualizujące

*** kapitał własny obejmuje pozycje bilansu „Kapitał (fundusz) własny” oraz „Kapitał mniejszości”, wynik finansowy obejmuje wynik finansowy przypadający udziałowcom jednostki dominującej oraz wynik mniejszości.

11 Kontynuowanie działalności gospodarczej

W nocy 9 wprowadzenia do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki Dominującej poinformował, że sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek zależnych i spółek współzależnych będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez te Spółki przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2015 roku, i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania działalności przez Spółkę Dominującą oraz spółki zależne i współzależne.

W czasie naszego badania nie odnotowaliśmy istnienia okoliczności, które mogłyby powodować nasze przekonanie, że Spółka Dominująca nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, to jest od 31 grudnia 2015 roku w efekcie zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

12 Rok obrotowy

Sprawozdania finansowe wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

13 Zasady (polityka) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych

W nocy 11 wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki Dominującej przedstawił zasady (politykę) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych Grupy Kapitałowej.

W okresie, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie było zmian zasad (polityki) rachunkowości oraz metod prezentacji danych finansowych Grupy Kapitałowej.

14 Wartość firmy i ujemna wartość firmy z konsolidacji oraz ich odpisy

Zasady ustalenia wartości firmy z konsolidacji i ujemnej wartości firmy z konsolidacji, zasady ich odpisywania oraz odpisy za ostatni rok obrotowy i do dnia bilansowego ujawniono w nocy 1.2 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

15 Kapitał własny

Wykazany w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2015 roku stan kapitałów własnych jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną. Dane finansowe dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w nocy 9 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

16 Kapitał udziałowców mniejszościowych

Kapitał udziałowców mniejszościowych na 31 grudnia 2015 roku wynosił 9 182 tysięcy złotych. Kapitał ten jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną.

17 Wyłączenia konsolidacyjne

Dotyczące spółek objętych konsolidacją przeprowadzone wyłączenia:

- wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań),
- obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów),
- wyników nie zrealizowanych przez spółki objęte konsolidacją, zawartych w wartości ich aktywów,
- dywidend

są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

18 Sprzedaż udziałów w spółce podporządkowanej

Skutki sprzedaży udziałów w Nickel Commerce Sp. z o.o. ujawniono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej zgodnie z odpowiednimi dokumentami źródłowymi i dokumentacją konsolidacyjną.

19 Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

W efekcie naszego badania uznaliśmy, że dokumentacja konsolidacyjna jest, we wszystkich istotnych aspektach, kompletna i poprawna oraz że spełnia ona istotne warunki, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna. W szczególności dotyczy to wyłączeń z tytułu korekt konsolidacyjnych.

20 Struktura aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu

Struktura aktywów i pasywów Grupy Kapitałowej jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

21 Pozycje wpływające na wynik finansowy Grupy Kapitałowej

Charakterystykę pozycji wpływających na wynik finansowy Grupy Kapitałowej przedstawiono w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

22 Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

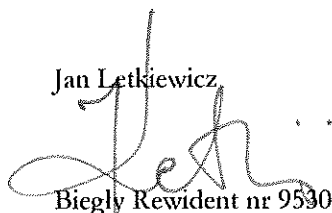
Informacja dodatkowa, składająca się z wprowadzenia oraz dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku została sporządzona we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 169, poz. 1327).

23 Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku. Informacje zawarte w tym sprawozdaniu z działalności pochodzące ze zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku są z nim zgodne. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości.

Niniejszy raport zawiera 11 stron.

Jan Letkiewicz

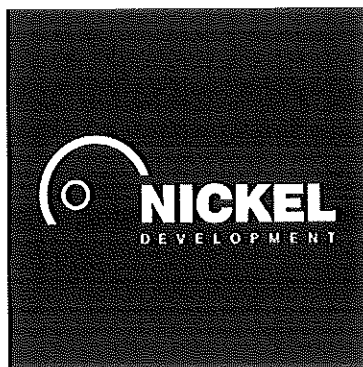


Biegły Rewident nr 9530

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań
finansowych, numer ewidencyjny 3654

Poznań, 8 czerwca 2016 roku.

Sprawozdanie finansowe



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
ZA 2015 ROK**

**Grupy kapitałowej
NICKEL DEVELOPMENT Sp. z o.o.**

Złotniki, dnia 08 czerwca 2016 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy kapitałowej NICKEL Development Sp. z o.o.
w 2015 roku

WPROWADZENIE

Nickel Development Sp. z o.o. (dalej zwana „Spółką dominującą”) 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 koniec 2015 wynosił 21 103,5 tys. zł., natomiast kapitał własny Grupy Kapitałowej zamknął się kwotą 124 979.98 tys. zł.

Zarząd Spółki przez cały 2015 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 31.12.2015 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%
Marian Nickel	24 457	24 457	12 228 500	57,94%
Dagmara Nickel	10 265	10 265	5 132 500	24,32%
Grupa Nickel Sp. z o.o.	6 828	6 828	3 414 000	16,18%
Razem	42 207	42 207	21 103 500	100,00%

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

Wykaz spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej Nickel Development sp z o.o.

Nazwa spółki	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Nickel Development Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Bez zastrzeżeń	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. S.k.	31.12.2015
Nickel Asystent Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Nickel Invest nr 9 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Nickel Development Sp. z o.o. sp. komandytowa	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Nickel Invest nr 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Stary Strzeszyn Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Kamienica za teatrem Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Nickel Projects BIS Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Nickel Invest nr 5 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Nickel Invest nr 8 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Terza Sp. z o.o. nr 1 sp. k.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Nickel Projects Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Galerie Nickel Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Nickel Invest nr 10 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Galerie Nickel Sp. z o.o. sp.k.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Nickel Invest nr 11 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Terza sp z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Nickel Projects BIS Sp. z o.o. sp.k.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Bez zastrzeżeń	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. S.k.	31.12.2015
Nickel Invest nr 12 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Nickel Estate Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Centrum Handlowe Złotniki Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Centrum Biotechnologii Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Bez zastrzeżeń	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. S.k.	31.12.2015
Advanced Pharma Poland Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Applied Manufacturing Science Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
W Zaciszu Stawów nr 1 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		31.12.2015
Nickel Estate DUO Sp. Z o.o.	Wyłączone z konsolidacji	Brak obowiązku badania		31.12.2015
BDL SP. z o.o.	Wyłączone z konsolidacji	Brak obowiązku badania		31.12.2015

Nickel

1. Informacje o podstawowych produktach NICKEL Development Sp. z o.o..

Grupa kapitałowa Nickel Development 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 ułożonych 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. Pierwszy projekt powstał w Dąbrowce „Galeria Dąbrówka” która posiada 18 lokali o powierzchni 2 400 m². Całość na dzień bilansowy była wynajęta.

2. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy kapitałowej NICKEL Development Sp. z o.o. za 2015 r.

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

AKTYWA		na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014
A.	AKTYWA TRWAŁE	201 393 073	190 183 948
I.	Wartości niematerialne i prawne	279 021	69 956
II.	Wartość firmy jedn. podporządk.	1 949 425	3 593 685
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	104 841 216	101 180 400
IV.	Należności długoterminowe	0	456 175
V.	Inwestycje długoterminowe	91 293 116	82 119 142
VI.	Dług. rozliczenia międzyokresowe	3 030 295	2 764 591
B.	AKTYWA OBROTOWE	185 710 020	202 409 639
I.	Zapasy	116 306 776	151 240 579
II.	Należności krótkoterminowe	12 015 809	10 513 256
III.	Inwestycje krótkoterminowe	55 351 466	38 067 029
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 035 969	2 588 775
V.	Rozliczenia międzyokr. umów o budowę	0	0
AKTYWA RAZEM		387 103 093	392 593 586

PASywa		na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2014
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	124 979 979	120 439 212
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	21 103 500	21 103 500
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	120 815 676	119 097 678
VIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-21 479 964	-20 523 436
IX.	Zysk (strata) netto	4 540 766	761 471
X.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot.	0	0
B.	Kapitał mniejszości	9 182 001	9 203 428
C.	Ujemna wartość firmy jed. podporządk.	824 025	1 057 918
D.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	252 117 089	261 893 027
I.	Rezerwy na zobowiązania	860 021	611 968
II.	Zobowiązania długoterminowe	104 018 047	107 609 063
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	67 733 661	55 937 732
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	79 505 360	97 734 264
V.	Rozliczenia międzyokr. umów o budowę	0	0
PASywa RAZEM		387 103 093	392 593 586

Podstawowe dane ze skonsolidowanego rachunku wyników Grupy kapitałowej NICKEL Development przedstawione są w poniższej tabeli. Kwoty w TPLN

Nickel

Rachunek wyników		2014	2014
A.	Przychody ze sprzedaży	107 666 304	59 713 502
B.	Koszty sprzedanych produktów	85 284 825	47 042 859
C.	Zysk brutto na sprzedaży	22 381 479	12 670 643
F.	ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	8 609 006	4 396 152
G.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	4 673 493	1 889 117
H.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2 841 357	2 448 255
I.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (F+G-H)	10 441 142	3 837 014
J.	PRZYCHODY FINANSOWE	744 084	4 286 448
K.	KOSZTY FINANSOWE	4 448 774	4 116 329
L.	ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	0	0
M.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ (I+J-K+/-L)	6 736 453	4 007 133
N.	WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (N.I.-N.II.)	0	0
O.	ODPIS WARTOŚCI FIRMY	996 552	1 778 945
P.	ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	233 894	111 550
Q.	ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	(169 391)	(399 665)
R.	Zysk brutto	5 804 403	1 940 074
S.	Podatek dochodowy	1 394 226	1 301 156
T.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	0	0
U.	ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI	130 589	122 554
W.	Zysk netto	4 540 766	761 471

3. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki oraz Grupy Kapitałowej NICKEL Development w 2015 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla realizowanych projektów, 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.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy kapitałowej NICKEL Development na koniec 2015 roku jest stabilna i na oczekiwanym 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 2015 należy uznać za dobre.

4. 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.

Wszystkie 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).

Inwestycje ostatnio zrealizowane



Kamienica za Teatrem

termin rozpoczęcia kwiecień 2010 r.

budowy:

termin zakończenia grudzień 2012 r.

budowy:

liczba mieszkań: 170, dodatkowo w ramach projektu powstały lokale biurowe i usługowe

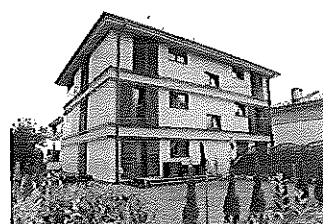
powierzchnia 12.320 m²

użytkowa mieszkań:

Opis inwestycji:

Kamienica za Teatrem zainspirowana została pełną życia i kontrastów ulicą, przy której powstaje - stąd elewacja od ulicy to awangardowa kamienica biurowa o nowoczesnej elewacji, łagodnie łącząca się ze znajdującym się w drugiej linii zabudowy, klasycznym budynkiem mieszkalnym; zupełnie nowatorskie rozwiązania zastosowano przy projektowaniu hali garażowej - specjalny system wentylacyjny pozwala na korzystanie z niej także pojazdom z instalacją gazową, co jest niemożliwe w przypadku standardowych hal garażowych. Na dzień 31.12.2015 r. wszystkie lokale zostały sprzedane.

ZAMKOWA | Osiedle Księżnej Dąbrówki



Adres: Dąbrówka, ul.
Zamkowa i ul.
Komornicka

Standard: mieszkania z walorami
domów
jednorodzinnych,
standard deweloperski,
na życzenie klienta
mieszkania
wykończone pod klucz

termin rozpoczęcia budowy: marzec 2010 r.

termin zakończenia budowy: listopad 2011 r.

Okul

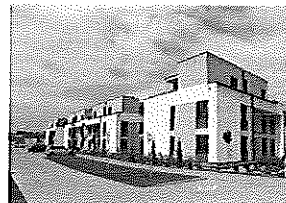
liczba mieszkań:	127
powierzchnia użytkowa mieszkań:	8.737 m ²

Opis inwestycji:

ZAMKOWA | Osiedla Księżnej Dąbrowki to projekt całkowicie innowacyjny – projekt tworzone na podstawie rozmów z klientami, po raz pierwszy już na etapie szkiców projektowych w pracach uczestniczyli specjaliści ds. sprzedaży i marketingu, którzy zwracali szczególną uwagę na potrzeby przyszłych nabywców mieszkań; dzięki temu stworzono nowatorską koncepcję mieszkań z atrybutami domów – przy zachowaniu niewielkich, popularnych metraży zaproponowano rozwiązania stosowane w domach jednorodzinnych: przestronne ogrody, duże (50-60 metrów²) tarasy, samodzielne wejścia do mieszkań, instalację kominkową; 15 z 41 budynków to domy jednorodzinne pojawiające się w ofercie Grupy Emitenta po raz pierwszy. Na dzień 31.12.2015 r. wszystkie lokale zostały sprzedane.

RYCERSKA | Osiedle Księżnej Dąbrowki

termin rozpoczęcia budowy:	czerwiec 2013 r.
termin zakończenia budowy:	luty 2014 r.
liczba mieszkań:	90
powierzchnia użytkowa mieszkań:	5.760 m ²
Opis inwestycji:	



RYCERSKA | Osiedla Księżnej Dąbrowki to kolejny etap rozbudowy lubianego i rozpoznawalnego osiedla powstającego w Dąbrowce 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 tym projekcie najmniejsza powierzchnia balkonu to 13 metrów, co sprawia, że każdy klient otrzymuje dodatkowo zewnętrzny pokój. Mieszkania dwupokojowe dysponują tarasami, a trzy i czteropokojowe albo ogrodami, albo tarasami. Na dzień 31.12.2015 r. pozostał 1 niesprzedany lokal.

DKF MOKOTÓW



Adres:	Warszawa, ul. Bobrowiecka	termin rozpoczęcia budowy:	czerwiec 2012 r.
		termin zakończenia budowy:	styczeń 2015 r.
Standard:	popularny, standard deweloperski	liczba mieszkań:	146
		powierzchnia użytkowa mieszkań:	8.057 m ²

Opis inwestycji: Inwestycja zlokalizowana w prestiżowej dzielnicy Warszawy - na Dolnym Mokotowie. Usytuowanie pomiędzy ulicami: Czerniakowską oraz Sobieskiego zapewnia swobodną i szybką komunikację z całym miastem, a starodrzew i budynek biurowy odgradzają mieszkańców od ewentualnego hałasu. Miłośnicy aktywnego wypoczynku docenią bliskość terenów nadwiślańskich, rezerwatu "Jeziorko Czerniakowskie" i licznych tras rowerowych. Na dzień 31.12.2015 r. wszystkie lokale zostały sprzedane

WARZELNIA I ETAP

Adres:	Poznań, ul. Majakowskiego
Standard:	domy w zabudowie szeregowej, soft lofty, standard deweloperski podwyższony, na życzenie klienta wykończenie pod klucz



termin rozpoczęcia budowy:	kwiecień 2012 r.
termin zakończenia budowy:	marzec 2015 r.
liczba lokali:	72 mieszkania, 28 domów
powierzchnia użytkowa mieszkań:	11.083 m ²

Kolel

Opis 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. 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). Na dzień 31.12.2015 r. sprzedano 70% lokali powstałych w ramach projektu.

Inwestycje w trakcie realizacji

nazwa inwestycji:

OSIEDLE BOTANICZNA 1 ETAP

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:

I kwartał 2016 r.

liczba mieszkań: łącznie 175

powierzchnia użytkowa mieszkań: 9 320 m²

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. Na dzień 31.12.2015 r. 85% lokali zostało sprzedanych.

Nazwa inwestycji:

KSIĄŻĘCA | Osiedle Księżnej Dąbrówki

adres: Dąbrówka, ul. Książęca

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

termin rozpoczęcia budowy: rozpoczęcie 05.2014 r.

planowany termin oddania budynków:

II kw. 2015 r.

liczba mieszkań: 24

powierzchnia użytkowa mieszkań: 2.095 m²

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

kilka słów o Inwestycji: KSIĄŻĘCA | Osiedle 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 lokali i tarasach lub ogrodach. Książęca to dwukondygnacyjne domy i mieszkania w zabudowie szeregowej, posiadające ogrody, instalacje kominkowe, schowki oraz osobne WC. Są doskonałą propozycją dla rodzin oraz osób, poszukujących komfortowych lokali w MDM.



Michał

Inwestycje planowane

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: kwiecień 2016 r.

planowany termin oddania budynków:

I kwartał 2018 r.

liczba mieszkań: łącznie 249

powierzchnia użytkowa mieszkań: 13 525 m²

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 (pełna 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 inwestycji:

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

planowany termin oddania budynków:

III kw. 2016 r.

liczba mieszkań: 42

powierzchnia użytkowa mieszkań: 2 256 m²

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.



5. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej NICKEL Development Sp. z o.o. i Grupy

W latach 2014 - 2015 Zarząd spółki kontynuował założenia z roku 2013 czyli zadaniem Zarządu w zmieniającej się dynamicznie sytuacji na rynku nieruchomości stało się realizacja nowych wyzwań. 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 2016 roku, Spółka i Grupa Kapitałowa NICKEL Development w okresie najbliższych 12-24 miesięcy będzie przede wszystkim skoncentrowana na:

- dalszej koncentracji działalności operacyjnej na segmencie mieszkań popularnych i utrzymanie aktywności w pozostałych segmentach w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- rozpoczęciu kolejnych inwestycji mieszkaniowych zgodnie z przyjętym harmonogramem, w tym w szczególności projekt deweloperski przy ul. Botanicznej w Poznaniu oraz kolejne etapy osiedla na Dąbrówce k/Poznania.
- zakończenie – rozpoczętych wcześniej inwestycji – zgodnie z przyjętym harmonogramem i budżetem, w tym w szczególności zakończenie pierwszego projektu w Warszawie „DKF Mokotów” oraz I etapu Warzelni w Poznaniu,,
- wzmocnienie pozycji rynkowej na rynku poznańskim.

6. Opis istotnych czynników ryzyka i czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej NICKEL Development

Poniżej opisane zostały istotne w opinii Zarządu czynniki ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki oraz Grupy.

Czynniki makroekonomiczne - Od połowy 2008 roku również w Polsce odczuwalny był wyraźny wpływ ogólnosiwiatowego kryzysu, który w pierwszej kolejności dotknął sektora bankowego. Kolejnymi etapami tego kryzysu było spowolnienie wzrostu gospodarczego, zauważalny wzrost bezrobocia i w konsekwencji mniejsza siła nabywcza potencjalnych klientów Spółki. Takie i podobne zjawiska o zasięgu globalnym mogą w istotny sposób wpływać na działalność Spółki

Dostępność kredytów hipotecznych - zaostrome kryteria stosowane przez banki do oceny zdolności kredytowej klientów spowodowały, iż wielu nowych potencjalnych nabywców mieszkań napotyka na barierę zdolności kredytowej. Brak nowych rozwiązań kredytowych oraz mała dostępność kredytów może być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania i domy.

Ryzyko kursowe- znaczna część nabywanych mieszkań i domów finansowana jest kredytami hipotecznymi zaciąganyymi w walutach obcych, głównie: frankach szwajcarskich i euro. Duży odsetek kredytów walutowych, mimo wprowadzonych ograniczeń w ich uzyskaniu, może spowodować, że w przypadku trwałego obniżenia kursu złotego w stosunku do tych walut, nabywcy mieszkań nie będą w stanie obsługiwać zaciągniętych na nie kredytów, co zwiększy podaż o ofertę nieruchomości przejętych przez banki przy jednoczesnym zmniejszonym popycie ze strony nowych nabywców, którzy takich kredytów nie otrzymają.

Koncentracja działalności na rynku poznańskim - dotychczasowa i zaplanowana na najbliższą przyszłość aktywność Spółki i Grupy koncentruje się głównie na poznańskim rynku mieszkaniowym co w znacznym stopniu uzależnia wyniki Spółki od sytuacji panującej na tym rynku. Można jednak zakładać, że w dłuższej perspektywie nadal będzie to jeden z lepiej rozwijający się rynków nieruchomości mieszkalnych w Polsce, na którym Spółka i Grupa mają ugruntowaną pozycję i możliwość dalszego rozwoju. Analizowana jest również możliwość dalszej ekspansji Spółki poza rynek poznański.

Możliwość nabywania gruntów pod nowe projekty - źródłem przyszłego sukcesu Spółki i Grupy jest ich zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania, po konkurencyjnych cenach, atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża.

Decyzje administracyjne - specyfika projektów deweloperskich wymaga od Spółki i Grupy uzyskania szeregu pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień, na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Mimo dużej ostrożności w zakładanych harmonogramach realizacji projektów zawsze istnieje ryzyko opóźnień w ich uzyskaniu, wzruszeń decyzji już uzyskanych (w tym na skutek wnoszonych środków zaskarżenia pozostających bez konsekwencji dla skarżących) czy wręcz ich nie uzyskanie co wpływa na zdolność prowadzenia i zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

Kluczowym dla Spółki i Grupy działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Zarządu Spółki.

7. 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:

- a) poprzez ustanowienie są hipoteką na nieruchomości położonej w Złotnikach, woj. Wielkopolskie, obręb ew. Złotniki. Nieruchomość została poddana wycenie uprawnionego biegłego.

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

W 2015 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, 08 czerwca 2016 roku



Dagmara Nickel
Prezes Zarządu

GRUPA KAPITAŁOWA

NICKEL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2015 ROKU

Złotniki, 08.06.2016 r.



Spis treści

I.	WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ...	2
II.	SKONSOLIDOWANY BILANS.....	15
III.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY) ..	18
IV.	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	19
V.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	19
VI.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	23



I. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ

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

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 02-03-2001 roku. W dniu 11-04-2001 roku Spółka dominująca została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym miasta Poznania VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000006973.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 634188754 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 781-16-92-308

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

Podstawowym przedmiotem działalności spółki dominującej oraz jednostek zależnych jest:

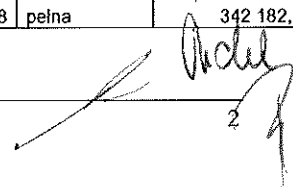
Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Realizacja działalności budowlanej i projektowej.

2. JEDNOSTKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Na dzień 31-12-2015 roku Grupa składała się z Jednostki dominującej oraz 28 jednostek zależnych, Konsolidacji podlegało 26 spółek zależnych. Z obowiązku konsolidacji wyłączono spółkę BDL:

WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM SPÓŁKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY								
Lp	Nazwa oraz siedziba spółki	Wartość udziałów/akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki	Rodzaj powiązania oraz metoda konsolidacji	Zysk/strata netto za okres sprawozda-wczy
1.	Nickel Asystent Sp. z o.o.	3 935 138,38		3 935 138,38	100,00	100,00	pełna	181 397,37
2.	Nickel Invest nr 9 Sp.z o.o.	10 000,00		10 000,00	100,00	100,00	pełna	-380 778,26
3.	Nickel Development Sp. z o.o. sp. komandytowa	223 519,28		223 519,28	55,00	55,00	pełna	-271 376,45
4.	Nickel Invest nr 2 Sp. z o.o.	25 000,00		25 000,00	100,00	100,00	pełna	309 898,83
5.	Stary Strzeszyn Sp. z o.o.	6 884 189,00		6 884 189,00	100,00	100,00	pełna	-170 101,06
6.	Kamienica za teatrem Sp.z o.o.	61 000,00		61 000,00	100,00	100,00	pełna	-294 107,84
7.	Nickel Projects Bis Sp.z o.o. sp.k.	101 564,00		101 564,00	100,00	100,00	Pełna	-651,67
8.	Nickel Invest nr 5 Sp. z o.o.	5 115,00		5 115,00	100,00	100,00	pełna	7 250 058,86
9.	Nickel Invest nr 8 Sp.z o.o.	5 115,00		5 115,00	100,00	100,00	pełna	344 014,52
10.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	50 000,00		50 000,00	100,00	100,00	pełna	-2 397 892,18
11.	Terza Sp.z o.o. nr 1 sp. k.	10 000,00		10 000,00	100,00	100,00	pełna	20 924,44
12.	Nickel Projects Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	pełna	-2 899 903,35
13.	Galerie Nickel Sp. z o.o.	5 175,00		5 175,00	100,00	100,00	pełna	-16 831,40
14.	Nickel Invest nr 10 Sp.z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	pełna	-632 058,54
15.	Galerie Nickel Sp. z o.o. sp.k.	3 862 847,47		3 862 847,47	100,00	100,00	pełna	-64 128,32
16.	Nickel Invest nr 11 Sp.z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	Pełna	-652 989,22
17.	Terza sp z o.o.	12 360 301,58		12 360 301,58	100,00	100,00	pełna	854 525,58
18.	Nickel Projects BIS sp.z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	pełna	-1657,32
19.	Nickel Technology Park Poznań	11 132 314,76		11 132 314,76	67,38	67,38	pełna	342 182,82



	Sp.z o.o.							
20.	Nickel Invest nr 12 Sp.z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	Pełna	-254 251,84
21.	Nickel Estate Sp.z o.o.	1 529 886,58		1 529 886,58	100,00	100,00	Pełna	-490392,30
22.	Centrum Handlowe Złotniki Sp.z o.o.	3 745 500,00		3 745 500,00	100,00	100,00	Pełna	-559612,84
23.	Centrum Biotechnologii Sp.z o.o.	8 605 150,00		8 605 150,00	67,38	67,38	Pełna	172 363,17
24.	Advanced Pharma Poland Sp.z o.o.	5 650,00		5 650,00	67,38	67,38	Pełna	-1 259,59
25.	Applied Manufacturing Science Sp.z o.o.	373 549,63		373 549,63	53,41	53,41	Pełna	-365 131,51
26.	W Zaciszu Stawów nr 1 Sp.z o.o.	750 000,00		750 000,00	67,38	67,38	pełna	-17 747,47
27.	Nickel Estate DUO Spz o.o.	74 580 503,29		74 580 503,29	100	100	Pełna	6 995 032,62
28.	BDL Sp.z o.o.	4 500,00		4 500,00	100	100	Nie konsolidujemy	Przedłużony rok finansowy
Razem		128 291 018,97	0,00	128 291 018,97				

Głównym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest:

1. Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
2. Realizacja działalności budowlanej i projektowej

3. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

1. Dnia 8 maja 2015 roku Nickel Development Sp. Z o.o. sprzedała 100% udziałów w spółce Nickel Commerce Sp.z o.o.
2. Dnia 12 maja 2015 roku utworzona została spółka Nickel Projects BIS SP.z o.o. w której 100% udziałów objęła spółka Nickel Development Sp.z o.o.
3. Dnia 29 czerwca 2015 roku utworzona została spółka Nickel Projects BIS Sp.z o.o. sp.k. w której 100% udziałów objęła Grupa Nickel Development.
4. Dnia 19 października 2015 roku Nickel Development SP.z o.o. zakupiło 100% udziałów w spółce BDL SP.z o.o.

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4. JEDNOSTKI, W KTÓRYCH JEDNOSTKI POWIĄZANE POSIADAJĄ MNIEJ NIŻ 20% UDZIAŁÓW (AKCJI)

WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA MNIEJ NIŻ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM SPÓŁKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY (JEDNOSTKI INNE NIŻ POWIĄZANE)								
Lp	Nazwa oraz siedziba spółki	Wartość udziałów/akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki	Wysokość kapitału podstawowego	Zysk/strata netto za okres sprawozdania-wczy
1.	Medventures Sp.z o.o.	800 000,00		800 000,00	17,52	17,52	3 077 000,00	-574 793,87
2.	VTS Project Sp.z o.o.	800 000,00		800 000,00	16,85	16,85	264 000,00	49 818,07
3.	nxData	300 000,00		300 000,00	13,48	13,48	20 000,00	106 431,69
4.	IVI Sp.z o.o.	1 652 500,00		1 652 500,00	15,52	15,49	46 750,00	-1 643 513,32
6.	Spark Software Sp.z o.o.	800 397,94		800 397,94	13,48	13,48	545 500,00	-1 869 527,88
7.	Smart Pharma Sp.z o.o.	800 666,00		800 666,00	15,50	15,50	6 100,00	-938 084,68
8.	Speed Up Innovation Sp.z o.o. sp.kom.	574 628,74		574 628,74	6,97	6,97	100 000,00	-716 401,29
9.	Nano Sync Sp.z o.o.	901 163,00		901 163,00	13,48	13,48	5 000,00	- 317 844,37
10.	Blocontract Sp.z o.o.	31 500,00		31 500,00	27,04	27,04	78 500,00	Brak danych
12.	3R Studio Mobile	800 000,00		800 000,00	20,21	20,21	2 667 000,00	-459 164,88
13.	GOSell.pl Sp.z o.o.	750 000,00		750 000,00	20,22	20,22	10 000,00	Brak danych
14.	Blue hat Sp.z o.o.	500 000,00		500 000,00	20,24	20,24	15 150,00	-245 593,37
15.	Cem-Kolor Sp.z o.o.	801 467,00		801 467,00	20,26	20,26	39 250,00	Brak danych
16.	Datalazer Sp.z o.o.	801 180,00		801 180,00	23,58	23,58	10 000,00	Brak danych
17.	NU DELTA Sp.z o.o.	900 800,00		900 800,00	23,58	23,58	10 000,00	-44 374,94
18.	OPM Pharma Sp. Z o.o.	887 200,00		887 200,00	23,58	23,58	10 000,00	-132 398,91
19.	PLAST Compound Processing Sp.z o.o.	821 336,00		821 336,00	21,44	21,44	23 100,00	Brak danych
Razem		13 823 438,68	0,00	13 823 438,68				

W tabeli powyżej ujęliśmy również spółki w których grupa posiada więcej niż 20% udziałów ze względu na to że do konsolidacji metodą praw własności przyjęliśmy spółki w których grupa posiada więcej niż 30% udziałów

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wyszczególnienie	Wartość
PozLab Sp. z o.o.	900 000,00
Centrum Edukacji BIO-Medycznej Sp. z o.o.	229 661,15
Centrum Biotechnologii i Badań Mikrobiologicznych	88 966,82
Medibase Sp. z o.o.	81 036,93
Wartość początkowa inwestycji	1 299 664,89
zyski/ straty z udziałów jednostek wycen. MPW rok ubiegły	-399 664,89
Wartość inwestycji na początek okresu 01.01.2015	900 000,00
sprzedaż inwestycji	-81 036,93
zyski/ straty z udziałów jednostek wycen. MPW rok bieżący	311 310,39
Wartość inwestycji na koniec okresu 31.12.2015	1 130 273,46

WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA MNIEJ NIŻ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM SPÓŁKI WEDŁUG STANU NA POPRZEDNI OKRES SPRAWOZDAWCZY (JEDNOSTKI INNE NIŻ POWIĄZANE)								
Lp	Nazwa oraz siedziba spółki	Wartość udziałów/akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki	Wysokość kapitału podstawowego	Zysk/strata netto za okres sprawozda-wczy
1.	Medventures Sp.z o.o.	800 000,00		800 000,00	17,52	17,52	3 077 000,00	-594 281,17
2.	VTS Project Sp.z o.o.	800 000,00		800 000,00	16,85	16,85	264 000,00	-35 362,00
3.	nxData	300 000,00		300 000,00	13,48	13,48	20 000,00	-427 841,00
4.	IVI Sp.z o.o.	800 000,00		800 000,00	15,49	15,49	46 750,00	-277 214,00
5.	Lab4motion Solutions Sp.z o.o.	760 000,00		760 000,00	13,48	13,48	20 000,00	-455 781,00
6.	Spark Software Sp.z o.o.	800 666,00		800 666,00	6,23	6,23	443 250,00	0,00
Razem		4 260 666,00	0,00	4 260 666,00				

5. JEDNOSTKI WYŁĄCZONE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa dokonała wyłączenia spółki BDL Sp.z o.o. z obowiązku konsolidacji.

6. CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieograniczony.

7. OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Rok obrotowy spółek wchodzących w skład Grupy pokrywa się z rokiem obrotowym Grupy Kapitałowej.

8. ŁĄCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W skład spółek z Grupy nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe, dlatego sprawozdania finansowe tych spółek nie zawierają danych łącznych.

9. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

10. POŁĄCZENIE SPÓŁEK

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, żadna spółka Grupy nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

11. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

11.1 *Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego*

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami) [„Ustawa”] oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2008 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 162, poz. 1004) [„Rozporządzenie”].

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z koncepcją kosztu historycznego.

Spółka dominująca sporządza kalkulacyjny skonsolidowany rachunek zysków i strat.

Spółka dominująca sporządza skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

11.2 *Zasady konsolidacji*

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli.

Spółka dopuszcza uproszczenie polegające na tym, że przyjmuje dzień przejścia kontroli tożsamy z najbliższym dniem bilansowym jeżeli różnica wartości aktywów netto na dzień objęcia kontroli i dzień bilansowy jest nieistotna dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów/akcji jednostki zależnej powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu.

Dane jednostek współzależnych są wykazywane metodą praw własności przy zastosowaniu metody konsolidacji proporcjonalnej poprzez sumowanie części wartości poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych, jednostek współzależnych, proporcjonalnej do posiadanych przez jednostki Grupy Kapitałowej udziałów z podobnymi pozycjami we własnym sprawozdaniu finansowym, w pełnej wartości.

Akcje / udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności. Proporcjonalny udział Jednostki dominującej w wyniku finansowym takich jednostek ujmowany jest jako oddzielna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Wartość firmy powstała w wyniku nabycia takich akcji / udziałów wykazywana jest w ramach pozycji skonsolidowanego bilansu dotyczącej inwestycji wycenianych metodą praw własności.

Na potrzeby konsolidacji dane finansowe jednostek powiązanych sporządzane są przy zastosowaniu jednakowych zasad rachunkowości. Wprowadzane są korekty eliminujące znaczące różnice w stosowanych przez spółki powiązane zasadach rachunkowości.

W toku konsolidacji wyeliminowane zostały wszystkie znaczące transakcje między jednostkami objętymi konsolidacją.

Podlegające konsolidacji sprawozdania finansowe wyrażone w walutach obcych przeliczane są na walutę polską według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych przelicza się według ogłoszonego dla danej waluty, przez Narodowy Bank Polski, kursu średniego na dzień bilansowy,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat przelicza się po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc roku obrotowego,
- kapitały własne jednostki, przeliczone według ich stanu na dzień objęcia kontroli przez Jednostkę dominującą, na podstawie kursu średniego ogłoszonego na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

11.3 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.

Koszty zakończonych prac rozwojowych prowadzonych przez jednostkę Grupy na własne potrzeby, poniesione przed podjęciem produkcji lub zastosowaniem technologii, zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli:

- produkt lub technologia wytwarzania są ściśle ustalone, a dotyczące ich koszty prac rozwojowych wiarygodnie określone,

- techniczna przydatność produktu lub technologii została stwierdzona i odpowiednio udokumentowana i na tej podstawie spółka podjęła decyzję o wytwarzaniu tych produktów lub stosowaniu technologii,
- koszty prac rozwojowych zostaną pokryte, według przewidywań, przychodami ze sprzedaży tych produktów lub zastosowania technologii.

11.4 Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy stanowi nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej na dzień przejęcia. Wartość firmy ustalana jest dla każdej spółki przejmowanej indywidualnie.

Od wartości firmy Jednostka dominująca dokonuje odpisów amortyzacyjnych w okresie odpowiadającym okresowi trwania projektu deweloperskiego. Okres amortyzacji odzwierciedla okres ekonomicznej użyteczności wartości firmy, ustalony na podstawie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z przejęciem danej spółki.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową.

Jeżeli wartość firmy uległa trwałej utracie wartości, dokonywany jest odpis w ciężar wyniku finansowego Grupy.

11.5 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.

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Ostatnie przeszacowanie środków trwałych miało miejsce w dniu 1 stycznia 1995 roku. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy.

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 3 500,00 złotych, odnoszone są jednorazowo w koszty.

11.6 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.

11.7 Leasing

Spółki Grupy nie są stronami umów leasingowych, na podstawie których oddają do odpłatnego używania lub pobierania pożytków środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne.

Spółki Grupy są stronami umów leasingowych na podstawie, których przyjmują do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwale 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. Opłaty 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 11.5.

11.8 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.

11.9 Udziały w jednostkach podporządkowanych

Udziały w jednostkach zależnych, wyłączonych z obowiązku konsolidacji, wyceniane są skonsolidowanym bilansie według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

11.10 Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych spółek Grupy są wyceniane według ceny nabycia, stanowiącej wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej instrumentów finansowych.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego aktywa finansowe wycenia się następująco:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – w wysokości wartości godziwej,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – w wysokości wartości godziwej,
- pożyczki udzielone i należności własne, z wyjątkiem zaliczonych do przeznaczonych do obrotu - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, niezależnie od tego, czy spółka zamierza utrzymać je do terminu wymagalności czy też nie. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę Grupy nie różni się znacząco od kwoty wymaganej zapłaty,
- aktywa finansowe, dla których jest ustalony termin wymagalności - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej,
- aktywa finansowe, dla których nie jest ustalony termin wymagalności - w cenie nabycia.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego wartość aktywów finansowych aktualizuje się w razie utraty ich wartości zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 11.15.

Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są zaliczane do przychodów lub kosztów finansowych.

Nabycie oraz sprzedaż aktywów w obrocie regulowanym ujmuje się w księgach rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

11.11 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.

11.12 Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

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 skonsolidowanym 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.

11.13 Czynne rozliczenia międzyokresowe

Grupa 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.

11.14 Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy spółki Grupy oceniają, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, spółki ustalają szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonują odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania, a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się następująco:

- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą spółka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej, dla których skutki wyceny odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,
- w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

Od dnia, w którym dokonano odpisu z tytułu utraty wartości składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych aktywów, zaprzestaje się naliczania przychodów z odsetek według stopy dotychczas stosowanej. Od tego dnia przychody z odsetek nalicza się za pomocą stopy dyskontującej przyszłe przepływy pieniężne przyjętej w celu ustalenia możliwej do odzyskania wartości.

Z chwilą ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

W przypadku aktywów finansowych pomniejszenie uprzednio dokonanego odpisu i zwiększenie wartości aktywów wycenianych przez spółkę w wysokości skorygowanych cen nabycia może nastąpić o kwotę, której doliczenie spowoduje przyrost wartości aktywów finansowych nie wyższy od wysokości skorygowanych cen nabycia, jakie byłyby ustalone na ten dzień, gdyby utrata wartości nie nastąpiła.

11.15 Kapitał zakładowy

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

11.16 Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na spółce Grupy 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. odpawy emerytalne oraz nagrody jubileuszowe, są szacowane na każdy dzień bilansowy metodą aktuariálną.

11.17 Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

- ze świadczeń wykonanych na rzecz spółki przez jej kontrahentów, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanych osób, 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.

11.18 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 zawartego 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 spółek Grupy, zobowiązania finansowe są ujmowane według wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu kwalifikuje się głównie pochodne instrumenty finansowe o ujemnej wartości.

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 Grupę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty.

Grupa 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.

11.19 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 następnych 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 powstałą na poziomie jednostkowego sprawozdania finansowego,
- przyjęte nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środki trwałe w budowie, środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne.

11.20 Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych

Ujemna wartość firmy stanowi nadwyżkę wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej na dzień przejścia, nad ceną nabycia udziałów/akcji jednostki podporządkowanej. W przypadku, gdy dotyczy ona zidentyfikowanych przyszłych strat nabytej jednostki jest ona odraczana w skonsolidowanym bilansie i ujmowana w przychodach w momencie wystąpienia strat.

W przypadku, gdy ujemna wartość firmy nie dotyczy zidentyfikowanych przyszłych strat, kwota nie przekraczająca wartości umarzalnych środków trwałych jest w skonsolidowanym bilansie odraczana i ujmowana jako przychód w tych samych okresach, co ich amortyzacja. Nadwyżka ujemnej wartości firmy ponad wartość środków trwałych jest ujmowana w pozostałych przychodach operacyjnych w okresie, w którym miało miejsce przejście.

W przypadku gdy ujemna wartość firmy powstała na skutek wniesienia projektu deweloperskiego, jest ona rozliczana przez okres trwania tego projektu.

Jeżeli czas zakończenia projektu następuje w okresie krótszym niż zakładał biznes plan ujemna wartość firmy jest rozliczana w rzeczywistym czasie realizacji projektu. Ujemna wartość firmy względem % zaawansowania zrealizowanego projektu

11.21 Rachunkowość zabezpieczeń

Spółki wchodzące w skład Grupy nie wykorzystują rachunkowości zabezpieczeń.

11.22 Wbudowane instrumenty pochodne

Wyodrębnione wbudowane instrumenty pochodne wykazywane są jako instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu. Wyceniane są według wartości godziwej a zmiany ich wartości ujmowane są w rachunku zysków i strat.

11.23 Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, za wyjątkiem różnic przejściowych dotyczących wartości firmy, której amortyzacja nie powoduje obniżenia podstawy opodatkowania lub wynikających z początkowego ujęcia składnika aktywów lub pasywów przy transakcji nie stanowiącej połączenia przedsiębiorstw ani nabycia jednostki albo jej zorganizowanej części i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto ani na podstawę opodatkowania.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać wspomniane różnice i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony prezentowane są w bilansie oddzielnie.

11.24 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.

11.25 Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 roku o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełny etat. Spółki Grupy nie tworzą i nie są zobowiązane do tworzenia takich funduszy.

11.26 Uznawanie przychodów

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

11.26.1 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).

11.26.2 Świadczenie usług

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

11.26.3 Odsetki

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

11.26.4 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.

11.27 Ujmowanie kosztów

11.27.1 Koszty z tytułu umów o budowę

Koszty wytworzenia, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom osiągniętym przez Grupę, wpływają na wynik finansowy Grupy za ten okres sprawozdawczy, w którym przychody te wystąpiły.

Koszty wytworzenia, które można jedynie w sposób pośredni przyporządkować przychodom lub innym korzyściom osiąganym przez Grupę, wpływają na wynik finansowy Grupy 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.

12. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły zmiany zasad rachunkowości.

II. SKONSOLIDOWANY BILANS

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA			
Wyszczególnienie		na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
A.	AKTYWA TRWAŁE	201 393 073,18	190 183 947,60
I.	Wartości niematerialne i prawne	279 020,76	69 955,56
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	279 020,76	69 955,56
4.	Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	-	-
5.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	1 949 425,08	3 593 684,61
1.	Wartość firmy - jednostki zależne	1 949 425,08	3 593 684,61
2.	Wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	104 841 216,39	101 180 399,61
1.	Środki trwałe	104 684 025,93	91 419 811,09
	a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)	16 306 751,63	16 306 751,63
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	82 347 250,33	70 909 918,20
	c) urządzenia techniczne i maszyny	3 046 176,63	1 283 618,45
	d) środki transportu	104 966,04	177 330,10
	e) inne środki trwałe	2 878 881,30	2 742 192,71
2.	Środki trwałe w budowie	157 190,46	9 760 588,52
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
IV.	Należności długoterminowe	0,00	456 175,00
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	-	456 175,00
V.	Inwestycje długoterminowe	91 293 115,58	82 119 142,09
1.	Nieruchomości	74 087 603,72	70 934 134,52
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	17 205 511,86	11 185 007,57
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych nie objętych konsolidacją	14 472 135,28	9 985 656,66
	- udziały lub akcje	14 234 955,57	9 037 834,69
	- inne papiery wartościowe	58 156,48	-
	- udzielone pożyczki	179 023,23	168 663,23
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	779 158,74
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	1 130 273,46	900 000,00
	- udziały lub akcje	1 130 273,46	900 000,00
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach	1 603 103,12	299 350,91
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	1 603 103,12	-
	- udzielone pożyczki	-	299 350,91
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 030 295,37	2 764 590,73
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 506 000,19	1 351 695,49
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 524 295,18	1 412 895,24

B.	AKTYWA OBROTOWE	185 710 020,16	202 409 638,66
I.	Zapasy	116 306 776,42	151 240 578,81
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	60 656 193,82	67 412 542,35
3.	Produkty gotowe	28 733 434,22	45 568 351,81
4.	Towary	26 917 148,38	38 106 310,38
5.	Zaliczki na dostawy	-	153 374,27
II.	Należności krótkoterminowe	12 015 808,66	10 513 255,59
1.	Należności od jednostek powiązanych	3 931 653,48	4 448 277,39
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 931 653,48	3 731 418,83
	- do 12 miesięcy	3 931 653,48	3 731 418,83
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	716 858,56
2.	Należności od pozostałych jednostek	8 084 155,18	6 064 978,20
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 059 462,99	1 616 407,89
	- do 12 miesięcy	1 059 462,99	1 563 427,70
	- powyżej 12 miesięcy	-	52 980,19
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdrow.	4 136 264,36	4 382 892,67
	c) inne	2 834 461,75	56 927,64
	d) dochodzone na drodze sądowej	53 966,08	8 750,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	55 351 465,68	38 067 029,23
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	55 351 465,68	38 067 029,23
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	2 760 355,89	992 225,96
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	595 774,24	992 225,96
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 164 581,65	-
	b) w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach	2 079 481,83	474 991,99
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	345 405,17	65 718,25
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	1 734 076,66	409 273,74
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	50 511 627,96	36 599 811,28
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	49 586 999,22	36 299 811,28
	- inne środki pieniężne	350 000,00	300 000,00
	- inne aktywa pieniężne	574 628,74	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 035 969,40	2 588 775,02
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
1.	Należności niezafakturowane	-	-
2.	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-
	AKTYWA RAZEM	387 103 093,32	392 593 586,25

Grupa Kapitałowa Nickel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
Skonsolidowany bilans i RZiS

SKONSOLIDOWANY BILANS - PASYWA			
Wyszczególnienie		na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		124 979 978,67	120 439 212,21
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		21 103 500,00	21 103 500,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)		-	-
III. Udziały (akcje) własne (-)		-	-
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		120 815 675,77	119 097 677,55
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		-	-
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		-	-
VII. Różnice kursowe z przeliczenia		-	-
VIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		(21 479 963,56)	(20 523 436,15)
IX. Zysk (strata) netto		4 540 766,46	761 470,81
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		-	-
B. KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI		9 182 000,63	9 203 428,16
C. UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH		824 024,71	1 057 918,44
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne		824 024,71	1 057 918,44
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne		-	-
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		252 117 089,32	261 893 027,44
I. Rezerwy na zobowiązania		860 021,42	611 968,21
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		730 905,57	437 018,58
2. Rezerwy na świadczenia pracownicze		85 115,85	100 949,63
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		85 115,85	100 949,63
3. Pozostałe rezerwy		44 000,00	74 000,00
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		44 000,00	74 000,00
II. Zobowiązania długoterminowe		104 018 046,60	107 609 062,76
1. Wobec jednostek powiązanych		1 116 197,26	10 383 564,70
2. Wobec pozostałych jednostek		102 901 849,34	97 225 498,06
a) kredyty i pożyczki		69 560 804,55	61 959 610,57
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		15 000 000,00	15 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe		12 560 677,09	13 265 887,67
d) inne		5 780 367,70	6 999 999,82
III. Zobowiązania krótkoterminowe		67 733 660,98	55 937 732,42
1. Wobec jednostek powiązanych		19 971 504,42	9 782 311,60
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		3 767 565,16	335 864,77
- do 12 miesięcy		3 767 565,16	335 864,77
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		16 203 939,26	9 446 446,83
2. Wobec pozostałych jednostek		47 762 156,56	46 155 420,82
a) kredyty i pożyczki		18 536 494,75	22 595 656,34
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		5 000 000,00	-
c) inne zobowiązania finansowe		1 862 093,12	1 191 508,33
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		1 625 618,51	4 243 086,47
- do 12 miesięcy		1 625 618,51	4 243 086,47
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy		-	-
f) zobowiązania wekslowe		10 528,80	-
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		513 184,94	857 694,48
h) z tytułu wynagrodzeń		-	-
i) inne		20 214 236,44	17 267 475,20
3. Fundusze specjalne		-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe		79 505 360,32	97 734 264,05
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		79 505 360,31	97 734 264,05
- długoterminowe		31 545 870,71	33 755 001,71
- krótkoterminowe		47 959 489,60	63 979 262,34
V. Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę		0,00	0,00
1. Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
2. Rozliczenia międzyokresowe kosztów		-	-
PASYWA RAZEM		387 103 093,32	392 593 586,25

III. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE KALKULACYJNYM			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	107 666 303,88	59 713 501,74
	- od jednostek powiązanych	4 620 708,69	1 325 000,86
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	107 659 803,88	59 713 501,74
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 500,00	-
B.	KOSZTY SPRZEDANYCH PROD., TOW. I MAT., w tym:	85 284 825,28	47 042 858,66
	- jednostkom powiązanym	1 968 138,53	636 850,70
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	85 284 825,28	47 042 858,66
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C.	ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	22 381 478,60	12 670 643,08
D.	Koszty sprzedaży	-	-
E.	Koszty ogólnego zarządu	13 772 472,17	8 274 491,44
F.	ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	8 609 006,43	4 396 151,64
G.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	4 673 492,68	1 889 117,07
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	669 621,14	191 094,56
II.	Dotacje	2 123 807,60	643 772,91
III.	Inne przychody operacyjne	1 880 063,94	1 054 249,60
H.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2 841 356,89	2 448 254,58
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	266 084,55	181 794,43
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	141 009,78	-
III.	Inne koszty operacyjne	2 434 262,56	2 266 460,15
I.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (F+G-H)	10 441 142,22	3 837 014,13
J.	PRZYCHODY FINANSOWE	744 084,43	4 286 447,64
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	(0,00)	0,52
	- od jednostek powiązanych	(0,00)	-
II.	Odsetki, w tym:	609 199,11	465 849,25
	- od jednostek powiązanych	89 647,84	46 101,38
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	7 198,52	443 850,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	127 686,80	3 376 747,87
K.	KOSZTY FINANSOWE	4 448 773,50	4 116 328,57
I.	Odsetki, w tym:	3 559 643,35	3 060 329,62
	- dla jednostek powiązanych	557 292,60	280 489,89
II.	Strata ze zbycia inwestycji	10 139,00	1 000,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	878 991,15	1 054 998,95
L.	ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	-	-
M.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ (I+J-K+/-L)	6 736 453,15	4 007 133,20
N.	WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (N.I.-N.II.)	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	-	-
II.	Straty nadzwyczajne	-	-
O.	ODPIS WARTOŚCI FIRMY	996 552,42	1 778 944,91
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	996 552,42	1 778 944,91
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
P.	ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	233 893,73	111 550,19
I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	233 893,73	111 550,19
II.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
Q.	ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	(169 391,43)	(399 664,89)
R.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (M+/-N-O+P+/-Q)	5 804 403,03	1 940 073,59
S.	PODATEK DOCHODOWY	1 394 225,93	1 301 156,37
I.	Część bieżąca	1 304 119,00	1 051 755,00
II.	Część odroczone	90 106,93	249 401,37
T.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	-	-
U.	ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI	130 589,36	122 553,59
W.	ZYSK (STRATA) NETTO (R-S-T+/-U)	4 540 766,46	761 470,81

IV. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
I.	Kapitał własny na początek okresu (BO)	120 439 212,21	47 567 951,06
	- korekty błędów podstawowych	0,00	-1 101 495,59
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.a.	Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	120 439 212,21	46 466 455,47
1.	Kapitał podstawowy na początek okresu	21 103 500,00	7 228 500,00
1.1.	Zmiany kapitału podstawowego	0,00	13 875 000,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	13 875 000,00
	- wydania udziałów / emisji akcji		13 875 000,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- umorzenia udziałów / akcji		
1.2.	Kapitał podstawowy na koniec okresu	21 103 500,00	21 103 500,00
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1.	Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3.	Udziały (akcje) własne na początek okresu		
3.1.	Zmiany udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
	a) zwiększenie		
	b) zmniejszenie		
3.2.	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Kapitał zapasowy na początek okresu	119 097 677,55	44 006 064,37
4.1.	Zmiany kapitału zapasowego	1 717 998,22	75 091 613,18
	a) zwiększenie (z tytułu)	2 093 888,79	78 053 827,06
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		72 941 553,12
	- podziału zysku	2 083 048,79	5 112 273,94
	- połączenie z HME	10 700,00	
	- sprzedaż Commerce	140,00	
	b) zmniejszenie (z tytułu)	375 890,57	2 962 213,88
	- pokrycia straty	375 890,57	562 363,87
	- pozostałe zmniejszenia		2 399 850,01
4.2.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	120 815 675,77	119 097 677,55
5.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
	- korekty błędów podstawowych		
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
5.1.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
5.2.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.3.	Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu		
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7.	Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu		
	- korekty błędów podstawowych		
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
7.1.	Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
7.2.	Zmiany różnic kursowych z przeliczenia	0,00	0,00
	a) zwiększenie		
	b) zmniejszenie		
7.3.	Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	0,00	0,00
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-19 761 965,34	-3 666 613,31
8.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	761 470,81	340 312,18
	- korekty błędów podstawowych		
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
8.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	761 470,81	340 312,18
8.3.	Zmiany zysku z lat ubiegłych	-761 470,81	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 321 577,98	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	1 321 577,98	
	b) zmniejszenie (z tytułu)	2 083 048,79	0,00
	- przeniesienie na kapitał zapasowy	2 083 048,79	
8.4.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	340 312,18
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	20 523 436,15	4 006 925,49
	- korekty błędów podstawowych		1 101 495,59
8.6.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	20 523 436,15	5 108 421,08
8.7.	Zmiany straty z lat ubiegłych	956 527,41	15 755 327,25
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 332 417,98	21 684 562,21
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	1 321 577,98	4 374 066,20
	- połączenie jednostek	10 700,00	3 684 439,35

Grupa Kapitałowa Nickel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	sprzedaż spółki zależnej	140,00	13 626 056,66
	b) zmniejszenie (z tytułu)	375 890,57	5 929 234,96
	- pokrycie z podziału zysku	375 890,57	5 464 622,85
	- przejęcie spółek		464 612,11
8.8.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	21 479 963,56	20 863 748,33
8.9.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-21 479 963,56	-20 523 436,15
9.	Wynik netto	4 540 766,46	761 470,81
	a) zysk netto	4 540 766,46	761 470,81
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	124 979 978,67	120 439 212,21
III.	Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	124 979 978,67	120 439 212,21

V. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
A.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I.	Zysk (strata) netto	4 540 766,46	761 470,81
II.	Korekty razem	23 605 224,55	55 181 736,51
1.	Zyski (straty) mniejszości	(21 427,53)	(122 553,59)
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	169 391,43	399 664,89
3.	Amortyzacja	3 700 436,80	1 994 141,48
4.	Odpisy wartości firmy	996 552,42	1 778 944,91
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	(233 893,73)	(111 550,19)
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	216,88	(36,39)
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 395 154,00	3 877 222,38
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(616 750,13)	(260 002,31)
9.	Zmiana stanu rezerw	(15 292,59)	554 903,73
10.	Zmiana stanu zapasów	35 091 319,98	(10 345 978,00)
11.	Zmiana stanu należności	(7 482 250,28)	46 069 890,72
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 053 960,62	(21 954 519,50)
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(17 545 420,81)	50 214 820,95
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	(2 886 772,51)	(16 913 212,57)
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	28 145 991,01	55 943 207,32
B.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I.	Wpływy	5 097 299,07	3 025 125,16
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	477 997,15	423 473,24
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	195 000,00	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	3 014 474,21	2 601 651,92
	a) w jednostkach powiązanych	1 441 845,61	2 585 286,44
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	250 000,00	-
	- odsetki	17 023,55	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	1 174 822,06	2 585 286,44
	b) w pozostałych jednostkach	1 572 628,60	16 365,48
	- zbycie aktywów finansowych	1 386 144,00	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	168 000,00	16 365,48
	- odsetki	18 484,60	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	1 409 827,71	-
II.	Wydatki	20 216 053,91	14 565 450,33
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 063 304,17	1 227 093,17
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	3 305 779,77	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	8 526 351,97	4 178 752,12
	a) w jednostkach powiązanych	4 463 489,67	2 725 789,12
	- nabycie aktywów finansowych	4 413 489,67	2 725 789,12
	- udzielone pożyczki długoterminowe	50 000,00	-
	b) w pozostałych jednostkach	4 062 862,30	1 452 963,00
	- nabycie aktywów finansowych	4 062 862,30	1 452 963,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
5.	Inne wydatki inwestycyjne	2 320 618,00	9 159 605,04
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(15 118 754,84)	(11 540 325,17)

Grupa Kapitałowa Nickel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

C.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I.	Wpływy	45 294 106,64	38 917 651,87
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	1 175 999,63
2.	Kredyty i pożyczki	27 019 180,67	37 710 391,47
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	-
4.	Inne wpływy finansowe	3 274 925,97	31 260,77
II.	Wydatki	44 398 643,53	65 889 231,49
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	1 603 229,32
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4.	Spląty kredytów i pożyczek	25 134 719,79	58 717 381,08
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	179 412,95	25 169,86
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	934 791,45	800 777,20
8.	Odsetki	3 757 541,82	2 492 854,88
9.	Inne wydatki finansowe	4 392 177,52	2 249 819,15
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	895 463,11	(26 971 579,62)
D.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	13 922 699,28	17 431 302,53
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	13 922 699,28	17 431 302,45
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-253,27	36,39
F.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	36 599 811,28	19 168 508,75
G.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	50 522 510,56	36 599 811,28
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ WARTOŚĆ FIRMY I UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH

Lp	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne			Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
				Oprogramowanie	Pozostałe				
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	-	-	293 215,28	-	-	-	-	293 215,28
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	260 226,02	0,00	0,00	0,00	0,00	260 226,02
2.1.	- nabycie	-	-	98 992,02	-	-	-	-	98 992,02
2.2.	- wytworzenie we własnym zakresie	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.3.	- przyjęcie z wartości niematerialnych i prawnych w trakcie realizacji	-	-	161 234,00	-	-	-	-	161 234,00
2.4.	- zawarcie umowy leasingu finansowego	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.5.	- abort, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.6.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.7.	- odsetki od zobowiązań finansowych (dotyczy WNIP w trakcie realizacji)	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.8.	- skapitalizowane różnice kursowe (dotyczy WNIP w trakcie realizacji)	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.9.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.10.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	0,00
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	0,00
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	0,00
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	0,00
4.	Wartość brutto - przemieszczeń wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	0,00
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	553 441,30	0,00	0,00	0,00	0,00	553 441,30
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	-	-	223 259,72	-	-	-	-	223 259,72
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	51 160,82	0,00	0,00	0,00	0,00	51 160,82
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	-	51 160,82	-	-	-	-	51 160,82
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (utworzenie)	-	-	-	-	-	-	-	0,00
7.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	0,00
7.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	0,00
7.5.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	0,00
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	0,00
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	0,00
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (rozwiązanie)	-	-	-	-	-	-	-	0,00
8.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	0,00
8.5.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	0,00
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	0,00
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	274 420,54	0,00	0,00	0,00	0,00	274 420,54
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	0	0	699 55,56	0	0	0	0	699 55,56
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	0	0	279 020,76	0	0	0	0	279 020,76

Grupa Kapitałowa Nickel Development sp z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
.Dodatkowe informacje i objaśnienia

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM									
Lp	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem		
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	-	231 707,94	212 715,65	-	-	444 423,59		
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80 499,63		
2.1.	- nabycie	-	-	80 499,63	-	-	80 499,63		
2.2.	- wytworzenie we własnym zakresie	-	-	-	-	-	0,00		
2.3.	- przyjęcie z wartości niematerialnych i prawnych w trakcie realizacji	-	-	-	-	-	0,00		
2.4.	- zawarcie umowy leasingu finansowego	-	-	-	-	-	0,00		
2.5.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	0,00		
2.6.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	0,00		
2.7.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	0,00		
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	0,00		
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	0,00		
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	0,00	231 707,94	293 215,28	0,00	0,00	524 923,22		
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	-	231 707,94	197 805,65	-	-	429 513,59		
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	25 454,07	0,00	0,00	25 454,07		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	-	25 454,07	-	-	25 454,07		
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (utworzenie)	-	-	-	-	-	0,00		
7.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	0,00		
7.4.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
7.5.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	0,00		
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	0,00		
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (rozwiązanie)	-	-	-	-	-	0,00		
8.4.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	0,00		
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	231 707,94	223 259,72	0,00	0,00	454 967,66		
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	0,00	0,00	14 910,00	0,00	0,00	14 910,00		
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	69 955,56	0,00	0,00	69 955,56		

Grupa nie użytkuje wartości niematerialnych i prawnych na podstawie umów leasingu, zaklasyfikowanych do ujęcia w ewidencji bilansowej jako leasing finansowy.

1.1. Wartość firmy i ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY Z KONSOLIDACJI JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM						
Lp	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenie stanu z tytułu nabycia	Odplis ujemnej wartości firmy w okresie	Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży	Wartość na koniec okresu
1.	Nickel Estate Sp.z o.o.	93 264,10		23 316,02		69 948,08
2.	Grupa Nickel Technology Park Poznań	668 058,71		151 258,58		516 800,13
3.	W Zaciszu Stawów 1	296 595,63		59 319,13		237 276,50
Razem		1 057 918,44	0,00	233 893,73	0,00	824 024,71

NABYCIA JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH ROZLICZONE W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Data transakcji	Nabyty udział we własności (%)	Cena nabycia udziałów / akcji	Aktywa netto jednostki zależnej przypadające na GK	Wartość firmy	Ujemna wartość firmy
1.	Nickel Projects Bis Sp.z oo.	15.05.2015	100,00	5 000,00	5 000,00	-	-
2.	Nickel Projects Bis Sp.z oo. Sp.k.	09.07.2015	100,00	100 000,00	100 000,00	-	-
Razem		X	X	X	X	0,00	0,00

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI FIRMY Z KONSOLIDACJI JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I WSPÓŁZALEŻNYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM											
Lp	Wyszczególnienie	Wartość brutto na początek okresu	Zwiększenie stanu z tytułu nabycia	Zmniejszeni e stanu	Wartość brutto na koniec okresu	Umożnienie na początek okresu	Amortyzacja za okres	Odpisy aktualizując e z tytułu utraty wartości	Zmniejszeni e stanu z tytułu sprzedaży	Umożnienie na koniec okresu	Wartość bilansowa wartości firmy na koniec okresu
1.	Nickel Invest nr 3	39 082,41			39 082,41	31 265,92	7 816,49			39 082,41	-
3.	Nickel Projects	1 694 637,96		640 862,47	1 053 775,49	714 847,91	338 927,58			1 053 775,49	-
4.	Centrum Handlowe Złotniki	3 249 041,77			3 249 041,77	649 808,35	649 808,34			1 299 616,69	1 949 425,08
5.	Nickel Commerce Sp.z o.o.	8 555,79		8 555,79	0,00	1 711,16			1 711,16	0,00	0,00
	Razem	4 991 317,93	0,00	649 418,26	4 341 899,67	1 397 633,34	996 552,41	0,00	1 711,16	2 392 474,59	1 949 425,08

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI FIRMY Z KONSOLIDACJI JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I WSPÓŁZALEŻNYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM											
Lp	Wyszczególnienie	Wartość brutto na początek okresu	Zwiększenie stanu z tytułu nabycia	Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży	Wartość brutto na koniec okresu	Umożnienie na początek okresu	Amortyzacja za okres	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży	Umożnienie na koniec okresu	Wartość bilansowa wartości firmy na koniec okresu
1.	Nickel Invest nr 3	39 082,41			39 082,41	23 449,44	7 816,48			31 265,92	7 816,49
2.	Nickel Estate Duo	3 122 725,32			3 122 725,32	2 342 043,98	780 681,34			3 122 725,32	-
3.	Nickel Projects	1 694 637,96			1 694 637,96	375 920,31	338 927,60			714 847,91	979 790,05
4.	Centrum Handlowe Złotniki		3 249 041,77		3 249 041,77		649 808,35			649 808,35	2 599 233,42
5.	Nickel Commerce Sp.z o.o.		8 555,79		8 555,79		1 711,16			1 711,16	6 844,63
	Razem	4 856 445,69	3 257 597,56	0,00	8 114 043,25	2 741 413,73	1 778 944,93	0,00	0,00	4 520 358,66	3 593 684,59

Proku

2 ŚRODKI TRWAŁE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM									
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem		
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	16 306 751,63	73 427 230,60	2 357 554,03	429 180,95	3 336 841,49	95 857 558,70		
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	14 131 960,95	2 760 527,80	1 055,17	516 083,17	17 409 627,09		
2.1.	- nabycie	-	28 164,80	2 046 501,33	1 055,17	399 827,46	2 475 548,76		
2.2.	- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	14 103 796,15	714 026,47	-	116 255,71	14 934 078,33		
2.3.	- zawarcie umowy leasingu finansowego	-	-	-	-	-	0,00		
2.4.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	0,00		
2.5.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	0,00		
2.6.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
2.7.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	494 242,77	0,00	94 634,15	7 494,23	596 371,15		
3.1.	- sprzedaż	-	494 242,77	-	-	7 494,23	501 737,00		
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	0,00		
3.3.	- inne	-	-	-	94 634,15	-	94 634,15		
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
4.	Wartość brutto - przenieszc. wewnętrzne	-	(68 712,81)	-	-	68 712,81	0,00		
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	16 306 751,63	86 996 235,97	5 118 081,83	335 601,97	3 914 143,24	112 670 814,64		
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	-	2 517 312,40	1 073 935,98	251 850,85	594 648,78	4 437 747,61		
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	2 162 280,55	997 969,62	54 492,40	434 533,41	3 649 275,98		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	2 162 280,55	997 969,62	54 492,40	434 533,41	3 649 275,98		
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00		
7.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	0,00		
7.4.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
7.5.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	19 759,82	0,00	75 707,32	4 767,74	100 234,88		
8.1.	- sprzedaż	-	19 759,82	-	-	4 767,74	24 527,56		
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	0,00		
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00		
8.4.	- inne	-	-	-	75 707,32	-	75 707,32		
8.5.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
9.	Umorzenie - przenieszczenia wewnętrzne	-	(10 847,49)	-	-	10 847,49	0,00		
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	4 648 985,64	2 071 905,20	230 635,93	1 035 261,94	7 986 788,71		
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	16 306 751,63	70 909 918,20	1 283 618,45	177 330,10	2 742 192,71	91 419 811,09		
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	16 306 751,63	82 347 250,33	3 046 176,63	104 966,04	2 878 881,50	104 684 025,93		

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM									
Lp	Wyszczególnienie	Grundy (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem		
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	2 226 514,87	16 596 120,76	444 988,71	1 032 688,34	485 899,62	20 786 212,30		
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	14 080 236,76	57 231 010,90	1 991 667,18	135 698,00	2 858 441,87	76 297 254,71		
2.1.	- nabycie	2 900 000,00	18 075,00	114 775,82	7 493,77	898 631,07	3 938 975,66		
2.2.	- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	0,00		
2.3.	- zawarcie umowy leasingu finansowego	-	-	-	-	-	0,00		
2.4.	- aport. nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	0,00		
2.5.	- aktualizacja wartości	-	3 038 529,22	-	-	-	3 038 529,22		
2.6.	- inne	195 800,00	141 212,22	5 650,00	-	(5 650,00)	337 012,22		
2.7.	- nabycie spółki zależnej	10 984 436,76	54 033 194,46	1 871 241,36	128 404,23	1 824 850,56	68 842 127,37		
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	399 901,06	79 101,86	739 405,39	7 500,00	1 225 908,31		
3.1.	- sprzedaż	-	399 901,06	-	15 092,68	-	414 993,74		
3.2.	- likwidacja	-	-	5 282,95	59 516,39	-	64 799,34		
3.3.	- inne	-	-	73 818,91	664 796,32	7 500,00	746 115,23		
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
4.	Wartość brutto - przemieszc. wewnętrzne	-	-	-	-	-	0,00		
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	16 306 751,63	73 427 230,60	2 357 554,03	429 180,95	3 336 841,49	95 857 558,70		
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	-	575 904,62	335 667,67	621 652,50	336 313,39	1 869 538,18		
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	1 941 407,78	733 450,78	217 446,55	273 600,04	3 165 905,15		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	1 941 407,78	733 450,78	217 446,55	273 600,04	3 165 905,15		
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00		
7.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	0,00		
7.4.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
7.5.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
7.6.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00		
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	10 447,52	587 248,20	0,00	597 695,72		
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	7 797,93	-	7 797,93		
8.2.	- likwidacja	-	-	-	47 613,12	-	47 613,12		
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00		
8.4.	- inne	-	-	10 447,52	531 837,15	-	542 284,67		
8.5.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
8.6.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00		
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	0,00		
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	2 517 312,40	1 073 935,58	251 850,85	594 648,78	4 437 747,61		
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	2 226 514,87	16 020 216,14	109 321,04	411 035,84	149 586,23	18 916 674,12		
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	16 306 751,63	70 909 918,20	1 283 618,45	177 330,10	2 742 192,71	91 419 811,09		

ŚRODKI TRWAŁE WEDŁUG TYTUŁÓW WŁASNOŚCI			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Środki trwałe własne	86 241 476,39	81 481 958,69
2.	Środki trwałe używane na podstawie umowy leasingu finansowego	18 442 549,54	9 937 852,40
3.	Razem środki trwałe w ewidencji bilansowej	104 684 025,93	91 419 811,09
4.	Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu	-	-
5.	Łączna wartość użytkowanych przez jednostkę środków trwałych	104 684 025,93	91 419 811,09

Grupa użytkuje środki trwałe na podstawie umów leasingu, zaklasyfikowanych do ujęcia w ewidencji bilansowej jako leasing finansowy. Wartość bilansowa tych składników na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawiała się następująco:

WARTOŚĆ NETTO AMORTYZOWANYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH UŻYWANYCH NA PODSTAWIE UMOWY LEASINGU FINANSOWEGO			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Grunt (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 217 100,00	2 217 100,00
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	14 339 083,33	7 484 283,83
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	1 833 675,54	37 828,38
4.	Środki transportu	52 690,67	198 640,19
5.	Inne środki trwałe	-	-
	Razem	18 442 549,54	9 937 852,40

Grupę nie posiada nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i umów leasingu operacyjnego.

Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli na dzień 31 grudnia 2015 oraz 31 grudnia 2014 roku.

W 2015 roku Grupa nie ponosiła nakładów na ochronę środowiska.

Poniesione w ostatnim roku nakłady na niefinansowe aktywa trwałe wyniosły 6.063.304,17 zł. Na rok następny nie są planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

3 ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	9 760 588,52	
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	5 491 914,27	9 760 588,52
2.1.	- nabycie	5 491 914,27	9 760 588,52
2.2.	- wytworzenie we własnym zakresie	-	-
2.3.	- odsetki od zobowiązań finansowych	-	-
2.4.	- skapitalizowane różnice kursowe	-	-
2.5.	- inne	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	15 095 312,33	0,00
3.1.	- przyjęcie do użytkowania (przeniesienie do ewidencji środków trwałych)	15 095 312,33	
3.2.	- sprzedaż	-	-
3.3.	- spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych	-	-
3.4.	- inne	-	-
4.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	157 190,46	9 760 588,52
5.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości - stan na początek okresu	-	
6.	Zwiększenia odpisów (tytuły):	0,00	0,00
6.1.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości ujęte w okresie w rachunku zysków i strat	-	-
6.2.	- inne	-	-
6.3.	- nabycie spółki zależnej	-	-
7.	Zmniejszenia odpisów (tytuły):	0,00	0,00
7.1.	- kwota odwrócenia odpisów aktualiz. z tyt. utraty wartości ujęta w okresie w rachunku zysków i strat	-	-
7.2.	- sprzedaż	-	-
8.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości - stan na koniec okresu	0,00	0,00
9.	Środki trwałe w budowie - stan na koniec okresu	157 190,46	9 760 588,52

4 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa finansowe		Inne inwestycje długoterminowe	Razem
				w jednostkach powiązanych	w pozostałych jednostkach		
1.	Wartość bilansowa na początek okresu	70 934 134,52	-	10 885 656,66	299 350,91	-	82 119 142,09
2.	Zwiększenia (tytuły):	3 305 729,77	0,00	7 712 590,48	1 653 103,12	0,00	12 671 423,37
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	3 305 729,77	-	1 369 656,17	1 150 000,00	-	5 825 385,94
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	0,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	-	0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)	-	-	-	-	-	0,00
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	-	35 960,00	289 864,76	-	325 824,76
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00
2.7.	- inne	-	-	296 103,43	213 238,36	-	509 341,79
2.8.	- nabycie spółki zależnej	-	-	6 010 870,88	-	-	6 010 870,88
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	152 260,57	0,00	587 976,54	50 000,00	0,00	790 237,11
3.1.	- sprzedaż	152 260,57	-	10 140,00	-	-	162 400,57
3.2.	- wykup / spłata pożyczki	-	-	-	50 000,00	-	50 000,00
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	-	0,00
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)	-	-	169 391,43	-	-	169 391,43
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki	-	-	-	-	-	0,00
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00
3.7.	- umorzenie ujęte w okresie (dotyczy nieruchomości oraz WNIP)	-	-	-	-	-	0,00
3.8.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
3.9.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	408 445,11	-	-	408 445,11
3.10.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	(2 407 861,86)	(299 350,91)	-	(2 707 212,77)
5.	Wartość bilansowa na koniec okresu	74 087 603,72	0,00	15 602 408,74	1 603 103,12	0,00	91 293 115,58

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM						
Lp	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa finansowe		Razem
				w jednostkach powiązanych	w pozostałych jednostkach	
1.	Wartość bilansowa na początek okresu	72 642 938,84	-	1 540 000,00	314 472,59	74 497 411,43
2.	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	9 345 656,66	31 519,58	9 377 176,24
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	-	-	9 345 656,66	-	9 345 656,66
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	0,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)	-	-	-	-	0,00
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	-	-	31 519,58	31 519,58
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
2.7.	- inne	-	-	-	-	0,00
2.8.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	30 000,00	30 000,00
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	0,00
3.2.	- wykup / spłata pożyczki	-	-	-	30 000,00	30 000,00
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)	-	-	-	-	0,00
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki	-	-	-	-	0,00
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
3.7.	- umorzenie ujęte w okresie (dotyczy nieruchomości oraz WNIP)	-	-	-	-	0,00
3.8.	- inne	-	-	-	-	0,00
3.9.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
3.10.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne	(1 708 804,32)	-	-	(16 641,26)	(1 725 445,58)
5.	Wartość bilansowa na koniec okresu	70 934 134,52	0,00	10 885 656,66	299 350,91	82 119 142,09

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM						
Lp	Wyszczególnienie	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	-	-	299 350,91	-	299 350,91
2.	Zwiększenia (tytuły):	0,00	1 603 103,12	0,00	0,00	1 603 103,12
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	-	1 100 000,00	-	-	1 100 000,00
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	0,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	0,00
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	289 864,76	-	-	289 864,76
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
2.7.	- inne	-	213 238,36	-	-	213 238,36
2.8.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	0,00
3.2.	- wykup / spłata pożyczki	-	-	-	-	0,00
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	0,00
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki	-	-	-	-	0,00
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
3.7.	- inne	-	-	-	-	0,00
3.8.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
3.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne / przekwalifikowanie	-	-	(299 350,91)	-	(299 350,91)
5.	Wartość na koniec okresu	0,00	1 603 103,12	0,00	0,00	1 603 103,12

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM						
Lp	Wyszczególnienie	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	-	-	314 472,59	-	314 472,59
2.	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	31 519,58	0,00	31 519,58
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	-	-	-	-	0,00
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	0,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	0,00
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	-	31 519,58	-	31 519,58
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
2.7.	- inne	-	-	-	-	0,00
2.8.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	30 000,00	0,00	30 000,00
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	0,00
3.2.	- wykup / spłata pożyczki	-	-	30 000,00	-	30 000,00
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	0,00
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki	-	-	-	-	0,00
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
3.7.	- inne	-	-	-	-	0,00
3.8.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
3.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne / przekwalifikowanie	-	-	(16 641,26)	-	(16 641,26)
5.	Wartość na koniec okresu	0,00	0,00	299 350,91	0,00	299 350,91

5 AKTYWA FINANSOWE

5.1. Aktywa finansowe według kategorii instrumentów finansowych

PODZIAŁ AKTYWÓW FINANSOWYCH WEDŁUG KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH									
Lp	Wyszczególnienie	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Pożyczki udzielone i należności własne	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe stanowiące zabezpieczenie	Udziały w jednostkach podporządkowanych	Razem	
1.	Aktywa finansowe długoterminowe	0,00	179 023,23	1 661 259,60	0,00	0,00	15 365 229,03	17 205 511,86	
1.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	179 023,23	58 156,48	0,00	0,00	14 234 955,57	14 472 135,28	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	14 234 955,57	14 234 955,57	
	- inne papiery wartościowe	-	-	58 156,48	-	-	-	58 156,48	
	- udzielone pożyczki	-	179 023,23	-	-	-	-	179 023,23	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	0,00
1.2.	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	1 603 103,12	0,00	0,00	1 130 273,46	2 733 376,58	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	1 130 273,46	1 130 273,46	
	- inne papiery wartościowe	-	-	1 603 103,12	-	-	-	1 603 103,12	
	- udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.	Aktywa finansowe krótkoterminowe (bez środków pieniężnych)	0,00	941 179,41	3 898 658,31	0,00	0,00	0,00	4 839 837,72	
2.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	595 774,24	2 164 581,65	0,00	0,00	0,00	2 760 355,89	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- udzielone pożyczki	-	595 774,24	-	-	-	-	595 774,24	
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	2 164 581,65	-	-	-	-	2 164 581,65
2.2.	w pozostałych jednostkach	0,00	345 405,17	1 734 076,66	0,00	0,00	0,00	2 079 481,83	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- udzielone pożyczki	-	345 405,17	-	-	-	-	345 405,17	
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	1 734 076,66	-	-	-	1 734 076,66	
3.	Aktywa finansowe ogółem, w tym:	0,00	1 120 202,64	5 559 917,91	0,00	0,00	15 365 229,03	22 045 349,58	
3.1.	wycenione w wartości godziwej		X	X				0,00	
3.2.	wycenione w skorygowanej cenie nabycia		1 120 202,64	5 559 917,91				6 680 120,55	
3.3.	wycenione w cenie nabycia	0,00	X	X	0,00	0,00	15 365 229,03	15 365 229,03	

WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW FINANSOWYCH, KTÓRYCH NIE WYCENIA SIĘ W WARTOŚCI GODZIWEJ				
Lp	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Nadwyżka wartości bilansowej nad godziwą
1.	Pożyczki udzielone i należności własne	1 120 202,64	1 120 202,64	0,00
1.1.	- pożyczki	1 120 202,64	1 120 202,64	0,00
1.2.	- dłużne papiery wartościowe	-	-	0,00
1.3.	- inne aktywa	-	-	0,00
2.	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	5 559 917,91	5 559 917,91	0,00
2.1.	- pożyczki	-	-	0,00
2.2.	- dłużne papiery wartościowe	-	-	0,00
2.3.	- inne aktywa	5 559 917,91	5 559 917,91	0,00
	Razem	6 680 120,55	6 680 120,55	0,00

W opinii Grupy nie występują istotne różnice między wartością bilansową a godziwą aktywów finansowych
Ryzyko stopy procentowej

POŻYCZKI UDZIELONE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp	Wyszczególnienie	Wartość pożyczki przypadająca do spłaty:			
		do roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	Razem
1.	Pożyczki udzielone długoterminowe	0,00	0,00	179 023,23	179 023,23
1.1.	- w jednostkach powiązanych	-	-	179 023,23	179 023,23
1.2.	- w pozostałych jednostkach	-	-	-	0,00
2.	Pożyczki udzielone krótkoterminowe	941 179,41	0,00	0,00	941 179,41
2.1.	- w jednostkach powiązanych	595 774,24	-	-	595 774,24
2.2.	- w pozostałych jednostkach	345 405,17	-	-	345 405,17
	Razem	941 179,41	0,00	179 023,23	1 120 202,64

Ryzyko stopy procentowej

RYZYZKO STOPY PROCENTOWEJ - POŻYCZKI UDZIELONE WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	Oprocentowanie		Termin spłaty	Kwota nominalna wg umowy	Wartość bilansowa, w tym:	
		nominalne	efektywne			część długoterm.	część krótkoterm.
1.	Pozlab sp z o.o.	7,00	7,00	23.01.2023	148 000,00	179 023,23	179 023,23
2.	Pozlab sp z o.o.	8,00	8,00	31.12.2016	200 000,00	231 868,49	231 868,49
2.	Centrum Biotechnologii i Badań Mikrobiologicznych sp z o.o.	8,00	8,00	31.12.2016	320 000,00	363 905,75	363 905,75
2.	Dagmara Nickel	11,00	11,00	31.12.2016	290 300,00	327 983,91	327 983,91
2.	Anna Szulik Kruszewska	6,00	6,00	31.12.2016	13 000,00	17 421,26	17 421,26
					Razem	1 120 202,64	179 023,23
							941 179,41

Podpis

[Podpis]

5.1. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

W okresie sprawozdawczym zjawisko nie wystąpiło

6 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa zapasów	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa zapasów
1.	Materiały	-	-	0,00			0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	60 656 193,82	-	60 656 193,82	67 412 542,35		67 412 542,35
3.	Produkty gotowe	28 874 444,00	141 009,78	28 733 434,22	46 263 693,73	695 341,91	45 568 351,82
4.	Towary	26 917 148,38	-	26 917 148,38	38 106 310,38		38 106 310,38
5.	Zaliczki na dostawy	-	-	0,00	153 374,27		153 374,27
	Razem	116 447 786,20	141 009,78	116 306 776,42	151 935 920,73	695 341,91	151 240 578,82

ZMIANA WYSOKOŚCI ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:					
		materiały	półprodukty i produkty w toku	produkty gotowe	towary	zaliczki na dostawy	zapasy ogółem
1.	Stan odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	695 341,91	-	-	695 341,91
2.	Zwiększenie odpisów (tytuły):	0,00	0,00	141 009,78	0,00	0,00	141 009,78
2.1.	- odpisy utworzone w okresie ujęte w pozostałych kosztach operacyjnych	-	-	141 009,78	-	-	141 009,78
2.2.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
2.3.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
2.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenie odpisów (tytuły):	0,00	0,00	695 341,91	0,00	0,00	695 341,91
3.1.	- odpisy rozwiązane w okresie ujęte w pozostałych przychodach operacyjnych	-	-	695 341,91	-	-	695 341,91
3.2.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
3.3.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
3.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
4.	Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu	0,00	0,00	141 009,78	0,00	0,00	141 009,78

7 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Od jednostek powiązanych	-	-	0,00			0,00
2.	Od pozostałych jednostek	-	-	0,00	456 175,00		456 175,00
	Razem	0,00	0,00	0,00	456 175,00	0,00	456 175,00

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności od jednostek powiązanych	4 877 231,30	0,00	4 877 231,30	4 448 277,39	0,00	4 448 277,39
1.1.	- z tytułu dostaw i usług	3 936 509,35	-	3 936 509,35	3 731 418,83	-	3 731 418,83
1.2.	- inne	940 721,95	-	940 721,95	716 858,56	-	716 858,56
2.	Należności od pozostałych jednostek	7 138 577,36	0,00	7 138 577,36	6 064 978,20	0,00	6 064 978,20
2.1.	- z tytułu dostaw i usług	1 054 607,12	-	1 054 607,12	1 616 407,89	-	1 616 407,89
2.2.	- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdrow.	4 136 264,36	-	4 136 264,36	4 382 892,67	-	4 382 892,67
2.3.	- inne	1 893 739,80	-	1 893 739,80	56 927,64	-	56 927,64
2.4.	- dochodzone na drodze sądowej	53 966,08	-	53 966,08	8 750,00	-	8 750,00
Razem		12 015 808,66	0,00	12 015 808,66	10 513 255,59	0,00	10 513 255,59

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PRZEKROJU PRZEDZIAŁÓW PRZETERMINOWANIA WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane, w tym:	3 335 017,23	0,00	3 335 017,23	3 941 463,98	0,00	3 941 463,98
1.1.	- do 1 miesiąca	326 036,24	-	326 036,24	892 103,16	-	892 103,16
1.2.	- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	725 880,46	-	725 880,46	1 783 553,78	-	1 783 553,78
1.3.	- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	720 344,08	-	720 344,08	140 617,24	-	140 617,24
1.4.	- powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	1 177 327,31	-	1 177 327,31	1 023 139,03	-	1 023 139,03
1.5.	- powyżej 12 miesięcy	385 429,14	-	385 429,14	102 050,77	-	102 050,77
2.	Należności z tytułu dostaw i usług bieżące	1 656 099,24	0,00	1 656 099,24	1 406 362,74	0,00	1 406 362,74
Razem		4 991 116,47	0,00	4 991 116,47	5 347 826,72	0,00	5 347 826,72

8 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

SPECYFIKACJA INNYCH DŁUGOTERMINOWYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH CZYNNYCH			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	część odsetkowa zakupu ŚT (leasing)	101 447,89	162 450,85
2.	koszt obsługi obligacji	139 710,08	100 000,02
3.	rozliczenia międzyokresowe leasing	1 142 096,11	1 150 444,37
4.	dyskonto wekslowe	141 041,10	-
Razem		1 524 295,18	1 412 895,24

SPECYFIKACJA KRÓTKOTERMINOWYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH CZYNNYCH			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Rozliczenie kosztów dotyczących innego okresu	170 998,48	120 203,21
2.	Ubezpieczenia	11 317,75	29 007,40
3.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	48 641,78	230 683,26
4.	część odsetkowa zakupu ŚT (leasing)	60 962,96	73 065,56
5.	część odsetkowa prowizja obligacje	171 660,60	133 333,33
6.	koszty projektowe	20 000,00	36 627,26
7.	Oplaty bankowe	-	51 000,00
8.	opłaty przyłączeniowe	-	40 610,27
9.	opłaty zaliczkowe na przyłącze energetyczne	26 547,62	18 864,59
10.	projekt Insoimla	-	20 000,00
11.	Rozliczenia międzyokresowe leasing spk	89 744,02	103 153,46
12.	Rozliczenia media	20 054,80	15 305,72
13.	Zaliczka na zakupy	869 306,65	576 780,75
14.	dyskonto wekslowe	435 954,74	1 140 140,22
15.	koszty tworzenia funduszu inwestycyjnego	110 780,00	-
Razem		2 035 969,40	2 588 775,03

SPECYFIKACJA INNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH BIERNYCH			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Długoterminowe rozliczenia (tytuły):	31 545 870,71	33 755 001,71
2.	- przychody przyszłych okresów leasing	334 323,73	432 174,85
3.	- dotacja	21 776 520,25	16 461 556,20
4.	wpłaty klientów na poczet zakupu lokali	62 322,50	6 754 081,19
5.	Leasing zwrotny - grunt	984 097,12	1 078 570,48
6.	- Dotacja inwestycyjna	8 388 607,11	8 940 986,10
	Krótkoterminowe rozliczenia (tytuły):	47 959 489,61	63 979 262,34
8.	- przychody przyszłych okresów leasing	97 851,12	97 851,12
9.	- przychody przyszłych okresów	569 658,83	65 504,08
10.	- koszty roku dotyczące innego okresu	86 276,76	2 483 272,87
11.	- dotacje	1 204 354,74	559 716,84
12.	- zaliczka na usługę	126 040,25	15 900,00
13.	wpłaty klientów na lokale	44 178 592,56	60 082 096,12
14.	Leasing zwrotny - grunt	94 473,36	94 473,36
15.	- Dotacja inwestycyjna	889 151,31	552 378,81
16.	dyskonto weksli	713 090,68	28 069,14
	Razem	79 505 360,32	97 734 264,05

9 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Liczba akcji / udziałów	42 207	42 207
2.	Wartość nominalna 1 akcji / udziału	500,00	500,00
	Kapitał podstawowy	21 103 500,00	21 103 500,00

STRUKTURA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp	Seria / emisja Rodzaj akcji / udziałów (zwykle / imienne)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji / udziałów	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Data rejestracji
1.	Nickel Dagmara	zwykle	10 265	5 132 500,00	01-07-2014
2.	Nickel Marian	zwykle	24 457	12 228 500,00	01-07-2014
3.	Przedsiębiorstwo Techniczno - Budowlane Nickel Sp.z o.o.	zwykle	657	328 500,00	01-07-2014
4.	Grupa Nickel Sp.z o.o.	zwykle	6 828	3 414 000,00	01-07-2014
	Razem		42 207	21 103 500,00	

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp	Akcjonariusz / udziałowiec	Liczba akcji / udziałów	% kapitału podstawowego	Liczba głosów	% ogólnej liczby głosów
1.	Nickel Dagmara	10 265	0,2432	10 265	0,2432
2.	Nickel Marian	24 457	0,5794	24 457	0,5794
3.	Przedsiębiorstwo Techniczno - Budowlane Nickel Sp.z o.o.	657	0,0156	657	0,0156
4.	Grupa Nickel Sp.z o.o.	6 828	0,1618	6 828	0,1618
	Razem	42 207	100,00%	42 207	100,00%

W porównaniu z rokiem ubiegłym struktura własności kapitału podstawowego nie uległa zmianie .

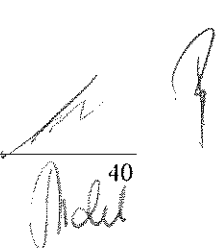
10 KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dane zagadnienie nie wystąpiło.

11 REZERWY

ZMIANA STANU REZERW NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Rezerwy na:					Rezerwy ogółem
		odprawy emerytalne	nagrody jubileuszowe	deputaty	niewykorzystane urlopy	Inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu	-	-	-	100 949,63	-	100 949,63
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	67 032,70	0,00	67 032,70
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	67 032,70	-	67 032,70
2.2.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
2.3.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	82 866,48	0,00	82 866,48
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	82 866,48	-	82 866,48
3.2.	- rezerwy wykorzystane w okresie	-	-	-	-	-	0,00
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
3.5.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
4.	Stan rezerw na koniec okresu, w tym:	0,00	0,00	0,00	85 115,85	0,00	85 115,85
4.1.	- długoterminowa	-	-	-	-	-	0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	85 115,85	0,00	85 115,85

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Rezerwy na:					Rezerwy ogółem
		skutki toczących się postępowań sądowych	straty z transakcji gospodarczych w toku	naprawy gwarancyjne	restrukturyzację	Inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu	-	-	-	-	74 000,00	74 000,00
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	-	0,00
2.2.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
2.3.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
2.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	30 000,00	30 000,00
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	30 000,00	30 000,00
3.2.	- rezerwy wykorzystane w okresie	-	-	-	-	-	0,00
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
3.5.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
4.	Stan rezerw na koniec okresu, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	44 000,00	44 000,00
4.1.	- długoterminowa	-	-	-	-	-	0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00	44 000,00	44 000,00



12 ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

PODZIAŁ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH WEDŁUG KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH					
Lp	Wyszczególnienie	Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe stanowiące zabezpieczenie	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
1.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	98 237 678,90	98 237 678,90
1.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1 116 197,26	1 116 197,26
	- kredyty i pożyczki	-	-	-	0,00
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	0,00
	- zobowiązania wekslowe	-	-	1 116 197,26	1 116 197,26
1.2.	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	97 121 481,64	97 121 481,64
	- kredyty i pożyczki	-	-	69 560 804,55	69 560 804,55
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	15 000 000,00	15 000 000,00
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	12 560 677,09	12 560 677,09
	- zobowiązania wekslowe	-	-	-	0,00
2.	Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	41 971 143,67	41 971 143,67
2.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	16 562 027,00	16 562 027,00
	- kredyty i pożyczki	-	-	5 161 301,65	5 161 301,65
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	0,00
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	358 087,72	358 087,72
	- zobowiązania wekslowe	-	-	11 042 637,63	11 042 637,63
2.2.	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	25 409 116,67	25 409 116,67
	- kredyty i pożyczki	-	-	18 536 494,75	18 536 494,75
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	5 000 000,00	5 000 000,00
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	1 862 093,12	1 862 093,12
	- zobowiązania wekslowe	-	-	10 528,80	10 528,80
3.	Zobowiązania finansowe ogółem, w tym:	0,00	0,00	140 208 822,57	140 208 822,57
3.1.	wycenione w wartości godziwej	0,00	0,00	X	0,00
3.2.	wycenione w skorygowanej cenie nabycia	0,00	0,00	140 208 822,57	140 208 822,57

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH					
Lp	Wyszczególnienie	Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe stanowiące zabezpieczenie	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
1.	Zobowiązania finansowe na początek okresu	15 000 000,00	-	109 396 227,62	124 396 227,62
2.	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	58 015 712,72	58 015 712,72
2.1.	- zaciągnięcie	-	-	40 719 762,99	40 719 762,99
2.2.	- przeszacowanie odniesione na koszty finansowe, w tym różnice kursowe	-	-	-	0,00
2.3.	- przeszacowanie odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	X	-	-	0,00
2.4.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	-	4 831 942,35	4 831 942,35
2.5.	- zmiana kategorii zobowiązania	X	-	12 421 061,46	12 421 061,46
2.6.	- inne zmiany	-	-	42 945,92	42 945,92
2.7.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	0,00
2.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	15 000 000,00	0,00	27 203 117,77	42 203 117,77
3.1.	- zbycie / spłata	-	-	20 994 890,30	20 994 890,30
3.2.	- wygaśnięcie	-	-	5 816 646,41	5 816 646,41
3.3.	- przeszacowanie odniesione na przychody finansowe, w tym różnice kursowe	-	-	-	0,00
3.4.	- przeszacowanie odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	X	-	-	0,00
3.5.	- zmiana kategorii zobowiązania	X	-	200 206,85	200 206,85
3.6.	- inne zmiany	15 000 000,00	-	191 374,21	15 191 374,21
3.7.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	0,00
3.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	0,00
4.	Zobowiązania finansowe na koniec okresu	0,00	0,00	140 208 822,57	140 208 822,57

WARTOŚĆ GODZIWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH, KTÓRYCH NIE WYCENIA SIĘ W WARTOŚCI GODZIWEJ				
Lp	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Nadwyżka wartości bilansowej nad godziwą
1.	Pozostałe zobowiązania finansowe (tytuły)	140 208 822,57	140 208 822,58	0,00
1.1.	- kredyty i pożyczki	92 608 577,21	92 608 577,21	0,00
1.2.	- wyemitowane instrumenty dłużne	20 000 000,00	20 000 000,00	0,00
1.3.	- inne zobowiązania	27 600 245,37	27 600 245,37	0,00
Razem		140 208 822,57	140 208 822,58	0,00

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY WG STANU NA KONIEC OKRESU						
Lp	Wyszczególnienie	Wartość zobowiązania przypadająca do spłaty:				Zobowiązania ogółem
		do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	1 045 145,86	172 527,18	1 217 673,04
1.1.	- kredyty i pożyczki	-	-	-	-	0,00
1.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	0,00
1.3.	- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	0,00
1.4.	- inne	-	-	1 045 145,86	172 527,18	1 217 673,04
2.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	58 586 785,34	15 865 798,68	28 347 789,54	102 800 373,56
2.1.	- kredyty i pożyczki	-	35 145 174,26	13 013 607,78	21 402 022,51	69 560 804,55
2.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	15 000 000,00	-	-	15 000 000,00
2.3.	- inne zobowiązania finansowe	-	3 096 344,39	1 999 828,32	6 945 767,03	12 041 939,74
2.4.	- inne	-	5 345 266,69	852 362,58	-	6 197 629,27
Razem		0,00	58 586 785,34	16 910 944,54	28 520 316,72	104 018 046,60

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ - KREDYTY I POŻYCZKI WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY								
Lp	Wyszczególnienie	Oprocentowanie		Termin spłaty	Kwota nominalna wg umowy	Wartość bilansowa, w tym:		
		nominalne	efektywne				część długoterm.	część krótkoterm.
1.	NTPP kredyt 202-1364/3/IIBP/108/2007	wibor 1M+2,7%	wibor 1M+2,7%	12-01-2023	15 108 960,23	14 169 427,19	13 079 948,68	1 089 478,51
2.	Przedsiębiorstwo Techniczno Budowlane Nickel Sp z o.o.	7,00	7,00	30-06-2016	300 000,00	335 423,72		335 423,72
3.	Przedsiębiorstwo Techniczno Budowlane Nickel Sp z o.o.	7,00	7,00	30-06-2016	260 000,00	314 600,00		314 600,00
4.	Przedsiębiorstwo Techniczno Budowlane Nickel Sp z o.o.	7,00	7,00	30-06-2016	900 000,00	991 380,00		991 380,00
5.	Przedsiębiorstwo Techniczno Budowlane Nickel Sp z o.o.	7,00	7,00	30-06-2016	1 060 000,00	1 364 728,22		1 364 728,22
6.	Przedsiębiorstwo Techniczno Budowlane Nickel Sp z o.o.	8,00	8,00	30-06-2016	1 000 000,00	1 173 162,54		1 173 162,54
7.	Weksle PTB W.NTPP-11	8,00	8,00	15-12-2017	900 000,00	0,00		
8.	kredyt SGB PO/06/IIS/2014 (syn 115.228)	wibor 3M+2,71%	wibor 3M+2,71%	31-12-2028	13 000 000,00	8 862 073,83	8 322 073,83	540 000,00
9.	NI3 Kredyt BZ WBK	wibor 3m+2	wibor 3m+2	01-06-2016		16 488 451,24		16 488 451,24
10.	NI12 Kredyt Inwestycyjny Alior Bank			30-04-2017	7 317 000,00	3 381 334,35	3 381 334,35	
11.	Umowa pożyczki PTB Nickel	8,00	8,00	31-12-2016	568 938,86	809 732,50		809 732,50
12.	Umowa pożyczki PTB Nickel	5,00	5,00	31-12-2016	25 000,00	32 206,17		32 206,17
13.	Umowa pożyczki PTB Nickel	5,00	5,00	31-12-2016	100 000,00	140 068,50		140 068,50
14.	Nickel Projects GelinBank	WIBOR 3M +3,5	WIBOR 3M +3,5	20-03-2017	40 000 000,00	31 763 839,91	31 763 839,91	
15.	kredyt umowa CRD 36614/11	WIBOR 1M +3%	WIBOR 1M +3%	31-12-2020	14 521 800,00	13 432 172,78	13 013 607,78	418 565,00
Razem						93 258 600,95	69 560 804,55	23 697 796,40

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ - WYEMITOWANE DŁUŻNE INSTRUMENTY FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY								
Lp	Wyszczególnienie	Oprocentowanie		Termin spłaty	Kwota nominalna wg umowy	Wartość bilansowa, w tym:		
		nominalne	efektywne				część długoterm.	część krótkoterm.
1.	obligacje na okaziciela seria D	4,27+wibor3m	4,27+wibor3m	01.11.2018		10 000 000,00	10 000 000,00	
2.	obligacje na okaziciela seria C	10,34	10,34	01.10.2016	5 000 000,00	5 000 000,00		5 000 000,00
3.	obligacje na okaziciela seria E	4,50+wibor3m	4,50+wibor3m	01.12.2018		5 000 000,00	5 000 000,00	
Razem						20 000 000,00	15 000 000,00	5 000 000,00

13 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Zasadą stosowaną przez Grupę jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

13.1. Ryzyko stopy procentowej.

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stop procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Na dzień 31 grudnia 2015 roku wszystkie umowy kredytowe oparte były o zmienne oprocentowanie. Oprocentowanie zadłużenia w umowach kredytowych zawieranych przez Grupę jest oparte na jedno-, trzy – lub sześciomiesięcznym WIBOR powiększonym o marżę banku, która jest każdorazowo negocjowana. Grupa gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej ekspozycji na ryzyko zmiany stopy procentowej. Niepewność co do przyszłego poziomu stóp procentowych, a w konsekwencji do wysokości przyszłych kosztów finansowych stanowi istotną przeszkodę w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych.

13.2. Ryzyko cen produktów i towarów.

Poziom przychodów z działalności deweloperskiej Grupy jest w istotnym stopniu powiązany z ogólną koniunkturą gospodarczą, ponieważ popyt na mieszkania i inne nieruchomości jest silnie skorelowany z poziomem dochodów gospodarstw domowych oraz popytem inwestycyjnym przedsiębiorstw. Ponadto zawile i skomplikowane regulacje polskiego systemu prawnego sprawiają, iż organy administracji budowlanej mogą wydać decyzje administracyjne, np. pozwolenie na budowę, niezgodnie z prawem, co z kolei może skutkować zaskarżeniem tych decyzji przez osoby trzecie mające w tym interes. Zaskarżenie takich decyzji może zaowocować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji a tym samym wyniku finansowego inwestora. Inwestycje budowlane realizowane są z wykorzystaniem znacznej ilości materiałów budowlanych, których ceny uzależnione są od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów

realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Poczynienie błędnych założeń, co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanych powierzchni mieszkań, ich standardu, czy ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali nawet pomimo istniejącego dużego popytu na pierwotnym rynku nieruchomości, co może spowodować pogorszenie sytuacji finansowej spółki Nickel Development Sp. z o.o. oraz całej Grupy Kapitałowej.

Zarząd jednostki dominującej regularnie przeprowadza analizę, jak wyglądałby wpływ zmiany cen mieszkań, dla których nie podpisano umów przedwstępnych, na sytuację finansową Grupy.

13.3. Ryzyko kredytowe.

RYZYSKO KREDYTOWE - MAKSYMALNA KWOTA STRATY, NA JAKĄ NARAŻONA JEST JEDNOSTKA		
Lp	Wyszczególnienie	Maksymalna strata
1.	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	0,00
1.1.	- Instrumenty pochodne	-
1.2.	- jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	-
1.3.	- pożyczki	-
1.4.	- dłużne papiery wartościowe	-
1.5.	- inne aktywa narażone na ryzyko kredytowe	-
2.	Pożyczki udzielone i należności własne	1 120 202,64
2.1.	- pożyczki	1 120 202,64
2.2.	- dłużne papiery wartościowe	-
2.3.	- inne aktywa narażone na ryzyko kredytowe	-
3.	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	2 006 664,77
3.1.	- pożyczki	0
3.2.	- dłużne papiery wartościowe	0
3.3.	- inne aktywa narażone na ryzyko kredytowe	-
4.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00
4.1.	- Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	-
4.2.	- pożyczki	-
4.3.	- dłużne papiery wartościowe	-
4.4.	- Inne aktywa narażone na ryzyko kredytowe	-
5.	Należności z tytułu dostaw i usług	4 991 116,47
6.	Pozostałe należności	0,00
7.	Zobowiązania warunkowe	0,00
Razem		6 111 319,11

Grupa zawiera transakcje głównie z firmami o dobrej zdolności kredytowej. Klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Istnieje ryzyko nieotrzymania kredytów hipotecznych przez klientów, którzy podpisali umowy przedwstępne na zakup mieszkań.

13.4. Ryzyko związane z płynnością.

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania

14 RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

15 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY

WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ ZABEZPIECZONYCH NA MAJĄTKU JEDNOSTEK POWIĄZANYCH	
Lp	Tytuł zabezpieczonego zobowiązania
1.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z dnia 18/03/2011 na podstawie BTE wystawionego do kwoty 37.500 złotych (1 rok po rozwiązaniu) w zakresie wszelkich roszczeń wynikających z umowy o prowadzenie rachunków bankowych – Nickel Development
2.	Zastaw na 100 udziałach w spółce NICKEL INVEST NR 3 sp. z o.o. wpisany do Rejestru Zastawów pod numerem 2257875 do Umowy kredytowej Kobylepole - Nickel Development
3.	Weksel in blanco z deklaracją wekslową - Umowa leasingu operacyjnego K151572 - Nickel Development
4.	hipoteka na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych obligatariuszy (na rachunek których prawa wykonuje administrator hipoteki) tytułem zabezpieczenia emisji przez nickel development spółka z o.o. w zlotnikach obligacji na okaziciela: -serii D i E o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000 (piętnaście milionów) złotych - Nickel Development
5.	umowa kredytu Botaniczna poręczenie Nickel Development Sp. z o.o. w trybie art. 876 i n. Kodeksu cywilnego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa bankowego.
6.	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z tytułu zawartej z PKO BP SA IV Oddział w Poznaniu umowy kredytu inwestycyjnego nr 202-1364/IIIBP/108/2007 – Nickel Technology Park Poznań
7.	Umowa leasingu operacyjnego nr 28/0188/13 z PEKAO LEASING z dnia 10.04.2013 r. weksel in blanco - Nickel Technology Park Poznań
8.	hipoteka do kwoty 23.400.000,00 na rzecz Banku Milenium SA w Warszawie na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Złotnikach KW PO1P/00270971/4 - Nickel Technology Park Poznań
9.	zastaw na udziałach w Centrum Biotechnologii posiadanych przez Nickel Technology Park Poznań na rzecz Raiffeisen Bank Polska SA z tytułu umowy kredytowej nr CRD/36614/11z dnia 23.12.2011r
10.	Hipoteka umowna do kwoty 22.350.000 zł, usłanowiona na pierwszej pozycji po już wpisanych na rzecz Raiffeisen Bank Polska SA (PO1P/00242610/1) – Nickel Technology Park Poznań
11.	hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego (zabezpieczenie na nieruchomościach gruntowych PO1P/00287378/9, PO1P/00271995/5, PO1P/00271996/2, PO1P/00271995/5, PO1P/00270971/4 na rzecz Banku SGB Bank SA - Nickel technology Park Poznań)
12.	zabezpieczenie pomostowe na gruntach PO1P/00287378/9, PO1P/00271995/5, PO1P/00271996/2 Centrum Biotechnologii
13.	cesja z praw polisy ubezpieczenia nieruchomości na rzecz banku SGB SA - Centrum Biotechnologii
14.	pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w banku SGB SA - Centrum Biotechnologii
15.	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z umowy kredytowej zawartej dnia 14.04.2011r., szczegółowo opisane w § 4 aktu notarialnego stanowiącego podstawę niniejszego wpisu – hipoteka umowna w kwocie 108.300.000,00 – Nickel Invest nr 3
16.	Umowa Zastawu Rejestrowego i Finansowego na Udziałach w Nickel Invest nr 3 sp. z o.o. z dnia 14/04/2011 roku Nickel Invest nr 3
17.	Zastaw Finansowy 1 do maksymalnej kwoty 19.050.000 zł pod kredyt bankowy w BZ WBK projekt Warzeźnia - Nickel Invest nr 3
18.	Zastaw Finansowy 2 do maksymalnej kwoty 56.925.000 zł pod kredyt bankowy w BZ WBK projekt Warzeźnia - Nickel Invest nr 3
19.	Zastaw Finansowy 3 do maksymalnej kwoty 16.200.000 zł pod kredyt bankowy w BZ WBK projekt Warzeźnia - Nickel Invest nr 3
20.	Zastaw Finansowy 4 do maksymalnej kwoty 16.125.000 zł pod kredyt bankowy w BZ WBK projekt Warzeźnia - Nickel Invest nr 3
21.	Zastaw rejestrowy pod numerem 2257229 na RACHUNKU VAT 13 1090 1463 0000 0001 1527 1590 (Umowa rachunku bankowego z dnia 22/12/2011 roku) - Nickel Invest nr 3
22.	Zastaw rejestrowy pod numerem 2257204 na RACHUNKU ZASTRZEŻONY 13 1090 1463 0000 0001 1525 0819 (Umowa rachunku bankowego z dnia 17/12/2011 roku) - Nickel Invest nr 3

23.	Zastaw rejestrowy pod numerem 2257195 na RACHUNKU BIEŻĄCY 13 1090 1463 0000 0001 1527 1736 (Umowa rachunku bankowego z dnia 22/12/2011 roku) - Nickel Invest nr 3
24.	Pełnomocnictwo do Rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w Banku oraz innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, jakie istnieją oraz jakie zostaną otwarte w Banku – Nickel Invest nr 12
25.	Hipoteka do kwoty 10.975.500,00 PLN (słownie: dziesięć milionów dziewięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćset, 00/100) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne w tym opłat i prowizji wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Dąbrówka, gmina Dopiewo, obejmującej działkę nr 50/3 o powierzchni 0,5115 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr PO1P/00274529/9 - Nickel Invest nr 12
26.	Notarialne pełnomocnictwo dla Banku do wymuszonej sprzedaży lokali inwestycji po cenie netto nie niższej niż 2.450,00 PLN (słownie: dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt złotych, 00/100)/m2. Pełnomocnictwo może być wykorzystane przez Bank w przypadku braku zapłaty w umówionym terminie całości lub części minimum dwóch rat kapitałowych Kredytu, a cena uzyskana ze sprzedaży lokali inwestycji zostanie przeznaczona przez Bank na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Kredytu - Nickel Invest nr 12
27.	Sądowy zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z MRP_O w Banku Nickel Invest nr 9 Sp. z o.o.
28.	SGB-BANK SPÓŁKA AKCYJNA Hipoteka umowna 19.500.000 zł KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI WYSZCZEGÓLNIONE W OŚWIADCZENIU BANKU STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU, UMOWA O KREDYT INWESTYCYJNY NR PO/08/IS/2014 Z DNIA 16-05-2014R. Hipoteka umowna 2.550.000 zł KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI WYSZCZEGÓLNIONE W OŚWIADCZENIU BANKU STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU, UMOWA O KREDYT OBROTOWY NR PO/03/O/S/2014 Z DNIA 16-05-2014R – Nickel Estate Sp. z o.o.
29.	hipoteka na zabezpieczenie kapitału umowy kredytu inwestycyjnego w kwocie 60 000 000,00 zł – Nickel Projects
30.	hipoteka umowna do kwoty 22.350.000 zł na Kobaltowej na KW PO1P/00213696/5 – Centrum Biotechnologii
31.	zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Centrum Biotechnologii
32.	potwierdzona cesja wierzytelności z umowy o GW (z PTB Nickel) oraz cesja instrumentów zabezpieczających należyte wykonanie umowy (przelew z gw. dobrego wykonania kontraktu lub kaucji pieniężnej) - Centrum Biotechnologii
33.	potwierdzona cesja wierzytelności z umów najmu (min. 3 letnie i 2 mies. kaucja lub gwarancja lub weksel)- Centrum Biotechnologii
34.	cesja polisy z ubezpieczenia budowy budynków a po jej ukończeniu od ognia i innych zdarzeń losowych- Centrum Biotechnologii
35.	rezerwa obsługi długu w formie depozytu kaucyjnego w banku równego 6 mies. obciążeniu kap-odsetkowemu z tytułu kred D przed uruchomieniem kred D - Centrum Biotechnologii
36.	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z dnia 03.12.2010 r. z tytułu umowy o dofinansowanie nr UDA-RPWP.01.06.00-30-004/10-00 dnia 03.12.2010 r. „Budowa wielopłaszczyznowej platformy współpracy dla rozwoju wielkopolskiej branży biotechnologicznej”. - Centrum Biotechnologii
37.	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z dnia 06.07.2010 r. z tytułu umowy o dofinansowanie nr UDA-RPWP.01.04.00-30-004/10-00 dnia 01.07.2010 r. „Budowa Centrum Biotechnologii – ośrodka rozwoju specjalistycznych usług dla firm z sektora biotechnologicznego”. - Centrum Biotechnologii
38.	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z dnia 23.12.2013 r. z tytułu umowy o dofinansowanie nr UDA-POIG.03.01.00-00-109/13-00 dnia 19.12.2013 r. „BioMed – Inkubator innowacyjnych pomysłów biznesowych” - Centrum Biotechnologii
39.	poddanie się egzekucji do kwoty nie wyższej niż 23.500 zł (do dnia 31 grudnia 2023 r.) Centrum Biotechnologii
40.	Umowa leasingu 2014/O/2363 w AMS – weksel in blanco 3.132.500,00 zł – AMS
41.	Umowa leasingu 2014/O/2363 w AMS – kaucja 500.000,00 zł – AMS
42.	Hipoteka umowna do kwoty 500.000 zł na rzecz SGB LEASING sp. z o.o. w Poznaniu w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań AMS (Umowa leasingu 2014/O/2363) -
43.	Blokada Rachunku pomocniczego VAT w Banku, na który będą wpływały środki ze zwrotu podatku VAT wraz z pełnomocnictwem do rachunku na rzecz Banku. Bank dopuszcza wypłatę środków zgromadzonych na Rachunku Pomocniczym VAT na Rachunek bieżący Kredytobiorcy, przy czym wypłata możliwa wyłącznie przed pierwszym uruchomieniem Kredytu oraz przed pierwszym uruchomieniem Kredytu VAT. NI12
44.	Umowa leasingowa 2010/01329/50001-008/F/04536 weksel in blanco – Nickel Development
45.	Hipoteka do kwoty 18.104.000,00 zł na rzecz PKO BP S.A. na gruncie PO1P/00242610/1 – Nickel Technology Park Poznań
46.	Hipoteka do kwoty 9.052.000,00 zł na rzecz PKO BP S.A. na gruncie PO1P/00242610/1 – Nickel Technology Park Poznań
47.	Hipoteka do kwoty 21.099.522,00 zł na rzecz Raiffeisen Bank S.A. na gruncie PO1P/00286855/0 – Nickel Technology Park Poznań

16 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień bilansowy grupa nie posiada zobowiązań warunkowych.

17 INNE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW

17.1. Kapitał mniejszości

KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI							
Lp	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Zwiększenie z tytułu przejęć rozliczonych w bieżącym okresie sprawozdawczym	Zyski (straty) mniejszości zysk (+) strata (-)	Transakcje pomiędzy mniejszością a JD (zmiana w strukturze własności)	Sprzedaż jednostki zależnej (-)	Inne zmiany
1.	AMS	(10 186,61)		(170 114,77)			(180 301,38)
2.	APP	(1 556,61)		(410,88)			(1 967,49)
3.	Centrum Biotechnologii	9 701,46		56 224,87			55 926,33
4.	Nickel Development sp.kom.	3 449 958,17		(122 119,40)			109 161,84
5.	Nickel Technology Park Poznań	5 755 511,74		111 620,04			3 437 000,61
6.	W Zadzisz Stawów nr 1			(5 789,22)			5 867 131,78
Razem			0,00	(130 589,36)	0,00	0,00	109 161,84
							9 182 000,63

KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Zwiększenie z tytułu przejęć rozliczonych w bieżącym okresie sprawozdawczym	Zyski (straty) mniejszości zysk (+) strata (-)	Transakcje pomiędzy mniejszością a JD (zmiana w strukturze własności)	Sprzedaż jednostki zależnej (-)	Inne zmiany
1.	AMS		11 350,00	(21 536,61)			(10 186,61)
2.	APP			(1 556,61)			(1 556,61)
3.	Centrum Biotechnologii			9 701,46			9 701,46
4.	Nickel Development sp.kom.	3 674 048,74		(224 090,57)			3 449 958,17
5.	Nickel Technology Park Poznań		5 755 511,74				5 755 511,74
6.	Nickel Estate DUO Sp. z o.o. (dawniej Nickel Estate Sp. z o.o. s. k-akc.)	56 747 627,48			(56 747 627,48)		-
7.	Nickel Commerce Sp. z o.o.	(2 018,93)			2 018,93		-
Razem			5 766 861,74	(237 482,33)	(56 745 608,55)	0,00	9 203 428,15

17.2. Umowy i programy motywacyjne

Nie dotyczy

18 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW - STRUKTURA RZECZOWA			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (tytuły):	107 666 303,88	59 713 501,74
1.1.	- wyroby	92 219 829,68	43 890 417,19
1.2.	- usługi	15 446 474,20	15 823 084,55
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (tytuły):	0,00	0,00
2.1.	- towary	-	-
2.2.	- materiały	-	-
Razem		107 666 303,88	59 713 501,74

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW - STRUKTURA TERYTORIALNA			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (tytuły):	107 666 303,88	59 713 501,74
1.1.	- kraj	107 666 303,88	59 644 669,11
1.2.	- eksport	-	68 832,63
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (tytuły):	0,00	0,00
2.1.	- kraj	0,00	-
2.2.	- eksport	-	-
Razem		107 666 303,88	59 713 501,74

19 KOSZTY RODZAJOWE

KOSZTY WG RODZAJU			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Amortyzacja	3 763 216,86	3 300 390,39
2.	Zużycie materiałów i energii	1 070 581,23	1 243 409,65
3.	Usługi obce	54 549 671,06	60 757 811,95
4.	Podatki i opłaty	1 697 050,63	2 184 117,92
5.	Wynagrodzenia	1 680 438,82	2 345 734,48
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	344 951,09	393 927,12
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 461 249,55	1 642 538,18
8.	Koszty wg rodzaju	64 567 159,24	71 867 929,69
9.	Zmiana stanu produktów	40 208 704,18	(7 611 902,35)
10.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	2 484 177,98	2 575 134,64
11.	Koszty sprzedaży (-)	-	-
12.	Koszty zarządu (-)	(21 975 216,12)	(19 788 303,32)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		85 284 825,28	47 042 858,66

Nickel *B*

20 PRZYCHODY I KOSZTY ZWIĄZANE Z UMOWAMI O BUDOWĘ

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie.

21 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY

21.1. Pozostała działalność operacyjna

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	669 621,14	191 094,56
1.1.	- przychody ze zbycia (+)	1 584 658,20	3 272 837,75
1.2.	- wartość netto zbytych aktywów (-)	(915 037,06)	(3 081 743,19)
2.	Dotacje	2 123 807,60	643 772,91
3.	Inne przychody operacyjne (tytuły):	1 880 063,94	1 054 249,60
3.1.	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	-	-
3.2.	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość zapasów	401 605,15	-
3.3.	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość środków trwałych oraz środków trwałych w budowie	-	-
3.4.	- rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze	14 846,86	4 301,03
3.5.	- rozwiązanie pozostałych rezerw	31 000,00	-
3.6.	- uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	585 330,84	60 170,74
3.7.	- nadwyżki inwentaryzacyjne	-	-
3.8.	- zobowiązania umorzone	900,74	16 202,78
3.9.	- darowizny otrzymane	-	-
3.10.	- refaktury	622 995,10	973 575,05
3.11.	- inne	223 385,25	-
	Razem pozostałe przychody operacyjne	4 673 492,68	1 889 117,07

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	266 084,55	181 794,43
1.1.	- przychody ze zbycia (-)	(212 284,58)	(15 121,95)
1.2.	- wartość netto zbytych aktywów (+)	478 369,13	196 916,38
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	141 009,78	0,00
2.1.	- środki trwałe oraz środki trwałe w budowie	-	-
2.2.	- wartości niematerialne i prawne	-	-
2.3.	- zapasy	141 009,78	-
2.4.	- należności	-	-
2.5.	- inne aktywa	-	-
3.	Inne koszty operacyjne (tytuły):	2 434 262,56	2 266 460,15
3.1.	- utworzenie rezerw na świadczenia pracownicze	13,08	12 173,84
3.2.	- utworzenie pozostałych rezerw	-	15 000,00
3.3.	- spisanie należności bezpośrednio w ciężar kosztów	54 513,99	925 459,61
3.4.	- spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych	-	-
3.5.	- koszty likwidacji, złomowania, napraw powypadkowych itp.	-	-
3.6.	- zapłacone kary, grzywny, odszkodowania	427 711,86	105 684,99
3.7.	- niedobory inwentaryzacyjne	-	-
3.8.	- przekazane darowizny	53 930,00	36 980,00
3.9.	- refaktury	756 089,57	1 062 733,23
3.10.	- inne	1 142 004,06	108 428,48
4.	Razem pozostałe koszty operacyjne	2 841 356,89	2 448 254,58

21.2. Działalność finansowa

PRZYCHODY FINANSOWE - ODSETKI							
Lp	Wyszczególnienie	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone i niezrealizowane w tym:				Odsetki ogółem
			wg terminów zapłaty			od aktywów objętych odpisem aktualizującym	
			do 3 miesięcy	powyżej 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy		
1.	Wobec jednostek powiązanych	7 685,14	0,00	0,00	51 960,00	0,00	59 645,14
1.1.	- dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	0,00
1.2.	- pożyczki udzielone	7 685,14	-	-	51 960,00	-	59 645,14
1.3.	- należności własne	-	-	-	-	-	0,00
1.4.	- inne aktywa	-	-	-	-	-	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	445 322,26	45 253,98	58 977,73	0,00	0,00	549 553,97
2.1.	- dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	0,00
2.2.	- pożyczki udzielone	-	45 253,98	29 413,00	-	-	74 666,98
2.3.	- należności własne	5 096,23	-	-	-	-	5 096,23
2.4.	- lokaty i inne aktywa	440 226,03	-	29 564,73	-	-	469 790,76
Razem		453 007,40	45 253,98	58 977,73	51 960,00	0,00	609 199,11

KOSZTY FINANSOWE - ODSETKI						
Lp	Wyszczególnienie	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone i niezrealizowane wg terminów zapłaty:			Odsetki ogółem
			do 3 miesięcy	powyżej 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	74 953,07	292 765,35	0,00	367 718,42
1.1.	- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-	-	-	0,00
1.2.	- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	74 953,07	292 765,35	-	367 718,42
1.3.	- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	0,00
1.4.	- inne zobowiązania	-	-	-	-	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	3 142 343,58	49 581,35	0,00	0,00	3 191 924,93
2.1.	- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	982 024,11	49 581,35	-	-	1 031 605,46
2.2.	- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	1 161 191,86	-	-	-	1 161 191,86
2.3.	- długoterminowe zobowiązania finansowe	982 437,58	-	-	-	982 437,58
2.4.	- inne zobowiązania	16 690,03	-	-	-	16 690,03
	Razem	3 142 343,58	124 534,42	292 765,35	0,00	3 559 643,35

21.3. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie

22 ZDARZENIA NADZWYCZAJNE

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie

23 PODATEK DOCHODOWY

23.1. Bieżący podatek dochodowy Grupy

Indee

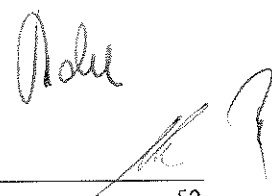
50

ROZLICZENIE BIEŻĄCEGO PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Przychody i zyski w ewidencji	124 761 304,78	88 296 469,77
2.	Przychody nie podlegające opodatkowaniu i wolne od podatku (tytuły):	12 499 714,70	11 958 947,86
2.1.	wynik bilansowy TR1 spk	20 924,44	
2.2.	rozwiązane rezerwy	45 846,86	4 301,03
2.3.	odsetki od pożyczki udzielonej	4 971 127,50	6 318 662,88
2.4.	przychody z rozliczonej dotacji	-	581 473,68
2.5.	statystyczne dyskonto wekslowe	3 204 589,50	4 041 484,67
2.6.	otrzymane odszkodowania	22 624,45	8 371,24
2.7.	rozliczenie dotacji	1 571 428,61	727 653,86
2.8.	wynik bilansowy GNspk	-	277 000,50
2.9.	dywidendy wypłacone	2 663 173,34	
3.	Przychody podatkowe, nie będące przychodami księgowymi (tytuły):	5 423 676,91	1 990 508,15
3.1.	zapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	5 384 891,16	1 609 547,83
3.2.	dyskonto wekslowe	38 785,75	37 117,47
3.3.	wynik podatkowy GNspk	-	343 842,85
4.	Razem przychody podatkowe (1-2+3)	117 685 266,99	78 328 030,06
5.	Koszty i straty w ewidencji	123 889 367,87	96 371 943,20
6.	Koszty i straty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (tytuły):	3 305 584,20	3 647 506,74
6.1.	amortyzacja NKUP (leasing, dotacja)	969 682,14	1 319 773,70
6.2.	odsetki budżetowe	73 732,82	6 057,80
6.3.	odszkodowania, kary, grzywny	395 239,30	99 481,45
6.4.	darowizny	606 308,81	36 980,00
6.5.	pozostałe koszty operacyjne	32 029,10	244 244,07
6.6.	wynik bilansowy TR1	-	628 931,98
6.6.	niezamortyzowana cz. Zlikw. ŚT - amortyzacja tylko bilansowa	19 829,28	132 959,23
6.7.	wynik bilansowy GNspk	824 089,84	
6.8.	wynik bilansowy NDspk	149 257,05	133 420,02
6.9.	wynik bilansowy TR1	-	125 816,59
6.10.	odpisy zobowiązań	235 415,86	919 841,90
7.	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (tytuły):	15 232 405,11	10 743 417,33
7.1.	utworzone odpisy aktualizujące	141 009,78	6,15
7.2.	utworzone rezerwy	13,08	26 435,07
7.3.	różnice kursowe	-	36,39
7.4.	odsetki od pożyczek niezapłacone	5 137 265,87	6 311 767,47
7.5.	dyskonto wekslowe	8 348 256,44	4 263 348,40
7.6.	niezapłacone odsetki od obligacji i kredytu	108 581,35	141 823,85
7.7.	naliczone odsetki karne	1 497 113,29	
7.8.	delegacje niezapłacone	95,40	
7.9.	pozostałe	69,90	
8.	Koszty podatkowe, nie będące kosztami księgowymi (tytuły):	5 977 574,28	4 443 188,40
8.1.	zapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych	2 011 205,86	2 459 143,41
8.2.	zrealizowane dyskonto weksli	-	883 731,38
8.3.	wynik podatkowy TR1	3 312 425,68	582 128,60
8.4.	odsetki od kredytu, leasingu, obligacji	141 823,85	395 180,58
8.5.	wynik podatkowy NDspk	276 361,14	123 004,43
8.6.	usługi obce leasing	235 757,75	
9.	Razem koszty podatkowe (5-6-7+8)	111 328 952,84	86 424 207,53
10.	Dochód / strata (4-9)	6 356 314,15	(8 096 177,47)
	Strata podatkowa spółek grup	(3 127 424,60)	(18 099 674,03)
	Dochód do opodatkowania	9 483 739,00	10 003 497,00
11.	Dochody wolne od opodatkowania (kwoty wpisywać ze znakiem dodatnim)	0,00	
12.	Odliczenia od dochodu (kwoty wpisywać ze znakiem dodatnim):	2 619 950,02	4 467 942,40
12.1.	- straty podatkowe z lat ubiegłych	2 619 950,02	4 467 924,40
12.2.	- darowizny	-	
12.3.	- inne	-	18,00
13.	Podstawa opodatkowania (10-11-12)	6 863 788,98	5 535 554,60
14.	Podatek dochodowy wg stawki	1 304 119,00	1 051 755,00
15.	Odliczenia od podatku	0,00	
16.	Podatek należny (14-15)	1 304 119,00	1 051 755,00

23.2. *Odroczony podatek dochodowy Grupy*

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO							
Lp	Tytuły różnic przejściowych - różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością:	stan aktywa w bilansie na dzień		zmiana aktywa ujęta w korespondencji z wynikiem finansowym za okres		zmiana aktywa ujęta w korespondencji z kapitałem za okres	
		31.12.2015	31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (bez leasingu)	-		-		-	
2.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w leasingu finansowym	82 113,22	100 704,93	18 591,71	18 591,72	-	
3.	pożyczek udzielonych (odpisy aktualizujące, różnice kursowe, wycena w skorygowanej cenie nabycia)	104 689,97	376 267,17	271 577,2	-376 267,17	-	
4.	aktywów finansowych wycenianych w cenie nabycia (odpisy aktualizujące)	-		-		-	
5.	aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej	-		-		-	
6.	zapasów (odpisy aktualizujące, bonusy i rabaty rozliczone na zapas)	-		-		-	
7.	należności handlowych i innych (odpisy aktualizujące, różnice kursowe)	-		-		-	
8.	rezerv na świadczenia pracownicze	-		-		-	
9.	pozostałych rezerw	8 360,00	14 380,00	6020	-6 210,00	-	
10.	kredytów i pożyczek otrzymanych (wycena w skorygowanej cenie nabycia, różnice kursowe)	677 636,31	166 646,92	-510 989,3936	65 375,65	-	
11.	zobowiązań handlowych i innych (różnice kursowe)	-		-		-	
12.	zobowiązań z tytułu wynagrodzeń oraz ZUS	-		-		-	
13.	Straty podatkowe do rozliczenia w latach następnych	-		-		-	
14.	dyskonto wekslowe	597 396,31	677 546,47	468 627,6235	-634 647,50	-	
15.	odsetki od obligacji	11 210,00	16 150,00	4940	1 520,00	-	
16.	korekta konsolidacyjna marży	-		560 150,35	0,00	-	
17.	Pozostałe różnice przejściowe	24 594,38		-24 594,38		-	
Razem		1 506 000,19	1 351 695,49	794 323,11	(931 637,30)	0,00	0,00

Podpis



REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO							
Lp	Tytuły różnic przejściowych - różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością:	stan rezerwy w bilansie na dzień		zmiana rezerwy ujęta w korespondencji z wynikiem finansowym za okres		zmiana rezerwy ujęta w korespondencji z kapitałem za okres	
		31.12.2015	31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (bez leasingu)	-	-	-	-	-	-
2.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w leasingu finansowym	20 970,23	3 730,37	17 239,86	115 566,28	-	-
3.	pożyczek udzielonych (różnice kursowe, skorygowana cena nabycia)	(0,00)	-	-0,0005	-	-	-
4.	aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-
5.	należności handlowych i innych (różnice kursowe)	-	-	-	-	-	-
6.	należności (przychody zarachowane statystycznie)	-	-	-	-	-	-
7.	kredytów i pożyczek otrzymanych (wycena w skorygowanej cenie nabycia, różnice kursowe)	-	-	-	-	-	-
8.	zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej (przecena do wartości godziwej)	-	-	-	-	-	-
9.	zobowiązań handlowych i innych (różnice kursowe)	-	-	-	-	-	-
10.	dyskonto weksli	709 935,34	433 288,21	276647,13	-433 272,75	-	-
11.	Pozostałe różnice przejściowe	-	-	(998 103,17)	-	-	-
Razem		730 905,57	437 018,58	(704 216,18)	(317 706,47)	0,00	0,00

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki dominującej ocenił, że realizacja nadwyżki aktywa nad rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest realna i oszacowany składnik aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego został ujęty w bilansie.

24 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie.

25 INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2015	31.12.2014
1.	Środki pieniężne w kasie	50 000,00	-
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	49 536 999,22	36 299 847,67
3.	Inne środki pieniężne	350 000,00	300 000,00
4.	Inne aktywa pieniężne	574 628,74	-
5.	Razem środki pieniężne wykazane w bilansie	50 511 627,96	36 599 847,67
6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-
7.	Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	-	-36,39
8.	Razem środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	50 511 627,96	36 599 811,28

26 KURSY WALUTOWE

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie.

27 PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE W GRUPIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Pracownicy umysłowi	21,00	28,00
2.	Pracownicy fizyczni	-	-
	Pracownicy ogółem	21	28

28 WYNAGRODZENIA WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH SPÓŁEK GRUPY

WYNAGRODZENIA, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ NADZORUJĄCYCH			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Zarząd Spółki	24 000,00	100 800,00
2.	Rada Nadzorcza	-	-
	Razem	24 000,00	100 800,00

29 POŻYCZKI I PODOBNE ŚWIADCZENIA UDZIELONE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH SPÓŁEK GRUPY

W poprzednich okresach sprawozdawczych Grupa udzieliła Prezes Zarządu, p. Dagmarze Nickel pożyczkę, której wartość na dzień bilansowy wynosi 327 983,91 zł (oprocentowanie 11%).

30 WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY			
Lp	Wyszczególnienie	Kwota za okres:	
		od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
1.	Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	63 200,00	31 000,00
2.	Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego		13 000,00
3.	Usługi doradztwa podatkowego		
	Łączne wynagrodzenie	63 200,00	44 000,00

31 UMOWY ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie

32 TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Adel

[Signature]

INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - SPRZEDAŻ ORAZ NALEŻNOŚCI								
Lp	Wyszczególnienie	Przych. ze sprz. produktów, towarów i materiałów	Pozostałe przychody operacyjne	Należności długoterminowe (wartość netto)	Należności z tytułu dostaw i usług:			Należności krótkoterm. pozostałe (wartość netto)
					wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	
1.	Grupa Nickel	15 900,00	23 439,21	-	9 931,99	9 931,99	-	-
2.	PTB Nickel	61 848,41	210 040,68	-	1 760 999,11	1 760 999,11	-	-
3.	Nickel Edu	220 304,40	9 345,94	-	8 157,67	8 157,67	-	-
4.	Pozłab	1 776 156,19	-	-	2 083 239,60	2 083 239,60	-	-
5.	IVI Commerce	1 800,00	89,01	-	0,00	-	-	-
6.	Medibase	-	-	-	0,00	-	-	-
7.	Mikrobiologia	19 500,00	4 000,00	-	18 450,00	18 450,00	-	-
8.	Medventures	-	-	-	0,00	-	-	-
9.	Centrum Edukacji BIO	64 391,74	2 139,53	-	3 883,92	3 883,92	-	-
10.	VTS Project	-	-	-	0,00	-	-	-
11.	3R Studio	-	-	-	20 479,50	20 479,50	-	-
12.	GoSell	-	-	-	0,00	-	-	-
13.	nxdata	-	-	-	0,00	-	-	-
14.	IVI	-	-	-	17 220,00	17 220,00	-	-
15.	Smart Pharma	144 314,33	2 100,00	-	3 411,92	3 411,92	-	-
16.	Bluehat	-	-	-	1 573,17	1 573,17	-	-
17.	Cem kolor	-	-	-	0,00	-	-	-
18.	Dataleezer	-	-	-	0,00	-	-	-
19.	WZS 4	-	-	-	253,00	253,00	-	-
20.	NuDelta	-	-	-	972,50	972,50	-	-
21.	OPM Pharma	-	-	-	1 464,50	1 464,50	-	-
22.	Plast Compound	-	-	-	1 616,60	1 616,60	-	-
Razem		2 304 215,07	251 154,37	0,00	3 931 653,48	3 931 653,48	0,00	0,00

INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - ZAKUP ORAZ ZOBOWIĄZANIA								
Lp	Wyszczególnienie	Zakupy wykazane jako:				Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe (bez pożyczek)
		koszty działalności podstawowej	pozostałe koszty operacyjne	aktywa obrotowe	aktywa trwałe	z tytułu dostaw i usług	pozostałe (bez pożyczek)	
1.	Grupa Nickel	2 256 237,05	-	-	-	88 100,26	-	-
2.	PTB Nickel	461 179,59	-	26 488 966,61	3 066,00	3 673 314,90	-	-
3.	Nickel Edu	20 000,00	-	-	-	6 150,00	-	-
4.	Centrum Edukacji BIO	32 800,00	-	-	-	-	-	-
Razem		2 770 216,64	0,00	26 488 966,61	3 066,00	3 767 565,16	0,00	0,00

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA									
Lp	Wyszczególnienie	Pożyczki udzielone:			Pożyczki otrzymane:			Weksle własne	
		Długoterm. aktywa finansowe	krótkoterm. aktywa finansowe	przychody finansowe z tytułu odsetek	zobowiązania długoterm.	zobowiązania krótkoterm.	koszty finansowe z tytułu odsetek	krótkoterm.	długoterm.
1.	Grupa Nickel	-	-	1 657,74	-	-	-		
2.	PTB Nickel	-	-	-	-	5 161 301,63	557 292,60	10 126 357,92	1 116 197,26
3.	Nickel Edu	-	-	6 027,40	-	-	-		
4.	Pozłab	179 023,23	231 868,49	26 360,00	-	-	-		
5.	Medibase	-	-	30 002,70	-	-	-		
6.	Mikrobiologia	-	363 905,75	25 600,00	-	-	-	402 397,48	
7.	OPM Pharma	-	-	-	-	-	-	503 353,43	
8.	WZS4	-	-	-	-	-	-	10 528,80	
Razem		179 023,23	595 774,24	89 647,84	0,00	5 161 301,63	557 292,60	11 042 637,63	1 116 197,26

33 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło dane zagadnienie.

34 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Nie wystąpiło dane zagadnienie.

35 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do 08-06-2016 roku nie wystąpiły tego typu zdarzenia.

36 NIEPEWNOŚĆ CO DO MOŻLIWOŚCI KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI

Na dzień bilansowy, tj. na 31-12-2015 roku, następujące spółki z Grupy wykazały stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego: Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o., Nickel Invest nr 9 Sp. z o.o., Nickel Invest nr 10 Sp. z o.o., Nickel Invest nr 11 Sp. z o.o., Nickel Invest nr 12 Sp. z o.o., Nickel Project sp. z o.o., Galerie Nickel sp. z o.o., Centrum Handlowe Złotniki Sp. z o.o., Advanced Pharma Poland SP. z o.o.

Zgromadzenia wspólników powyższych spółek powzięły uchwały o ich dalszej kontynuacji działalności.

37 PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY

W roku 2015 nie było zmian, które skutkowałyby zmianami danych w okresie porównawczym. Dane porównawcze wykazane w SF pochodzą z zatwierdzonego SSF 2014

38 INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

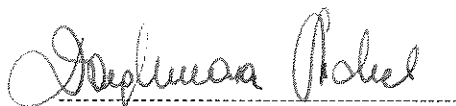
W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie.

39 POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

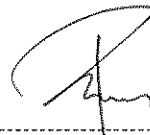
Nie dotyczy

40 INNE ZNACZĄCE INFORMACJE

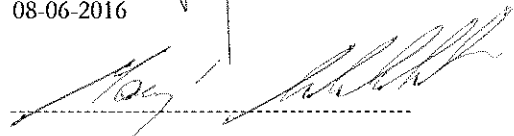
Nie wystąpiły.



Dagmara Nickel,
Prezes Zarządu Spółki dominującej
08-06-2016



Justyna Tomelka
Główny Księgowy
08-06-2016



Maciej Wieczorkiewicz, Z-ca Głównego
Księgowego 08-06-2016

Nickel Development Sp.z o.o.

sprawozdanie finansowe za okres od 01.01 do 30.06.2016

wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)

BILANS - AKTYWA			
Wyszczególnienie		na dzień	
		30.06.2016	30.06.2015
A. AKTYWA TRWAŁE		170 763 635,51	241 682 599,89
I. Wartości niematerialne i prawne		11 233,33	44 217,32
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne		11 233,33	44 217,32
4. Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji			
5. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II. Rzeczowe aktywa trwałe		3 315 569,52	1 992 541,24
1. Środki trwałe		3 315 569,52	1 992 541,24
a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)		205 214,87	205 214,87
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		1 511 206,10	1 553 825,61
c) urządzenia techniczne i maszyny		71 760,60	51 391,26
d) środki transportu		1 440 420,71	74 205,70
e) inne środki trwałe		86 967,24	107 903,80
2. Środki trwałe w budowie			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek			
IV. Inwestycje długoterminowe		164 332 350,10	230 319 732,87
1. Nieruchomości		39 609 751,77	36 372 552,00
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe		124 722 598,33	193 947 180,87
a) w jednostkach powiązanych		124 717 029,56	193 947 180,87
- udziały lub akcje		36 807 484,47	102 333 867,76
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki		72 476 409,57	65 959 832,56
- inne długoterminowe aktywa finansowe		15 433 135,52	25 653 480,55
b) w pozostałych jednostkach		5 568,77	0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe		5 568,77	
4. Inne inwestycje długoterminowe			
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 104 482,56	9 326 108,46
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		575 786,64	926 267,77
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		2 528 695,92	8 399 840,69

Z-ca Głównego Księgowego

Małgorzata Węzorkiewicz

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Justyna Tarnicka

B.	AKTYWA OBROTOWE	45 251 573,63	18 948 997,88
I.	Zapasy	3 832 283,28	3 673 994,78
1.	Materiały		
2.	Półprodukty i produkty w toku	3 123 975,06	2 303 847,21
3.	Produkty gotowe	12 195,12	431 605,15
4.	Towary	8 032,00	
5.	Zaliczki na dostawy	688 081,10	838 542,42
II.	Należności krótkoterminowe	14 022 262,51	6 286 472,48
1.	Należności od jednostek powiązanych	13 402 677,88	5 993 763,14
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	12 903 784,44	5 898 607,54
	- do 12 miesięcy	12 903 784,44	5 898 607,54
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne	498 893,44	95 155,60
2.	Należności od pozostałych jednostek	619 584,63	292 709,34
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	173 827,05	66 458,46
	- do 12 miesięcy	173 827,05	66 458,46
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdrow.		80 030,73
	c) inne	445 757,58	146 220,15
	d) dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	26 494 214,62	8 651 888,17
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	26 494 214,62	8 651 888,17
	a) w jednostkach powiązanych	25 406 131,26	422 270,53
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki	779 298,32	422 270,53
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	24 626 832,94	
	b) w pozostałych jednostkach	814 893,15	426 399,32
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	314 893,15	426 399,32
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	773 190,21	7 803 218,32
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	773 190,21	7 803 218,32
	- inne środki pieniężne		
	- inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	902 813,22	436 642,45
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
1.	Należności niezafakturowane		
2.	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		
	AKTYWA RAZEM	216 015 209,14	260 631 597,77

Sporządził:
Z-ca Głównego Księgowego
Maciej Wieczorkiewicz

Zatwierdził:

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Justyna Tomajka

BILANS - PASYWA			
Wyszczególnienie		na dzień	
		30.06.2016	30.06.2015
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		144 892 295,45	130 108 181,42
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		21 103 500,00	21 103 500,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)			
III. Udziały (akcje) własne (-)			
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		105 182 461,19	108 168 928,41
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny			
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe			
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		11 453 926,92	
VIII. Zysk (strata) netto		7 152 407,34	835 753,01
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego			
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		73 265 548,67	130 523 416,35
I. Rezerwy na zobowiązania		3 184 857,85	1 896 284,70
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3 103 458,03	1 784 897,96
2. Rezerwy na świadczenia pracownicze		53 399,82	53 386,74
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		53 399,82	53 386,74
3. Pozostałe rezerwy		28 000,00	58 000,00
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		28 000,00	58 000,00
II. Zobowiązania długoterminowe		27 986 629,29	73 317 616,24
1. Wobec jednostek powiązanych		7 258 608,11	50 358 871,10
2. Wobec pozostałych jednostek		20 728 021,18	22 958 745,14
a) kredyty i pożyczki			
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		15 000 000,00	15 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe		728 021,28	958 745,32
d) inne		4 999 999,90	6 999 999,82
III. Zobowiązania krótkoterminowe		38 166 812,21	48 081 975,63
1. Wobec jednostek powiązanych		30 833 004,80	46 674 825,55
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		102 611,52	485 533,30
- do 12 miesięcy		102 611,52	485 533,30
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne		30 730 393,28	46 189 292,25
2. Wobec pozostałych jednostek		7 333 807,41	1 407 150,08
a) kredyty i pożyczki			
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe		1 721 566,17	155 894,73
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		207 213,87	212 573,78
- do 12 miesięcy		207 213,87	212 573,78
- powyżej 12 miesięcy			
e) zaliczki otrzymane na dostawy			
f) zobowiązania wekslowe		402 397,48	
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		183 496,24	38 681,55
h) z tytułu wynagrodzeń			
i) inne		4 819 133,65	1 000 000,02
3. Fundusze specjalne			
IV. Rozliczenia międzyokresowe		3 927 249,32	7 227 539,78
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		3 927 249,32	7 227 539,78
- długoterminowe		3 562 101,26	7 057 096,13
- krótkoterminowe		365 148,06	170 443,65
V. Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę		0,00	0,00
1. Rozliczenia międzyokresowe przychodów			
2. Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
PASYWA RAZEM		218 157 844,12	260 631 597,77

Sporządził: Z-ca Głównego Księgowego

Maciej Wieczorkiewicz

Zatwierdził:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Justyna Tomeika

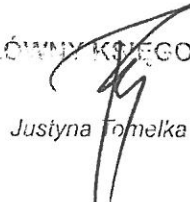
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE KALKULACYJNYM			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 30.06.2016	od 01.01 do 30.06.2015
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PROD., TOW. I MAT., w tym:		4 556 177,77	3 888 021,02
- od jednostek powiązanych		4 355 219,51	3 675 310,19
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		4 556 177,77	3 888 021,02
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PROD., TOW. I MAT., w tym:		3 571 173,31	3 628 500,04
- jednostkom powiązanym		3 571 173,31	3 253 544,24
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		3 571 173,31	3 628 500,04
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)		985 004,46	259 520,98
D. Koszty sprzedaży			
E. Koszty ogólnego zarządu		865 966,81	546 102,88
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)		119 037,65	(286 581,90)
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE		370 284,11	93 337,86
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		199 172,00	
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne		171 112,11	93 337,86
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE		160 290,44	63 686,54
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne		160 290,44	63 686,54
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (F+G-H)		329 031,32	(256 930,58)
J. PRZYCHODY FINANSOWE		7 409 648,63	2 057 153,67
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		7 320 813,44	
- od jednostek powiązanych		7 320 813,44	
II. Odsetki, w tym:		14 713,59	143 756,50
- od jednostek powiązanych			114 761,30
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne		74 121,60	1 913 397,17
K. KOSZTY FINANSOWE		586 272,61	964 470,08
I. Odsetki, w tym:		512 799,42	485 553,92
- dla jednostek powiązanych			
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji			
IV. Inne		73 473,19	478 916,16
L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. GOSPODARCZ. (I+J-K)		7 152 407,34	835 753,01
M. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (M.I.-M.II.)		0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne			
II. Straty nadzwyczajne			
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L+M)		7 152 407,34	835 753,01
O. PODATEK DOCHODOWY		0,00	0,00
I. Część bieżąca			
II. Część odroczone			
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU			
R. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)		7 152 407,34	835 753,01

Sporządził:
Z-ca Głównego Księgowego


Maciej Wierczokiewicz

Zatwierdził:

GŁÓWNY KSIĘGOWY


Justyna Tomelka

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 30.06.2016	od 01.01. do 30.06.2015
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I.	Zysk (strata) netto	7 152 407,34	835 753,01
II.	Korekty razem	-5 825 933,12	-1 121 856,25
1.	Amortyzacja	224 476,51	71 544,09
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		-114 761,30
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5.	Zmiana stanu rezerw		
6.	Zmiana stanu zapasów	-1 019 749,39	-465 740,34
7.	Zmiana stanu należności	-4 557 897,35	91 985,79
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-85 387,20	-1 068 460,15
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	923 168,29	-217 521,12
10.	Inne korekty	-1 310 543,98	581 096,78
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	1 326 474,22	(286 103,24)
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
I.	Wpływy	620 985,99	7 517 025,04
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	620 985,99	7 517 025,04
	a) w jednostkach powiązanych	600 000,00	7 517 025,04
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	600 000,00	7 377 790,25
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		139 234,79
	b) w pozostałych jednostkach	20 985,99	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych	20 985,99	
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	7 004 648,51	4 874 320,69
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 631 364,51	22 114,36
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	6 164,00	3 972,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	5 367 120,00	4 848 234,33
	a) w jednostkach powiązanych	5 367 120,00	4 848 234,33
	- nabycie aktywów finansowych	1 596 620,00	1 319 380,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	3 770 500,00	3 528 854,33
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(6 383 662,52)	2 642 704,35
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
I.	Wpływy	6 276 278,85	0,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	6 276 278,85	
II.	Wydatki	10 487 290,52	2 201 928,77
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Splaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	5 000 000,00	
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	5 487 290,52	
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki		
9.	Inne wydatki finansowe		2 201 928,77
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(4 211 011,67)	(2 201 928,77)
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)			
		(9 268 193,97)	134 672,34

Z-ca Głównego Księgowego

Maciej Wierczokiewicz

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Justyna Tomelka

E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	(7 030 026,11)	2 392 844,20
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	10 041 390,18	7 648 545,98
G.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	773 190,21	7 803 218,32
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Z-ca Głównego Księgowego

Maciej Wierczokiewicz

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Justyna Tomelka

Nickel Development Sp. z o.o.

sprawozdanie finansowe za okres od 01.01 do 30.06.2016

wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 30.06.2016	od 01.01. do 30.06.2015
I.	Kapitał własny na początek okresu (BO)	129 272 428,41	127 470 481,47
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.a.	Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	129 272 428,41	127 470 481,47
1.	Kapitał podstawowy na początek okresu	21 103 500,00	21 103 500,00
1.1.	Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- wydania udziałów / emisji akcji		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- umorzenia udziałów / akcji		
1.2.	Kapitał podstawowy na koniec okresu	21 103 500,00	21 103 500,00
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1.	Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3.	Udziały (akcje) własne na początek okresu		
3.1.	Zmiany udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
	a) zwiększenie		
	b) zmniejszenie		
3.2.	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Kapitał zapasowy na początek okresu	108 168 928,41	106 366 981,47
4.1.	Zmiany kapitału zapasowego	-5 129 102,20	1 801 946,94
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 801 946,94
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku		1 801 946,94
	b) zmniejszenie (z tytułu)	5 129 102,20	0,00
	- pokrycia straty	1 306 881,97	
	- połączenie spółki z NEDuo	3 822 220,23	
4.2.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	103 039 826,21	108 168 928,41
5.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
	- korekty błędów podstawowych		
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
5.1.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
5.2.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.3.	Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu		
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
	- korekty błędów podstawowych		
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
7.3.	Zmiany zysku z lat ubiegłych	11 453 926,92	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	11 453 926,92	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	- połączenie z DUO	11 453 926,92	
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
7.4.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	11 453 926,92	0,00
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- korekty błędów podstawowych		
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
7.6.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
7.7.	Zmiany straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
7.8.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.9.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	11 453 926,92	0,00
8.	Wynik netto	7 152 407,34	835 753,01
	a) zysk netto	7 152 407,34	835 753,01
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	142 749 660,47	130 108 181,42
III.	Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		

Załącznik

Marek Wiercokiewicz

CEOWNY KSIĘGOWY

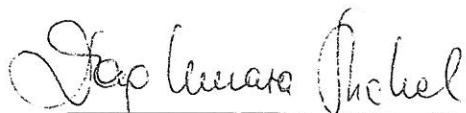
Justyna Tomelka

Wybrane dane finansowe jednostkowego sprawozdania Nickel Development sp z o.o.
na dzień 30.06.2016r.

Wyszczególnienie	w tys zł		w tys euro	
	2016.06	2015.06	2016.06	2015.06
Przychody netto	12 336,00	3 888,00	54 037,85	940,47
zysk (strata) z działalności operacyjnej	329,00	- 257,00	1 441,18	- 62,17
zysk (strata) netto	7 152,00	836,00	31 329,34	202,22
Aktywa razem	216 016,00	260 632,00	48 811,66	62 138,09
Aktywa trwałe	170 764,00	241 683,00	38 586,37	57 620,40
Aktywa Obrotowe	45 252,00	18 949,00	10 225,29	4 517,69
Kapitał własny	142 750,00	130 108,00	32 256,24	31 019,45
kapitał podstawowy	21 104,00	21 104,00	4 768,73	5 031,47
zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	73 266,00	130 523,00	16 555,42	31 118,40

Pozycje aktywów i pasywów bilansu na dzień 30.06.2016 przeliczono na euro wg średniego kursu obowiązującego na dzień 30.06.2016 ogłoszonego przez NBP tj. 1 euro=4,4255 pln
125/A/NBP/2016 z 30.06.2016, dla 6.2015 roku 1 euro=4,1944 pln

Pozycje rachunków wyników przeliczone na euro wg kursu stanowiącego średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez NBP a obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem. Na 30.06.2016 rok średnia arytmetyczna z 6 ostatnich miesięcy wyniosła 1 euro=4,3805 pln, w 6.2015 roku 1 euro=4,1341 pln



Nickel Development sp. z o.o.
Dagmara Nickel
Prezes Zarządu

Główny Księgowy

GLÓWNY KSIĘGOWY

Justyna Tomelka

Złotniki, dnia 29 września 2016 r.

Niniejszym prezentujemy poniżej jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta na dzień 30.06.2016 r.:

Nazwa spółki	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Nickel Development Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Bez zastrzeżeń	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. S.k.	30.06.2016
Nickel Asystent Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Nickel Invest nr 9 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Nickel Development Sp. z o.o. sp. komandytowa	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Nickel Invest nr 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Stary Strzeszyn Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Kamienica za teatrem Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Nickel Projects BIS Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Nickel Invest nr 5 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Nickel Invest nr 8 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Terza Sp. z o.o. nr 1 sp. k.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Nickel Projects Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Galerie Nickel Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Nickel Invest nr 10 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Galerie Nickel Sp. z o.o. sp. k.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Nickel Invest nr 11 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Terza sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Nickel Projects BIS Sp. z o.o. sp. k.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Bez zastrzeżeń	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. S.k.	30.06.2016
Nickel Invest nr 12 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Nickel Estate Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Centrum Handlowe Złotniki Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Centrum Biotechnologii Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Bez zastrzeżeń	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. S.k.	30.06.2016
Advanced Pharma Poland Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016
Applied Manufacturing Science Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Brak obowiązku badania		30.06.2016



NICKEL DEVELOPMENT sp. z o.o. | 62-002 Suchy Las, ul. Krzemowa 1, Złotniki

_T. +48 (0) 61 658 55 00 | _F. +48 (0) 61 842 06 25 | _E. nickel@nickel.com.pl

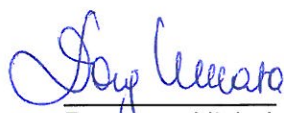
KRS: 0000006973 | NIP: 781-16-92-308 | REGON: 634188754 | Kapitał Zakładowy 7 020 000 PLN

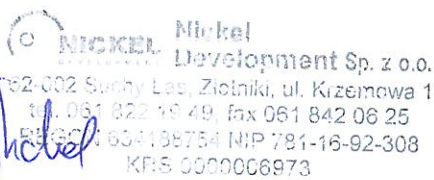
Akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII KRS



OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Działając w imieniu spółki Nickel Development sp. z o.o. z siedzibą w Złotnikach, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000006973 („Emitent”, „Spółka”), REGON: 634188754, NIP: 781 – 169 – 23 – 08, kapitał zakładowy 21.103.500,00 złotych, jako Zarząd Emitenta, oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy oraz że półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.


Dagmara Nickel
Prezes Zarządu


NICKEL Development Sp. z o.o.
62-002 Suchy Las, Złotniki, ul. Krzemowa 1
tel. 061 822 19 49, fax 061 842 06 25
REGON: 634188754 NIP 781-16-92-308
KRS 0000006973



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
ZA
I półrocze 2016 roku**

NICKEL DEVELOPMENT Sp. z o.o.

Złotniki, dnia 29 września 2016 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 2016 r. wynosił 21 103,5 tys. zł., natomiast kapitał własny zamknął się kwotą 144.892,29 tys. zł.

Zarząd Spółki w okresie I półrocza 2016 r.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 30.06.2016 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%
Razem	42 207	42 207	21 103 500	100,00%

W skład Spółki nie wchodzi wewnętrzne 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.

Opłaty 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 trwałe 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 nieznanych osób, 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 nefakturowanych 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 następnych 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.

CZNNIKI RYZYKA NIE ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI

Ryzyko związane z czynnikami makroekonomicznymi

Ryzyko zmiany sytuacji makroekonomicznej wpływa na kształtowanie się poziomu cen sprzedaży jednostek lokalowych (mieszkań, powierzchni usługowej, handlowej i biurowej) oraz na relacje pomiędzy popytem a podażą na te lokale. Sytuacja gospodarcza wywiera więc znaczący wpływ na zachowania uczestników rynku i siłę nabywczą potencjalnych klientów. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle powiązana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, stopą inflacji, stopami procentowymi, poziomem bezrobocia czy kursami walutowymi. Niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą wpłynąć na spadek popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

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

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

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

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

Ryzyko administracyjno - budowlane

Istnieje ryzyko, że Spółka jej podmioty powiązane nie uzyskają w zakładanych terminach niezbędnych zgód administracyjnych (decyzji, pozwoleń) do realizacji bądź zakończenia i oddania poszczególnych projektów bądź też, że nie uzyskają ich wcale. Nieterminowe uzyskanie bądź nieuzyskanie odpowiednich decyzji i pozwoleń może mieć negatywny wpływ na realizację projektów i wywoływać konsekwencje z tym związane. Powyższe dotyczy także ewentualnie przedłużających się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej opisanych decyzji i pozwoleń wskutek wolnego działania organów bądź wnoszenia środków zaskarżenia przez strony tych postępowań. Tempo wydawania orzeczeń przez organy administracyjne i sądy powoduje, że poszczególne postępowania mogą trwać stosunkowo długo.

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 obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest finansowanie działalności Grupy oraz lokowanie nadwyżek płynnościowych. Grupa posiada także należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez niego działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka.

Ryzyko stopy procentowej

Finansowanie projektów następuje głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów.

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede 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 obniżać rentowność inwestycji. Wzrost kosztów materiałów budowlanych bądź usług może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki i/lub jej podmiotów powiązanych.

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko związane z płynnością

Zarząd Spółki monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np.: strukturę wiekową należności, zobowiązań oraz pozostałych aktywów i pasywów finansowych), a także prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Spółki oraz grupy kapitałowej Nickel Development jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z różnych źródeł finansowania.

Ryzyko związane z celami strategicznymi

Rynek, na którym działa Spółka oraz jej podmioty powiązane podlega ciągłym zmianom i zależy od wielu czynników, zwłaszcza czynników makroekonomicznych takich jak zmiany PKB, stopy procentowe, stopa inflacji, stopa bezrobocia. Podjęcie błędnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub brak możliwości dostosowania realizowanych



projektów deweloperskich do zmieniających się warunków rynkowych może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki i jej podmiotów powiązanych. W związku z tym przyjęcie błędne strategii może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową.

W celu zminimalizowania ww. ryzyka Spółki stara się analizować wszystkie czynniki mające wpływ na 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 któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Spółce i/lub jej podmiotom powiązanym, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową.

Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy

Spółka i/lub jej podmioty powiązane zawierają umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich. Ryzyko wzrostu cen materiałów jak również wykonawstwa zależy przede wszystkim od koniunktury na rynku zewnętrznym. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianom m.in.: z uwagi na: zmianę zakresu projektu lub zmiany w projekcie architektonicznym, wzrost cen materiałów budowlanych, niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach lub w uzgodnionym standardzie. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Spółki kontroluje powyższe czynniki ryzyka poprzez zlecenie 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. W 2015 roku została także zakończona jedna inwestycja w Warszawie. Po jej zakończeniu Nickel Development zamierza skupić się 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.

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	w tys zł	
	30.06.2016	30.06.2015
Przychody netto	25 062,00	87 354,00
zysk (strata) z działalności operacyjnej	- 152,00	12 249,00
zysk (strata) netto	- 2 026,00	11 523,00
Aktywa razem	346 395,00	375 215,00
Aktywa trwałe	207 430,00	201 712,00
Aktywa Obrotowe	138 965,00	173 503,00
Kapitał własny	123 342,00	131 156,00
kapitał podstawowy	21 104,00	21 104,00
zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	213 117,00	233 830,00

5. Zarządzanie zasobami finansowymi.

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki oraz Grupy Kapitałowej NICKEL Development, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla realizowanych projektów, 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.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa NICKEL Development na koniec 2015 roku jest stabilna i na oczekiwanym 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 2015 należy uznać za dobre.

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).

Inwestycje ostatnio zrealizowane

nazwa: RYCERSKA | 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 06.2013

termin oddania budynków: 03. 2014 r.

liczba mieszkań: 90

powierzchnia użytkowa mieszkań: 5.760 m²

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. W tym projekcie najmniejsza powierzchnia balkonu to 13 metrów, co sprawia, że każdy klient otrzymuje dodatkowo zewnętrzny pokój. Mieszkania dwupokojowe dysponują tarasami, a trzy i czteropokojowe albo ogrodami, albo tarasami.



nazwa: DKF MOKOTÓW

standard: popularny, standard deweloperski

adres: Warszawa, ul. Bobrowiecka

termin rozpoczęcia budowy: 06.2012 rok

termin oddania budynków: III kw. 2014

liczba mieszkań: 146

powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 8 057 m²

funkcje dodatkowe: budynek biurowy, lokale usługowe, hala garażowa i miejsca parkingowe, loggie, zieleń

kilka słów o inwestycji: Inwestycja zlokalizowana w



prestżowej dzielnicy Warszawy - na Dolnym Mokotowie. Usytuowanie przy ulicy Bobrowieckiej zapewnia swobodną i szybką komunikację z całym miastem, a starodrzew i budynek biurowy odgradzają mieszkańców od ewentualnego hałasu. Miłośnicy aktywnego wypoczynku docenią bliskość terenów nadwiślańskich, rezerwatu "Jezioro Czerniakowskie", licznych tras rowerowych oraz Ogrodu Botanicznego. Niewątpliwą zaletą tej inwestycji jest również sąsiedztwo centrum handlowego "Panorama".

***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 m²

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 m²



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: KSIAŻĘCA | Osiedle Księżnej Dąbrówki

adres: Dąbrówka, ul. Książęca

standard: wygodne domy/mieszkania w zabudowie szeregowej z tarasami trzy- i czteropokojowe, standard deweloperski, na życzenie klienta wykończenie pod klucz

termin rozpoczęcia budowy: rozpoczęcie 05.2014 r.

termin oddania budynków: 07. 2015 r.

liczba mieszkań: 24

powierzchnia użytkowa mieszkań: 2.095 m²

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



kilka słów o inwestycji: KSIAŻĘCA | 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 lokali i dużych tarasach/ balkonach lub ogrodach. Na działkach należących do inwestora powstaje zespół zabudowy mieszkaniowej składający się z 18 budynków, w szeregach po trzy budynki. Dodatkowo na działce sąsiadującej zaprojektowana została identyczna zabudowa 3 kolejnych budynków. Szeregi budynków usytuowano prostopadłe do drogi wewnętrznej i ulicy Poznańskiej, z wejściami od ulicy Książęcej, tak, aby ogrody budynków znalazły się od południa. Każdy z szeregów ma swój wewnętrzny dojazd do budynków z jednej strony ograniczony trawnikiem, z drugiej – ogrodami sąsiada. Dzięki takiemu rozwiązaniu, oraz zastosowaniu niewysokich ogrodzeń, mieszkańcy będą mieli wrażenie, jakby mieszkali w dużym ogrodzie, a do posesji dochodzić będą alejkami zatopionymi w zieleni.

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:

I kwartał 2018 r.

liczba mieszkań: łącznie 249

powierzchnia użytkowa mieszkań: 13 525 m²

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:

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

planowany termin oddania budynków:

III kw. 2016 r.

liczba mieszkań: 42

powierzchnia użytkowa mieszkań: 2 256 m²

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 planowane

nazwa: **WARZELNIA II ETAP**

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

adres: Poznań, ul. Majakowskiego

termin rozpoczęcia budowy: III kw. 2017 r.

termin oddania budynków: IV kw. 2018 r.

liczba mieszkań: 120

powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 8 000 m²

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 loft 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: *Wille Wodniczki*

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 m²

funkcje dodatkowe: park, garaże, miejsca postojowe;

kilka słów o inwestycji: Luksusowa lokalizacja w lesie niedaleko Parku Sołackiego; Projekt zakłada wybudowanie dwóch wille 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.

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

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 2016 roku, Spółka i Grupa Kapitałowa NICKEL Development w okresie najbliższych 12-24 miesięcy będzie przede wszystkim skoncentrowana na:

- dalszej koncentracji działalności operacyjnej na segmencie mieszkań popularnych i utrzymanie aktywności w pozostałych segmentach w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- rozpoczęciu kolejnych inwestycji mieszkaniowych zgodnie z przyjętym harmonogramem, w tym w szczególności kontynuacja kolejnego etapu projektu deweloperskiego przy ul. Botanicznej w Poznaniu oraz kolejne etapy osiedla na Dąbrówce k/Poznania.
- zakończenie – rozpoczętych wcześniej inwestycji – zgodnie z przyjętym harmonogramem i budżetem, w tym w szczególności zakończenie pierwszego etapu osiedla Botaniczna,
- 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.

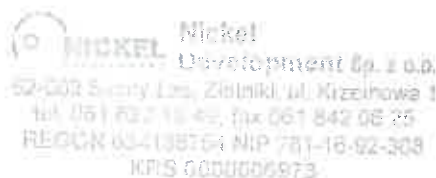
Obligacje są zabezpieczone w następującej formie hipoteki ustanowionej na nieruchomości położonej w Złotnikach, woj. Wielkopolskie, obręb ew. Złotniki. Nieruchomość została poddana wycenie uprawnionego biegłego.

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

W 2015 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, 29 września 2016 roku

Dagmara Nickel
Prezes Zarządu



Nickel Development Sp.z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01 do 30.06.2016
wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA			
Wyszczególnienie		na dzień	
		30.06.2016	30.06.2015
A. AKTYWA TRWAŁE		207 429 525,35	201 711 900,23
I. Wartości niematerialne i prawne		235 266,78	51 450,65
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		235 266,78	51 450,65
4. Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji		-	-
5. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		1 624 520,90	3 094 552,80
1. Wartość firmy - jednostki zależne		1 624 520,90	3 094 552,80
2. Wartość firmy - jednostki współzależne		-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe		105 376 100,14	107 345 788,19
1. Środki trwałe		105 027 273,38	107 345 788,19
a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)		16 306 751,63	16 306 751,63
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		81 228 719,70	82 925 585,76
c) urządzenia techniczne i maszyny		2 528 250,55	3 296 792,45
d) środki transportu		1 482 209,86	149 822,91
e) inne środki trwałe		3 481 341,64	4 666 835,44
2. Środki trwałe w budowie		348 826,76	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
IV. Należności długoterminowe		0,00	544 825,00
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek		-	544 825,00
V. Inwestycje długoterminowe		95 960 116,97	84 956 992,23
1. Nieruchomości		74 093 767,72	64 412 754,95
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		21 866 349,25	20 544 237,28
a) w jednostkach zależnych i współzależnych nie objętych konsolidacją		18 944 192,19	19 020 396,54
- udziały lub akcje		14 295 199,57	17 553 741,66
- inne papiery wartościowe		58 156,48	-
- udzielone pożyczki		119 023,63	168 663,23
- inne długoterminowe aktywa finansowe		4 471 812,51	1 297 991,65
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		1 313 485,17	1 224 489,83
- udziały lub akcje		1 313 485,17	1 224 489,83
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach		1 608 671,89	299 350,91
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		1 603 103,12	-
- udzielone pożyczki		-	299 350,91
- inne długoterminowe aktywa finansowe		5 568,77	-
4. Inne inwestycje długoterminowe		-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		4 233 520,56	5 718 291,36
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 144 774,76	1 306 879,87
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		3 088 745,80	4 411 411,49

Z-ca Głównego Księgowego

- Maciej Wierczokiewicz

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Justyna Timelka

B.	AKTYWA OBROTOWE	138 965 480,07	173 502 957,80
I.	Zapasy	109 696 573,49	105 149 547,16
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	12 629 511,15	45 677 713,59
3.	Produkty gotowe	77 287 815,72	30 733 974,77
4.	Towary	19 091 165,52	27 899 316,38
5.	Zaliczki na dostawy	688 081,10	838 542,42
II.	Należności krótkoterminowe	10 367 942,52	19 172 814,83
1.	Należności od jednostek powiązanych	4 111 334,29	4 858 993,50
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 064 970,45	3 764 689,69
	- do 12 miesięcy	3 064 970,45	3 764 689,69
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	1 046 363,84	1 094 303,81
2.	Należności od pozostałych jednostek	6 256 608,23	14 313 821,33
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 349 077,79	4 663 714,16
	- do 12 miesięcy	1 349 077,79	4 663 714,16
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdrow.	3 816 985,89	8 941 753,11
	c) inne	1 036 578,47	699 604,06
	d) dochodzone na drodze sądowej	53 966,08	8 750,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	15 844 493,72	45 010 184,19
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	15 844 493,72	45 010 184,19
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	2 800 222,79	1 089 296,40
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	655 774,24	805 741,36
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 144 448,55	283 555,04
	b) w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach	1 151 314,26	1 336 516,37
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	327 983,91	65 718,25
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	823 330,35	1 270 798,12
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 892 956,67	42 584 371,42
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 968 315,49	42 284 371,42
	- inne środki pieniężne	350 000,00	300 000,00
	- inne aktywa pieniężne	574 641,18	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 056 470,34	4 170 411,62
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
1.	Należności niezafakturowane	-	-
2.	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-
	AKTYWA RAZEM	346 395 005,42	375 214 858,03

Sporządził: *Maciej Wieczorkiewicz*

Zatwierdził:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Justyna Tomelka

SKONSOLIDOWANY BILANS - PASywa			
Wyszczególnienie		na dzień	
		30.06.2016	30.06.2015
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	123 342 297,05	131 155 623,59
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	21 103 500,00	21 103 500,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)	-	-
III.	Udziały (akcje) własne (-)	-	-
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	120 032 373,99	123 494 835,64
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	(0,00)	-
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
VII.	Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
VIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(15 767 741,41)	(24 965 955,27)
IX.	Zysk (strata) netto	(2 025 835,53)	11 523 243,22
X.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
B.	KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	9 208 062,62	9 288 726,68
C.	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	727 376,37	940 971,58
I.	Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	727 376,37	940 971,58
II.	Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
D.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	213 117 269,37	233 829 536,17
I.	Rezerwy na zobowiązania	899 190,98	611 968,21
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	770 075,13	437 018,58
2.	Rezerwy na świadczenia pracownicze	85 115,85	100 949,63
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	85 115,85	100 949,63
3.	Pozostałe rezerwy	44 000,00	74 000,00
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	44 000,00	74 000,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	71 567 907,19	120 653 002,69
1.	Wobec jednostek powiązanych	3 114 741,49	6 783 106,46
2.	Wobec pozostałych jednostek	68 453 165,70	113 869 896,23
	a) kredyty i pożyczki	34 210 104,29	75 164 252,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	15 000 000,00
	c) inne zobowiązania finansowe	11 934 388,02	14 767 923,54
	d) inne	7 308 673,39	8 937 720,69
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	50 891 043,05	55 411 936,65
1.	Wobec jednostek powiązanych	18 776 401,32	13 636 726,44
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	76 054,82
	- do 12 miesięcy	-	76 054,82
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	18 776 401,32	13 560 671,62
2.	Wobec pozostałych jednostek	32 114 641,73	41 775 210,21
	a) kredyty i pożyczki	6 332 383,31	18 525 115,52
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	2 737 461,69	648 875,35
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 245 511,96	2 099 793,35
	- do 12 miesięcy	2 245 511,96	2 099 793,35
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	f) zobowiązania wekslowe	402 397,48	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 547 409,72	3 900 354,87
	h) z tytułu wynagrodzeń	-	12 614,44
	i) inne	18 849 477,57	16 588 456,68
3.	Fundusze specjalne	-	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	89 759 128,15	57 152 628,62
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	89 759 128,15	57 152 628,62
	- długoterminowe	31 567 418,83	45 931 141,48
	- krótkoterminowe	58 191 709,32	11 221 487,14
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
1.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
2.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-
	PASYWA RAZEM	346 395 005,41	375 214 858,02

Zatwierdził:

Maciej Wiczorkiewicz

Zatwierdził:

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Justyna Tomczak

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE KALKULACYJNYM			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 30.06.2016	od 01.01. do 30.06.2015
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	22 428 061,62	87 354 074,53
	- od jednostek powiązanych	1 421 240,93	3 397 889,64
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	22 405 161,62	87 354 074,53
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	22 900,00	-
B.	KOSZTY SPRZEDANYCH PROD., TOW. I MAT., w tym:	16 643 422,43	69 754 152,82
	- jednostkom powiązanym	1 773 548,04	1 085 151,24
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	16 643 422,43	69 754 152,82
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C.	ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	5 784 639,19	17 599 921,71
D.	Koszty sprzedaży	-	-
E.	Koszty ogólnego zarządu	7 097 374,34	6 550 429,46
F.	ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	(1 312 735,15)	11 049 492,25
G.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	2 530 613,71	2 440 762,13
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	154 741,69	668 833,43
II.	Dotacje	1 785 989,37	643 597,92
III.	Inne przychody operacyjne	589 882,65	1 128 330,78
H.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	1 370 153,17	1 241 067,85
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	1 370 153,17	1 241 067,85
I.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (F+G-H)	(152 274,61)	12 249 186,53
J.	PRZYCHODY FINANSOWE	103 137,18	2 715 393,49
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	-
	- od jednostek powiązanych	0,00	-
II.	Odsetki, w tym:	102 901,37	157 798,29
	- od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	235,81	2 557 595,20
K.	KOSZTY FINANSOWE	1 479 381,17	1 979 469,75
I.	Odsetki, w tym:	1 472 327,34	1 858 965,15
	- dla jednostek powiązanych	-	-
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	7 053,83	120 504,60
L.	ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	3 181,98	-
M.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ (I+J-K+/-L)	(1 525 336,62)	12 985 110,27
N.	WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (N.I.-N.II.)	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	-	-
II.	Straty nadzwyczajne	-	-
O.	ODPIS WARTOŚCI FIRMY	324 904,18	499 131,80
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	324 904,18	499 131,80
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
P.	ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	116 946,86	116 946,86
I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	116 946,86	116 946,86
II.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
Q.	ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	(67 216,65)	(75 175,06)
R.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (M+/-N-O+P+/-Q)	(1 800 510,59)	12 527 750,27
S.	PODATEK DOCHODOWY	201 230,44	1 043 177,15
I.	Część bieżąca	-	-
II.	Część odroczone	201 230,44	1 043 177,15
T.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	-	-
U.	ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI	(24 094,50)	38 670,10
W.	ZYSK (STRATA) NETTO (R-S-T+/-U)	(2 025 835,53)	11 523 243,22

Sporządził:
Z-ca Głównego Księgowego

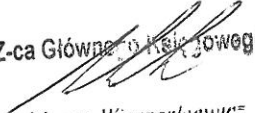
Justyna Włóczkiewicz

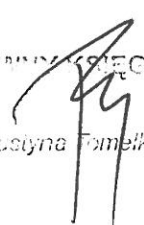
Zatwierdził:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Justyna Tarnelka

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 30.06.2016	od 01.01. do 30.06.2015
A.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I.	Zysk (strata) netto	-2 025 835,53	11 523 243,22
II.	Korekty razem	17 047 844,55	-6 181 150,23
1.	Zyski (straty) mniejszości	24 094,50	(38 670,10)
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	67 216,65	75 175,06
3.	Amortyzacja	2 165 615,52	1 687 056,44
4.	Odpisy wartości firmy	324 904,18	499 131,80
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	(116 946,86)	(116 946,86)
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	345 290,83	807 328,11
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(3 181,98)	-
9.	Zmiana stanu rezerw	-	-
10.	Zmiana stanu zapasów	6 610 190,92	45 604 144,11
11.	Zmiana stanu należności	(9 368 661,32)	(8 937 443,86)
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	8 915 332,02	(340 361,25)
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	10 713 356,24	(44 458 757,04)
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	(2 629 366,15)	(961 806,64)
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	15 022 009,02	5 342 092,99
B.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I.	Wpływy	32 702,66	2 895 792,73
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	11 716,67	495 644,20
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	152 310,57
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	20 985,99	2 046 347,55
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	2 046 347,55
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	1 561 143,84
	- odsetki	-	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	485 203,71
	b) w pozostałych jednostkach	20 985,99	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
	- odsetki	-	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	20 985,99	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	201 490,41
II.	Wydatki	3 048 758,81	7 551 810,50
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 823 000,81	5 003 978,22
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	6 164,00	74 744,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	1 219 594,00	2 473 088,28
	a) w jednostkach powiązanych	426 230,00	2 473 088,28
	- nabycie aktywów finansowych	426 230,00	1 744 233,95
	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	728 854,33
	b) w pozostałych jednostkach	793 364,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	793 364,00	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
5.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(3 016 056,15)	(4 656 017,77)

Z-ca Główny Księgowy

 Maciej Wieczorkiewicz

Główny Księgowy

 Justyna Tomelka

C.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I.	Wpływy	107 530,52	21 681 570,56
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	15 988,30
2.	Kredyty i pożyczki	17 421,26	21 355 360,71
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	90 109,26	310 221,55
II.	Wydatki	50 646 146,59	15 967 615,63
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4.	Spląty kredytów i pożyczek	42 976 733,39	11 799 311,08
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	5 000 000,00	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	1 399 064,84	-
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	213 807,86	328 372,57
8.	Odsetki	383 369,91	503 040,86
9.	Inne wydatki finansowe	673 170,59	3 336 891,12
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(50 538 616,07)	5 713 954,93
D.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	(38 532 663,20)	6 400 030,15
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	0,00	13 922 699,28
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	50 425 619,87	36 184 341,27
G.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	11 892 956,67	42 584 371,42
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Sporządził:

Z-ca Głównego Księgowego

Maciej Wieczorkiewicz

Zatwierdził:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Justyna Tomelka

Nickel Development Sp.z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01 do 30.06.2016

wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

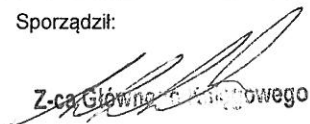
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 30.06.2016	od 01.01. do 30.06.2015
1.	Kapitał własny na początek okresu (BO)	124 979 978,67	120 439 212,21
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
1.a.	Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	124 979 978,67	120 439 212,21
1.	Kapitał podstawowy na początek okresu	21 103 500,00	21 103 500,00
1.1.	Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- wydania udziałów / emisji akcji		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- umorzenia udziałów / akcji		
1.2.	Kapitał podstawowy na koniec okresu	21 103 500,00	21 103 500,00
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1.	Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3.	Udziały (akcje) własne na początek okresu		
3.1.	Zmiany udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
	a) zwiększenie		
	b) zmniejszenie		
3.2.	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Kapitał zapasowy na początek okresu	120 815 675,77	119 097 677,55
4.1.	Zmiany kapitału zapasowego	-783 301,78	4 397 158,09
	a) zwiększenie (z tytułu)	523 580,19	4 773 048,66
	- podziału zysku	523 580,19	2 083 048,79
	- połączenie z HME		10 700,00
	- sprzedaż Commerce		140,00
	- pozostałe zwiększenia		2 679 159,87
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 306 881,97	375 890,57
	- pokrycia straty	1 306 881,97	375 890,57
4.2.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	120 032 373,99	123 494 835,64
5.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
	- korekty błędów podstawowych		
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
5.1.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
5.2.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- zbycia środków trwałych		
5.3.	Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu		
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00

Z-ca Głównego Księgowego

Marek Huczyński

7.	Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu		
7.1.	Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
7.2.	Zmiany różnic kursowych z przeliczenia	0,00	0,00
	a) zwiększenie		
	b) zmniejszenie		
7.3.	Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	0,00	0,00
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-16 939 197,10	-19 761 965,34
8.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	4 540 766,46	761 470,81
	- korekty błędów podstawowych		
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
8.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	4 540 766,46	761 470,81
8.3.	Zmiany zysku z lat ubiegłych	1 171 455,69	-761 470,81
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 171 455,69	1 321 577,98
	- podziału zysku z lat ubiegłych	1 171 455,69	1 321 577,98
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	2 083 048,79
	- przeniesienie na kapitał zapasowy		2 083 048,79
8.4.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	5 712 222,15	0,00
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	21 479 963,56	20 523 436,15
	- korekty błędów podstawowych		
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
8.6.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	21 479 963,56	20 523 436,15
8.7.	Zmiany straty z lat ubiegłych	0,00	4 442 519,12
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	4 818 409,69
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		4 807 569,69
	połączenie jednostek		10 700,00
	sprzedaż spółki zależnej		140,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	375 890,57
	połączenie jednostek		375 890,57
8.8.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	21 479 963,56	24 965 955,27
8.9.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-15 767 741,41	-24 965 955,27
9.	Wynik netto	-2 025 835,53	11 523 243,22
	a) zysk netto		11 523 243,22
	b) strata netto	2 025 835,53	
II.	Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	123 342 297,05	131 155 623,59
III.	Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	123 342 297,05	124 979 978,67

Sporządził:



Maciej Wierczokiewicz

Zatwierdził:


GŁÓWNY KSIĘGOWY
Justyna Tomelka

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

na dzień 30.06.2016

Wyszczególnienie	w tys zł		w tys euro	
	2016.06	2015.06	2016.06	2015.06
Przychody netto	25 062,00	87 354,00	5 721,26	21 130,11
zysk (strata) z działalności operacyjnej	- 152,00	12 249,00	- 34,70	2 962,92
zysk (strata) netto	- 2 026,00	11 523,00	- 462,50	2 787,31
Aktywa razem	346 395,00	375 215,00	78 272,51	89 456,18
Aktywa trwałe	207 430,00	201 712,00	46 871,54	48 090,79
Aktywa Obrotowe	138 965,00	173 503,00	31 400,97	41 365,39
Kapitał własny	123 342,00	131 156,00	27 870,75	31 269,31
kapitał podstawowy	21 104,00	21 104,00	4 768,73	5 031,47
zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	213 117,00	233 830,00	48 156,59	55 748,14

Pozycje aktywów i pasywów bilansu na dzień 30.06.2016 przeliczono na euro wg średniego kursu obowiązującego na dzień 30.06.2016 ogłoszonego przez NBP tj. 1 euro=4,4255 pln
tab 125/A/NBP/2016 z 30.06.2016, dla 6.2015 roku 1 euro=4,1944 pln

Pozycje rachunków wyników przeliczone na euro wg kursu stanowiącego średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez NBP a obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem. Na 30.06.2016 rok średnia arytmetyczna z 6 ostatnich miesięcy wyniosła 1 euro=4,3805 pln, w 6.2015 roku 1 euro=4,1341 pln



Nickel Development sp. z o.o.
Dagmara Nickel
Prezes Zarządu

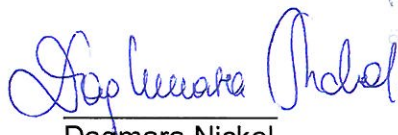
Główny Księgowy



GLÓWNY KSIĘGOWY
Justyna Tomelka

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Działając w imieniu spółki Nickel Development sp. z o.o. z siedzibą w Złotnikach, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000006973 („Emitent”, „Spółka”), REGON: 634188754, NIP: 781 – 169 – 23 – 08, kapitał zakładowy 21.103.500,00 złotych, jako Zarząd Emitenta, oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.


NICKEL Development Sp. z o.o.
62-002 Suchy Las, Złotniki, ul. Krzemowa 1
tel. 061 422 10 49, fax 061 842 06 25
REGON 634188754 NIP 781-16-92-308
KRS 0000006973

Dagmara Nickel
Prezes Zarządu

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 15.11.2016 godz. 09:33:26

Numer KRS: 0000006973

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		11.04.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	29	Data dokonania wpisu	30.09.2016
	Sygnatura akt	PO.VIII NS-REJ.KRS/26791/16/456		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY POZNAŃ - NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 634188754, NIP: 7811692308
3.Firma, pod którą spółka działa	NICKEL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. WIELKOPOLSKIE, powiat POZNAŃSKI, gmina SUCHY LAS, miejsc. ŻŁOTNIKI
2.Adres	ul. KRZEMOWA, nr 1, lok. ---, miejsc. ŻŁOTNIKI, kod 62-002, poczta SUCHY LAS, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	NICKEL@NICKEL.COM.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.NICKEL.COM.PL

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o umowie

1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	02.03.2001, KANCELARIA NOTARIALNA ANNA SYPNIEWSKA, UL. RYNEK 7, 62-200 GNIEZNO, REP. A NR 2017/2001
	2	AKT NOTARIALNY PROTOKOŁU ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW, OŚWIADCZENIA O OBJĘCIU UDZIAŁÓW, PRZENIESIENIU PRZEDSIĘWSTWA NA SPÓŁKĘ Z DNIA 8 STYCZNIA 2002R. REPERTORIUM A 102/2002, NOTARIUSZ MACIEJ CELICHOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W POZNANIU, PRZY UL. SZKOLNEJ 5/16 ZMIANA PAR. 8 UST. 1 UMOWY SPÓŁKI DODANO DO PAR. 8 UMOWY SPÓŁKI UST. 6
	3	05.12.2003 ROK, REPERTORIUM A NR 14069/2003, NOTARIUSZ W GNIEŹNIE ANNA SYPNIEWSKA Z KANCELARII NOTARIALNEJ POŁOŻONEJ W GNIEŹNIE (62-200) PRZY UL. FRANCISZKAŃSKIEJ 8, ZMIENIONO: § 14 PKT 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ORAZ 21, § 17, § 20 UST. 2, 4 ORAZ 5, SKREŚLONO: § 14 PKT 10, 11, 12 ORAZ 13, § 20 UST. 6.
	4	24 MARCA 2005 R., REP. A NR 5039/2005, NOTARIUSZ JACEK KACZOROWSKI, PROWADZĄCY KANCELARIĘ NOTARIALNĄ WOJCIECH CENDROWSKI, JACEK KACZOROWSKI KANCELARIA NOTARIALNA SPÓŁKA CYWILNA, POZNAŃ, UL. MŁYŃSKA 13/8. ZMIENIONO § 8 UST. 1, § 8 UST. 5, § 9, § 12 UST. 1, § 14 PKT 2, § 14 PKT 5. USUNIĘTO § 8 UST. 6. PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY.
	5	14.05.2008 R., ASESOR NOTARIALNY DANIEL FOLWARSKI UPOWAŻNIONY ZASTĘPCA NOTARIUSZ JUSTYNY BLANDZI, KANCELARIA NOTARIALNA W POZNANIU, REP. A NR 943/2008, ZMIENIONO PAR. 8 UST. 1, PAR. 9 ORAZ PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI
	6	AKT NOTARIALNY Z DNIA 05.02.2009 ROKU PRZED NOTARIUSZEM DANIELEM FOLWARSKIM PROWADZĄCYM KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W POZNANIU PRZY UL. 23 LUTEGO NR 21/3, REPERTORIUM A NR 347/2009 - ZMIENIONO § 3 UST. 1 ORAZ § 7 UST. 1 UMOWY SPÓŁKI, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI.
	7	09.09.2009R., NOTARIUSZ DANIEL FOLWARSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W POZNANIU, REP. A NR 5636/2009 - DODANO UST. 8 W § 10 UMOWY SPÓŁKI ORAZ PRZYJĘTO JEJ TEKST JEDNOLITY
	8	AKT NOTARIALNY Z DNIA 29.11.2010 R., REP. A NR 9325/2010 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA DANIELA WŁODZIMIERZA FOLWARSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W POZNANIU, ZMIENIONO : - § 9 (NADANO NOWE BRZMIENIE), - § 20 UST. 5 (NADANO NOWE BRZMIENIE), - § 21 UST. 3 (NADANO NOWE BRZMIENIE), SKREŚLONO § 22 UST. 3 ORAZ § 22 UST. 6 LIT. C , ZMIENIONO - § 22, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI.
	9	AKT NOTARIALNY Z DNIA 26.04.2012 R. PRZED NOTARIUSZEM DANIELEM FOLWARSKIM, PROWADZĄCYM KANCELARIĘ NOTARIALNĄ POŁOŻONĄ W POZNANIU, PRZY ULICĄ MIELŻYŃSKIEGO NR 18/5, REPERTORIUM A 3362/2012; ZMIENIONO: § 8 UST. 1 ORAZ § 9 UMOWY SPÓŁKI, A TAKŻE PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO.
	10	24.10.2013 R., NOTARIUSZ DANIEL WŁODZIMIERZ FOLWARSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W POZNANIU PRZY UL. MIELŻYŃSKIEGO 18/5, REP. A NR 9653/2013 ZMIENIONO § 8 UST.1, § 9 UMOWY SPÓŁKI PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI
	11	10.12.2013 R., REP. A 11.199/2013, NOTARIUSZ DANIEL WŁODZIMIERZ FOLWARSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W POZNANIU, UL. MIELŻYŃSKIEGO 18/5 ZMIENIONO: §8 UST.1, §9 UMOWY SPÓŁKI. PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO.
	12	AKT NOTARIALNY Z DNIA 06.06.2014 R. PRZED NOTARIUSZEM DANIELEM WŁODZIMIERZEM FOLWARSKIM, PROWADZĄCYM KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W POZNANIU, UL. MIELŻYŃSKIEGO 18/5, REP. A NR 4726/2014. ZMIENIONO § 7 UST. 1, § 8 UST. 1, § 9 UMOWY SPÓŁKI.
	13	29.09.2014, REP. A NR 8113/2014, NOTARIUSZ DANIEL WŁODZIMIERZ FOLWARSKI; JUSTYNA BLANDZI, DANIEL WŁODZIMIERZ FOLWARSKI NOTARIUSZ KANCELARIA NOTARIALNA W POZNANIU, UL. MIELŻYŃSKIEGO 18/5 ZMIENIONO §9 POPRZEC PRZYJĘCIE NOWEGO BRZMIENIA

Rubryka 5	
-----------	--

1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
-----------------------------	--	--

1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	NICKEL
	2.Imiona	DAGMARA
	3.Numer PESEL/REGON	75061314582
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	10.265 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 5.132.500,00 ZŁOTYCH
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	NICKEL
	2.Imiona	MARIAN
	3.Numer PESEL/REGON	49032502250
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	24.457 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 12.228.500,00 ZŁOTYCH
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GRUPA NICKEL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	301550408
	4.Numer KRS	0000365551
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	6.828 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 3.414.000 ZŁOTYCH
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1.Wysokość kapitału zakładowego	21 103 500,00 ZŁ
Podrubryka 1	

Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	800 000,00 Zł
	2	1 700 000,00 Zł
	3	4 470 000,00 Zł
	4	30 000,00 Zł
	5	5 500,00 Zł
	6	173 000,00 Zł
	7	13 875 000,00 Zł

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD SPÓŁKI
2.Sposób reprezentacji podmiotu		KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU JEST UPRAWNIONY DO JEDNOOSOBOWEJ REPREZENTACJI SPÓŁKI.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	NICKEL
	2.Imiona	DAGMARA
	3.Numer PESEL/REGON	75061314582
	4.Numer KRS	* * * *
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU SPÓŁKI
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	2	43, 13, Z, WYKONYWANIE WYKOPÓW I WIERCEŃ GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH
	3	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	4	43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
	5	43, 21, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
	6	43, 22, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH, CIEPLNYCH, GAZOWYCH I KLIMATYZACYJNYCH
	7	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	8	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	9	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	16.01.2004	01.01.2002 ROK - 31.12.2002 ROK
	2	05.10.2005	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	3	26.05.2006	ZA 2004 ROK
	4	27.09.2006	01.01.2005 - 31.12.2005
	5	13.12.2007	01.01.2006 - 31.12.2006 R.
	6	11.07.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	7	10.07.2009	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	8	01.06.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	9	20.06.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	10	13.05.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	11	21.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	12	23.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	14.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	01.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	2	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2002 ROK - 31.12.2002 ROK
	2	*****	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	3	*****	ZA 2004 ROK

4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	4	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	5	*****	01.01.2006 - 31.12.2006 R.
	6	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	7	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	8	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	9	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	10	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	11	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	12	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	1	*****	01.01.2002 ROK - 31.12.2002 ROK
	2	*****	01.01.2003 R. - 31.12.2003 R.
	3	*****	ZA 2004 ROK
	4	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	5	*****	01.01.2006 - 31.12.2006 R.
	6	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	7	*****	01.01.2008 R. - 31.12.2008 R.
	8	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	9	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	10	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	11	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	12	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	06.08.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	06.09.2012	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	3	10.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	23.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	14.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	01.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.

sprawozdania finansowego	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
4.Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2001
---	------------

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu		
1	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	SPOSÓB POŁĄCZENIA ZOSTAŁ WSKAZANY W PLANIE POŁĄCZENIA Z DNIA 18 MAJA 2015 ROKU, KTÓRY ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA PODSTAWIE ART. 498 I 499 KSH, A POŁĄCZENIA SIĘ W TRYBIE POŁĄCZENIA PRZEZ PRZEJĘCIE UREGULOWANEGO W ART.492§1 PKT. 1 KSH Z UWZGLĘDNIENIEM UPROSZCZENIA PROCEDURY UREGULOWANEGO W ART.516§6 KSH. POŁĄCZENIE NASTĄPI PRZEZ PRZEJĘCIE PRZEZ NICKEL DEVELOPMENT SP. Z O.O. SPÓŁKI NICKEL ESTATE DUO SP. Z O.O., PONIEWAŻ 100% UDZIAŁÓW SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ NALEŻY DO SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ, POŁĄCZENIE NASTĄPI ZGODNIE Z ART.516§6 KSH, TJ.; NIE ZOSTAŁO SPORZĄDZONE PISEMNE SPRAWOZDANIE ZARZĄDÓW ŁĄCZĄCYCH SIĘ SPÓŁEK UZASADNIAJĄCE POŁĄCZENIE; PLAN POŁĄCZENIA NIE ZOSTAŁ PODDANY BADANIU PRZEZ BIEGŁEGO, O KTÓRYM MOWA W ART. 502 KSH; WSPÓLNICY SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ NIE STANĄ SIĘ WSPÓLNIKAMI SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ; POŁĄCZENIE ZOSTAŁO PRZEPROWADZONE BEZ OKREŚLANIA W PLANIE POŁĄCZENIA STOSUNKU UDZIAŁÓW SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ NA UDZIAŁ SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ I WARTOŚCI EWENTUALNYCH DOPLAT, ZASAD PRZYZNAWANIA UDZIAŁÓW W SPÓŁCE PRZEJMUJĄCEJ ORAZ DNIA, OD KTÓREGO UDZIAŁY SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ UPRAWNIAJĄ DO UCZESTNICTWA W ZYSKU; NIE DOSZŁO DO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ; POŁĄCZENIE ZOSTAŁO PRZEPROWADZONE BEZ WYDANIA UDZIAŁÓW SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ W ZAMIAN ZA MAJĄTEK SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ; POŁĄCZENIE NASTĘPUJE NA MOCY UCHWAŁY ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ, UCHWAŁA ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ Z DNIA 17.08.2015 R., REP. A NR 5969/2015, NOTARIUSZ DANIEL WŁODZIMIERZ FOLWARSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W POZNANIU. UCHWAŁA O POŁĄCZENIU ZOSTAŁA PODJĘTA PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI NICKEL DEVELOPEMENT SP. Z O.O. W DNIU 29 CZERWCA 2015 ROKU.
	Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	

Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	NICKEL ESTATE DUO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000503404
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	300715824

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

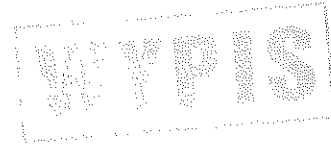
Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych lub o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 15.11.2016

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

Justyna Blandzi
Notariusz
Daniel Włodzimierz Folwarski
Notariusz
Spółka cywilna
 ul. Mielżyńskiego nr 18/5
 61-725 Poznań
 tel. (fax) 61 843-34-34
 61 843-34-36



Repertorium A nr **8113** / 2014

AKT NOTARIALNY

Dnia 29.09.2014 (dwudziestego dziewiątego września dwa tysiące czternastego)
 roku, przede mną notariuszem

Danielem Włodzimierzem Folwarskim

prowadzącym Kancelarię Notarialną położoną w Poznaniu, przy ul. Mielżyńskiego nr 18/5, w budynku położonym w Jelonku k. Poznania, przy ul. Obornickiej nr 6B, odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach**, przy ul. Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 634188754, NIP: 7811692308, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000006973**, na którym stawiał się: -----

Pan **Marian Krzysztof Nickel**, syn Tadeusza i Janiny, legitymujący się dowodem osobistym seria ALI nr 728420 ważnym do dnia 20.06.2017 (dwudziestego czerwca dwa tysiące siedemnastego) roku, PESEL: 49032502250, zamieszkały w Poznaniu, przy ul. Białczańskiej nr 3, 60-469 Poznań. -----

Tożsamość stawającego notariusz ustalił na podstawie okazanego dowodu osobistego, którego serię i numer podano przy nazwisku. -----

Protokół z obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

§ 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki otworzyła Pani **Dagmara Nickel**.-----

§ 2.

Następnie wszystkimi głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” na Przewodniczącą Zgromadzenia wybrana została Pani **Dagmara Nickel**, córka Mariana i Elżbiety, legitymująca się dowodem osobistym seria AUH numer 113372 ważnym do 24.10.2021 (dwudziestego czwartego października dwa tysiące dwudziestego pierwszego) roku, PESEL: 75061314582, zamieszkała w Poznaniu, przy ulicy Dobiegniewskiej nr 13 B, 60-182 Poznań, która wybór przyjęła.-----

Przewodnicząca Zgromadzenia oświadczyła, że dzisiejsze Zgromadzenie będzie obradować według następującego porządku obrad: -----

1. Otwarcie Zgromadzenia Wspólników, -----
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia Wspólników, -----
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Wspólników i jego zdolności do podejmowania uchwał, -----
4. Przyjęcie porządku obrad Zgromadzenia Wspólników, -----
5. Podjęcie uchwał w sprawie sprostowania uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach w dniu 06 czerwca 2014 roku,-----
6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany umowy spółki i przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki, -----
7. Zamknięcie Zgromadzenia Wspólników.-----

Wspólnicy jednogłośnie przyjęli przedstawiony powyżej porządek obrad Zgromadzenia. -----

Następnie Przewodnicząca zarządziła sporządzenie i sprawdziła listę obecności Wspólników i stwierdziła, że Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki odbywa się bez formalnego zwołania, jednakże reprezentowany jest na Zgromadzeniu cały kapitał zakładowy Spółki, nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu co do odbycia zgromadzenia lub przedstawionego powyżej porządku obrad wobec czego, a wspólnicy wyrazili pisemną zgodę na miejsce odbycia Zgromadzenia zgodnie z art. 240 Kodeksu spółek handlowych Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał, a ponadto, że w Zgromadzeniu niniejszym uczestniczy **42.207** (czterdzieści dwa tysiące dwieście siedem) udziałów i **42.207** (czterdzieści dwa tysiące dwieście siedem) głosów. -----

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że niniejsze Zgromadzenie zwołane zostało w celu uzupełnienia oraz sprostowania uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach w dniu 06.06.2014 (szóstego czerwca dwa tysiące czternastego) roku, zaprotokołowanych aktem notarialnym przez notariusza w Poznaniu Daniela Włodzimierza Folwarskiego, nr Rep. A 4726/2014.-----

Przewodnicząca Zgromadzenia poddała pod głosowanie następujące uchwały: ----

Uchwała nr 1

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Złotnikach

z dnia 29 września 2014 roku

w sprawie sprostowania Uchwały nr 1 podjętej przez Nadzwyczajne
Zgromadzenie Wspólników Spółki NICKEL DEVELOPMENT Sp. z o.o.
podjętej w dniu 06 czerwca 2014 roku

§ 1.

1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach, prostuje treść Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach z dnia 06.06.2014 roku w ten sposób, że ustęp 3 pkt a) tiret czwarte powyżej uchwały otrzymuje następujące brzmienie: -----

„- 128.138 (sto dwadzieścia osiem tysięcy sto trzydzieści osiem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **Stary Strzeszyn – Grupa Nickel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 015233020, NIP: 5262855521, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000157769**, o wartości **5.859.289,00 zł** (pięć milionów osiemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt dziewięć i 86/100 złotych), którymi pokrywa **125** (sto dwadzieścia pięć) nowych udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy z nich, o łącznej wartości nominalnej **62.500,00 zł** (sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych), przy czym kwota **5.796.789,00 zł** (pięć milionów siedemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset osiemdziesiąt dziewięć złotych) stanowiąca nadwyżkę wartości aportu nad wartością udziałów obejmowanych w zamian za ten aport przekazana zostanie na kapitał zapasowy Spółki,”-----

Przewodnicząca stwierdziła, że za przyjęciem powyższej uchwały w głosowaniu jawnym oddano **42.207** (czterdzieści dwa tysiące dwieście siedem) udziałów „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”. -----

Przewodnicząca Zgromadzenia stwierdziła, że powyższa uchwała została przyjęta jednogłośnie. -----

Uchwała nr 2

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Złotnikach

z dnia 29 września 2014 roku

w sprawie zmiany umowy spółki

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** postanawia zmienić Umowę spółki w następujący sposób: -----

I. § 9. otrzymuje następujące brzmienie:-----

„§ 9.

1. Udziały w kapitale zakładowym Spółki przysługują Wspólnikom w następujący sposób: -----

- a) **Dagmara Nickel** posiada **9.031** (dziewięć tysięcy trzydzieści jeden) udziałów po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy, o łącznej wartości nominalnej **4.515.500,00 zł** (cztery miliony pięćset piętnaście tysięcy pięćset złotych), -----
- b) **Marian Nickel** posiada **23.387** (dwadzieścia trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt siedem) udziałów po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy, o łącznej wartości nominalnej **11.693.500,00 zł** (jedenaście milionów sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych), -----

c) Spółka pod firmą **PRZEDSIĘBIORSTWO TECHNICZNO – BUDOWLANE NICKEL** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Jelonku koło Poznania posiada 2.961 (dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt jeden) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, o łącznej wartości nominalnej 1.480.500,00 zł (jeden milion czterysta osiemdziesiąt tysięcy pięćset złotych), -----

d) Spółka pod firmą **Grupa Nickel** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach posiada 6.828 (sześć tysięcy osiemset dwadzieścia osiem) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, o łącznej wartości nominalnej 3.414.000,00 zł (trzy miliony czterysta czternaście tysięcy złotych). -----

2. Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały pokryte w następujący sposób:

a) 100 (sto) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 50.000,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) zostało pokryte gotówką, -----

b) 3.400 (trzy tysiące czterysta) udziałów o wartości nominalnej po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości 1.700.000,00 zł (jeden milion siedemset tysięcy złotych) pokryte zostało wkładem niepieniężnym w postaci konwersji wymagalnej i bezspornej wierzytelności w kwocie 1.700.000,00 zł (jeden milion siedemset tysięcy złotych) przysługującej Marianowi Nickel w stosunku do Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, wynikającej z umowy pożyczki zawartej w dniu 01 marca 2004 roku, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 16 września 2004 roku, stanowiących Załącznik do Uchwały Nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 24 marca 2005 roku,-----

c) 11 (jedenastie) udziałów o wartości nominalnej po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości 5.500,00 zł (pięć tysięcy pięćset złotych) pokryte zostało wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Dąbrówce, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem

geodezyjnym **591**, o obszarze wynoszącym **0,0799 ha**, dla której w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta **PO1P/00252789/9**, o wartości **195.800,00 zł** (sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset złotych), -----

d) **1.600** (jeden tysiąc sześćset) udziałów o wartości nominalnej po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości **800.000,00 zł** (osiemset tysięcy złotych) pokryte zostało wkładem niepieniężnym w postaci przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55' Kodeksu cywilnego, prowadzonego przez **Dagmarę Nickel i Kwirynę Jarzyńską** jako wspólniczki spółki cywilnej pod firmą **NICKEL Spółka Cywilna z siedzibą w Poznaniu**, przy ul. Strzeszyńskiej 213, w jej ramach, w skład którego wchodziły: -----

- 1) własność zabudowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Poznaniu pod oznaczeniem **Kw numer 144.177**, położonej w Dąbrowce, gmina Dopiewo, stanowiącej działki 45/6, 45/7, 45/8, 45/9, 45/10, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/9, 48/11, 48/12, 48/13, 48/14, 48/15, 48/17, oznaczone na mapie numer 2, o łącznym obszarze 1.53.74 ha (jeden hektar pięćdziesiąt trzy ary siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe), o wartości 755.400,00 zł (siedemset pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta złotych); powyższa nieruchomość jest przedmiotem trzydziestu dwóch roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia tych praw na rzecz uprawnionych, -----
- 2) udział wynoszący **18.604 / 52.561** (osiemnaście tysięcy sześćset cztery / pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt jeden) części we współwłasności niezabudowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Poznaniu pod oznaczeniem **Kw numer 111.916**, położonej w Poznaniu, przy ul. Szczepanowskiego 15 (piętnaście), stanowiącej działkę 104/4, oznaczoną na mapie numer 8, o obszarze 0.35.31 ha (trzydzieści pięć arów trzydzieści jeden metrów kwadratowych), o wartości 796.390,00 zł (siedemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta

dziewięćdziesiąt złotych), -----

- 3) udział wynoszący **2001 / 14.108** (dwa tysiące jeden / czternaście tysięcy sto ósmych) części we współwłasności zabudowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Poznaniu pod oznaczeniem **Kw numer 139.999**, położonej w Poznaniu, przy ul. Krajenickiej, stanowiącej działkę numer 5/168, oznaczoną na mapie numer 7, o obszarze 0.17.59 ha (siedemnaście arów pięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), o wartości 41.983,00 zł (czterdzieści jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt trzy złote); powyższa nieruchomość jest przedmiotem czterech roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia tych praw na rzecz uprawnionych, -----

- 4) udział wynoszący **1/2** (jedna / druga) części we współwłasności niezabudowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu pod oznaczeniem **Kw numer 27.199**, położonej w Kołobrzegu, przy ul. Lwowskiej, stanowiących działkę numer 4/241, o obszarze 0.14.17 ha (czternaście arów siedemnaście metrów kwadratowych), -----

- 5) udział wynoszący **1/2** (jedna druga) części we współwłasności niezabudowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu pod oznaczeniem **Kw numer 22.855**, położonej w Kołobrzegu, przy ul. Lwowskiej, stanowiących działkę numer 4/240, o obszarze 0.18.95 ha (osiemnaście arów dziewięćdziesiąt pięć kwadratowych),-----

przy czym łączna wartość udziałów we współwłasności nieruchomości, o których mowa w punktach 4) i 5) wynosi 76.460,00 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt złotych),-----

- 6) prawo wieczystego użytkowania do dnia jedenastego marca dwa tysiące dziewięćdziesiątego (11.3.2090) roku niezabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu, obręb Strzeszyn, przy ul. Koszalińskiej, stanowiącej

działkę nr 4/527, o obszarze 0.32.52 ha (trzydzieści dwa ary pięćdziesiąt dwa metry kwadratowe), objęte księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Poznaniu pod numerem **Kw numer 163.608**, o wartości 528.450,00 zł (pięćset dwadzieścia osiem tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych); powyższa nieruchomość jest przedmiotem ośmiu roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia tych praw na rzecz uprawnionych,-----

- 7) wierzytelności i zobowiązania wynikające z podpisanych umów oraz z ksiąg handlowych przedsiębiorstwa spółki cywilnej **NICKEL Spółka Cywilna z siedzibą w Poznaniu**, przy ul. Strzeszyńskiej 213, a w szczególności kredyt obrotowy udzielony wspólnikom tej Spółki przez Wielkopolski Bank Kredytowy Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, II Oddział w Poznaniu, (obecnie Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu), umową z dnia 18 grudnia 2000 roku numer 1346/230/00, zmienioną aneksami nr 1, 2 i 3 z dnia 9 marca 2001 roku, 19 marca 2001 roku i 21 maja 2001 roku, w wysokości stanowiącej w walucie polskiej równowartość kwoty 552.901,63 CHF (pięćset pięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset jeden i 63/100 franków szwajcarskich), z których to wierzytelności i zobowiązań najważniejsze - poza opisanym wyżej kredytem - zostały wymienione w bilansie zamknięcia na dzień 31 grudnia 2001 roku **NICKEL S.C.** stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały z dnia 08 stycznia 2002 roku; wykaz umów z klientami powyższego przedsiębiorstwa w trakcie realizacji, w tym umów o wybudowanie budynku i przedwstępnych umów sprzedaży lokali na rzecz klientów opisanego wyżej przedsiębiorstwa, stanowi załącznik nr 2 do uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 08 stycznia 2002 roku, -----
- 8) środki finansowe znajdujące się na rachunku bankowym spółki cywilnej **NICKEL Spółka Cywilna** i w jej kasie w kwocie 344.470,71 zł (trzysta czterdzieści cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt złotych siedemdziesiąt

jeden groszy), -----

9) godło (logo) przedsiębiorstwa spółki cywilnej **NICKEL Spółka Cywilna**,
opisane w załączniku numer 3 uchwały z dnia 08 stycznia 2002 roku, -----

10) księgi handlowe i dokumenty przedsiębiorstwa, -----

11) wyposażenie biura przedsiębiorstwa spółki cywilnej **NICKEL**,
położonego w Poznaniu przy ul. Strzeszyńskiej 213, którego główne
składniki zostały wymienione w załączniku numer 4 uchwały z dnia 08
stycznia 2002 roku, -----

o wartości **800.000,00 zł** (osiemset tysięcy złotych). -----

Czynność mająca za przedmiot zbycie opisanego wyżej przedsiębiorstwa nie
objęła roszczenia wspólniczek spółki cywilnej **NICKEL Spółka Cywilna** o
nabycie na ich rzecz udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu
objętego księgą wieczystą **Kw numer 119.268** Sądu Rejonowy w Poznaniu,
wynoszącego 533/132.010 (pięćset trzydzieści trzy / sto trzydzieści dwa tysiące
dziesięć) części, co do którego w Sądzie Rejonowym w Poznaniu toczy się
postępowanie wieczystoksięgowe o wpis tego udziału w tej księdze wieczystej
na rzecz wspólniczek tej spółki cywilnej. -----

e) **4.461** (cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt jeden) udziałów po **500,00 zł**
(pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **2.230.500,00 zł** (dwa
miliony dwieście trzydzieści tysięcy pięćset złotych), pokryte zostało wkładem
niepieniężnym w postaci konwersji następujących wymagalnych i bezspornych
wierzytelności przysługujących Spółce pod firmą **PRZEDSIĘBIORSTWO
TECHNICZNO – BUDOWLANE NICKEL Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Jelonku koło Poznania** w stosunku do
Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu**: -----

1) wynikającej z umowy pożyczki 22.07.2007 (dwudziestego drugiego lipca
dwa tysiące siódmego) roku wraz z odsetkami naliczonymi do dnia
14.05.2008 (czternastego maja dwa tysiące ósmego) roku – kwota pożyczki

400.000,00 zł (czterysta tysięcy złotych), odsetki w kwocie 16.273,97 zł (szesnaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt siedem groszy), to jest łącznie w kwocie **416.273,97 zł** (czterysta szesnaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt siedem groszy),

- 2) wynikającej z Umowy najmu lokalu zawartej dnia 31.12.1998 (trzydziestego pierwszego grudnia tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego ósmego) roku, stwierdzonej fakturą VAT z dnia 30.06.2007 (trzydziestego czerwca dwa tysiące siódmego) roku, nr 06/14/260/2007 w kwocie **41.943,16 zł** (czterdzieści jeden tysięcy dziewięćset czterdzieści trzy złote szesnaście groszy), -----
- 3) wynikającej z Umowy o roboty budowlane z dnia 20.04.2006 (dwudziestego kwietnia dwa tysiące szóstego) roku (Dąbrówka Koronna 1,3.), stwierdzonej fakturą VAT z dnia 31.01.2007 (trzydziestego pierwszego stycznia dwa tysiące siódmego) roku nr 09/01/210/2007 w kwocie **776.725,73 zł** (siedemset siedemdziesiąt sześć tysięcy siedemset dwadzieścia pięć złotych siedemdziesiąt trzy grosze), -----
- 4) wynikającej z Umowy o roboty budowlane z dnia 20.04.2006 (dwudziestego kwietnia dwa tysiące szóstego) roku (Dąbrówka Koronna 1,3.), stwierdzonej fakturą VAT z dnia 28.02.2007 (dwudziestego ósmego lutego dwa tysiące siódmego) roku nr 11/02/210/2007 w kwocie **524.972,07 zł** (pięćset dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt dwa złote siedem groszy), -----
- 5) wynikającej z Umowy o roboty budowlane z dnia 20.04.2006 (dwudziestego kwietnia dwa tysiące szóstego) roku (Dąbrówka Koronna 1,3.), stwierdzonej fakturą VAT z dnia 31.10.2006 (trzydziestego pierwszego października dwa tysiące szóstego) roku nr 12/10/210/2006 w kwocie **743.677,71 zł** (siedemset czterdzieści trzy tysiące sześćset siedemdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt jeden groszy), -----

- 6) wynikającej z Umowy o roboty budowlane z dnia 20.04.2006 (dwudziestego kwietnia dwa tysiące szóstego) roku (Dąbrówka Koronna 1,3.), stwierdzonej fakturą VAT z dnia 30.12.2006 (trzydziestego grudnia dwa tysiące szóstego) roku nr 13/12/210/2006 w kwocie **1.819.000,00 zł** (jeden milion osiemset dziewiętnaście tysięcy złotych), -----
- 7) wynikającej z Umowy najmu lokalu zawartej dnia 31.12.1998 (trzydziestego pierwszego grudnia tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego ósmego) roku, stwierdzonej fakturą VAT z dnia 31.12.2007 (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące siódmego) roku, nr 14/12/260/2007 w kwocie **46.345,88 zł** (czterdzieści sześć tysięcy trzysta czterdzieści pięć złotych osiemdziesiąt osiem groszy), -----
- 8) wynikającej z cesji umowy z Pracownią Architektoniczną Asca – Aneks nr 1 do Umowy z dnia 02.07.2003 (drugiego lipca dwa tysiące trzeciego) roku, stwierdzonej fakturami VAT z dnia 18.05.2006 (osiemnastego maja dwa tysiące szóstego) roku nr 9/12/210/2004, 02/03/260/2006, 03/03/260/2006, w łącznej kwocie **64.172,30 zł** (sześćdziesiąt cztery tysiące sto siedemdziesiąt dwa złote trzydzieści groszy), -----
- 9) część wierzytelności wynikającej z wynagrodzenia za wykonanie prac wykończeniowych pomieszczeń biurowych w Poznaniu przy ul. Ratajczaka, stwierdzonej fakturą VAT z dnia 17.04.2008 (siedemnastego kwietnia dwa tysiące ósmego) roku, nr FV/08/04/0015 – do wysokości **36.889,18 zł** (trzydzieści sześć tysięcy osiemset osiemdziesiąt dziewięć złotych osiemnaście groszy); pozostała część wierzytelności w kwocie 646,10 zł (sześćset czterdzieści sześć złotych dziesięć groszy) nie zostaje wniesiona do Spółki, -----
- o łącznej wartości **4.470.000,00 zł** (cztery miliony czterysta siedemdziesiąt tysięcy złotych),-----
- f) **4.512** (cztery tysiące pięćset dwanaście) udziałów po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **2.256.000,00 zł** (dwa miliony

dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych), pokryte zostało wkładem pieniężnym, -----

g) **60** (sześćdziesiąt) udziałów po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **30.000,00 zł** (trzydzieści tysięcy złotych), pokryte zostało wkładem niepieniężnym w postaci ogółu praw i obowiązków przysługujących Pani **Dagmarze Nickel** i Panu **Marianowi Krzysztofowi Nickel** jako komandytariuszom w spółce pod firmą **Galerie Nickel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Złotnikach**, przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, numer **KRS: 0000393943**, o łącznej wartości **3.862.847,47 zł** (trzy miliony osiemset sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści siedem tysięcy złotych 47/100),-----

h) **346** (trzysta czterdzieści sześć) udziałów po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **173.000,00 zł** (sto siedemdziesiąt trzy tysiące złotych), pokryte zostało wkładem niepieniężnym w postaci:-----

a. 100 (sto) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **W Zaciszu Stawów nr 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 300984889, NIP: 7811829374, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000284717**, o wartości **1.715.111,70 zł** (jeden milion siedemset piętnaście tysięcy sto jedenaście i 70/100 złotych), -----

b. 1.000 (jeden tysiąc) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **W Zaciszu Stawów nr 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 300789521, NIP: 7811815515, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział

Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000291283**, o wartości **1.858.600,00 zł** (jeden milion osiemset pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset złotych), -----
o łącznej wartości **3.573.711,70 zł** (trzy miliony pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset jedenaście i 70/100 złotych).-----

i) **27.750** (dwadzieścia siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt) udziałów po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **13.875.000,00 zł** (trzynaście milionów osiemset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych), pokryte zostało wkładem niepieniężnym w postaci:-----

- 75.406 (siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta sześć) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **Nickel Estate DUO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 300715824, NIP: 7811811428, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000503404**, o wartości **54.485.164,56 zł** (pięćdziesiąt cztery miliony czterysta osiemdziesiąt pięć tysięcy sto sześćdziesiąt cztery i 56/100 złotych), -----
- 100 (sto) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **Nickel Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 301469310, NIP: 7773174160, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000361794**, o wartości **1.529.886,58 zł** (jeden

milion pięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć i 58/100 złotych), -----

- 100 (sto) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **Centrum Handlowe Złotniki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Złotnikach przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 301469333, NIP: 7773174154, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000361792**, o wartości **500,00 zł** (pięćset złotych), -----
- 128.138 (sto dwadzieścia osiem tysięcy sto trzydzieści osiem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **Stary Strzeszyn – Grupa Nickel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Złotnikach przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 015233020, NIP: 5262855521, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000157769**, o wartości **5.859.289,00 zł** (pięć milionów osiemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt dziewięć i 86/100 złotych), -----
- udziału wynoszącego $\frac{2}{4}$ (dwie czwarte) części w prawie własności nieruchomości położonej w Kołobrzegu, przy ul. Lwowskiej, gmina Kołobrzeg, powiat kołobrzescki, województwo zachodniopomorskie, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym **4/240** (cztery / dwieście czterdzieści), o obszarze **0,1895 ha** (osiemnaście arów dziewięćdziesiąt pięć

metrów kwadratowych), dla której w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta **KO1L/00022855/3**, o wartości **162.950,00 zł** (sto sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt złotych), -----

- udziału wynoszącego 2/4 (dwie czwarte) części w prawie własności nieruchomości położonej w Kołobrzegu, przy ul. Lwowskiej, gmina Kołobrzeg, powiat kołobrzescki, województwo zachodniopomorskie, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym **4/241** (cztery / dwieście czterdzieści jeden), o obszarze **0,1417 ha** (czternaście arów siedemnaście metrów kwadratowych), dla której w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta **KO1L/00027199/1**, o wartości **121.850,00 zł** (sto dwadzieścia jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych), -----

- 8.515 (osiem tysięcy pięćset piętnaście) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą „**Nickel Technology Park Poznań**” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w **Złotnikach**, przy ul. Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 634398084, NIP: 7811719243, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000139401**, o wartości **6.692.314,76 zł** (sześć milionów sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzysta czternaście i 76/100 złotych),

o łącznej wartości **68.851.954,90 zł** (sześćdziesiąt osiem milionów osiemset pięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery i 90/100 złotych).”

Przewodnicząca stwierdziła, że za przyjęciem powyższej uchwały w głosowaniu jawnym oddano **42.207** (czterdzieści dwa tysiące dwieście siedem) udziałów „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”. -----

Przewodnicząca Zgromadzenia stwierdziła, że powyższa uchwała została przyjęta jednogłośnie. -----

Uchwała nr 3

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Złotnikach

z dnia 29 września 2014 roku

w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** postanawia przyjąć tekst jednolity Umowy Spółki z uwzględnieniem zmian objętych Uchwałą Nr 2 niniejszego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, w następującym brzmieniu: -----

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

(tekst jednolity)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Stawający - zwani dalej Wspólnikami - oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną w dalszej części umowy „Spółką”.-----

§ 2.

1. Firma Spółki będzie brzmieć **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**. -----
2. Spółka ma prawo używać skróconej nazwy – **NICKEL DEVELOPMENT**

Sp. z o.o. -----

3. **Marian Nickel** oraz **Dagmara Nickel** oświadczają, że wyrażają zgodę na umieszczenie ich nazwiska w firmie Spółki.-----

§ 3.

1. Siedzibą Spółki są Złotniki, gmina Suchy Las. -----
 2. Zmiana siedziby Spółki wymaga dla swej ważności uchwały Wspólników podjętej większością 3/4 (trzech czwartych) głosów.-----

§ 4.

Spółka działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej z możliwością działania na terenie innych państw. -----

§ 5.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.-----

§ 6.

Spółka może powoływać własne jednostki na terenie kraju lub za granicą, jak również uczestniczyć w innych spółkach, w kraju i za granicą, z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów.-----

§ 7.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest (według PKD): -----
 1) 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, -----
 2) 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę, -----
 3) 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich, ----
 4) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----
 5) 42.12.Z Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej, --
 6) 42.13.Z Roboty związane z budową mostów i tuneli, -----
 7) 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych, -----
 8) 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, -----

- 9) 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 10) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 11) 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, -----
- 12) 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad, -----
- 13) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych, -----
- 14) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, -----
- 15) 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, -----
- 16) 43.31.Z Tynkowanie, -----
- 17) 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej, -----
- 18) 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian, -----
- 19) 43.34.Z Malowanie i szklenie, -----
- 20) 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, -----
- 21) 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----
- 22) 42.91.Z Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej, -----
- 23) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
- 24) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi, -----
- 25) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, -----
- 26) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
- 27) 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach, -----
- 28) 71.11.Z Działalność w zakresie architektury, -----
- 29) 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, -----
- 30) 81.21.Z Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów

- przemysłowych, -----
- 31) 81.22.Z Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych, -
 - 32) 81.29.Z Pozostałe sprzątanie, -----
 - 33) 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, -----
 - 34) 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana, -----
 - 35) 49.41.Z Transport drogowy towarów, -----
 - 36) 64.91.Z Leasing finansowy, -----
 - 37) 46.73.Z Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego, -----
 - 38) 46.74.Z Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego, -----
 - 39) 73.11.Z Działalność agencji reklamowych, -----
 - 40) 82.99.Z Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana, -----
 - 41) 82.91.Z Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe, --
 - 42) 82.30.Z Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów,--
 - 43) 77.1 Wynajem i dzierżawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli, -----
 - 44) 77.3 Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, -----
 - 45) 77.40.Z Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim. -----
2. Podjęcie przez Spółkę działalności wymagającej uzyskania koncesji lub zezwoleń nastąpi po uzyskaniu tych koncesji lub zezwoleń.-----

II. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 8.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi **21.103.500,00 zł** (dwadzieścia jeden

milionów sto trzy tysiące pięćset złotych) i dzieli się na **42.207** (czterdzieści dwa tysiące dwieście siedem) udziałów o wartości nominalnej po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy. -----

2. Udziały w Spółce są równe i niepodzielne. -----
3. Każdy Wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział. -----
4. Udziały w kapitale zakładowym Spółki mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi lub niepieniężnymi. -----
5. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), zarówno poprzez podwyższenie wartości nominalnej udziałów istniejących, jak i ustanowienia nowych udziałów nie wymaga zmiany umowy Spółki i może nastąpić – jednorazowo lub w kilku etapach – w terminie do 31 grudnia 2020 roku, na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników, podjętej jednomyślnie w obecności wspólników reprezentujących 100 % kapitału zakładowego, przy czym wpłaty na udziały w podwyższonym kapitale zakładowym mogą być dokonywane w formie pieniężnej lub niepieniężnej. -----

§ 9.

1. Udziały w kapitale zakładowym Spółki przysługują Wspólnikom w następujący sposób: -----
 - a) **Dagmara Nickel** posiada **9.031** (dziewięć tysięcy trzydzieści jeden) udziałów po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy, o łącznej wartości nominalnej **4.515.500,00 zł** (cztery miliony pięćset piętnaście tysięcy pięćset złotych), -----
 - b) **Marian Nickel** posiada **23.387** (dwadzieścia trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt siedem) udziałów po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy, o łącznej wartości nominalnej **11.693.500,00 zł** (jedenaście milionów sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych), -----
 - c) Spółka pod firmą **PRZEDSIĘBIORSTWO TECHNICZNO – BUDOWLANE NICKEL** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z

siedzibą w Jelonku koło Poznania posiada 2.961 (dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt jeden) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, o łącznej wartości nominalnej 1.480.500,00 zł (jeden milion czterysta osiemdziesiąt tysięcy pięćset złotych), -----

d) Spółka pod firmą **Grupa Nickel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** posiada 6.828 (sześć tysięcy osiemset dwadzieścia osiem) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, o łącznej wartości nominalnej 3.414.000,00 zł (trzy miliony czterysta czternaście tysięcy złotych). -----

2. Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały pokryte w następujący sposób:

a) 100 (sto) udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 50.000,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) zostało pokryte gotówką, -----

b) 3.400 (trzy tysiące czterysta) udziałów o wartości nominalnej po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości 1.700.000,00 zł (jeden milion siedemset tysięcy złotych) pokryte zostało wkładem niepieniężnym w postaci konwersji wymagalnej i bezspornej wierzytelności w kwocie 1.700.000,00 zł (jeden milion siedemset tysięcy złotych) przysługującej **Marianowi Nickel** w stosunku do Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu**, wynikającej z umowy pożyczki zawartej w dniu 01 marca 2004 roku, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 16 września 2004 roku, stanowiących Załącznik do Uchwały Nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 24 marca 2005 roku, -----

c) 11 (jedenastie) udziałów o wartości nominalnej po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości 5.500,00 zł (pięć tysięcy pięćset złotych) pokryte zostało wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Dąbrowce, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym 591, o obszarze wynoszącym 0,0799 ha, dla której w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych

prowadzona jest księga wieczysta **PO1P/00252789/9**, o wartości **195.800,00 zł** (sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset złotych), -----

d) **1.600** (jeden tysiąc sześćset) udziałów o wartości nominalnej po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości **800.000,00 zł** (osiemset tysięcy złotych) pokryte zostało wkładem niepieniężnym w postaci przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55' Kodeksu cywilnego, prowadzonego przez **Dagmarę Nickel i Kwirynę Jarzyńską** jako wspólniczki spółki cywilnej pod firmą **NICKEL Spółka Cywilna z siedzibą w Poznaniu**, przy ul. Strzeszyńskiej 213, w jej ramach, w skład którego wchodziły: -----

- 1) własność zabudowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Poznaniu pod oznaczeniem **Kw numer 144.177**, położonej w Dąbrowce, gmina Dopiewo, stanowiącej działki 45/6, 45/7, 45/8, 45/9, 45/10, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/9, 48/11, 48/12, 48/13, 48/14, 48/15, 48/17, oznaczone na mapie numer 2, o łącznym obszarze 1.53.74 ha (jeden hektar pięćdziesiąt trzy ary siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe), o wartości 755.400,00 zł (siedemset pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta złotych); powyższa nieruchomość jest przedmiotem trzydziestu dwóch roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia tych praw na rzecz uprawnionych, -----
- 2) udział wynoszący **18.604 / 52.561** (osiemnaście tysięcy sześćset cztery / pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt jeden) części we współwłasności niezabudowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Poznaniu pod oznaczeniem **Kw numer 111.916**, położonej w Poznaniu, przy ul. Szczepanowskiego 15 (piętnaście), stanowiącej działkę 104/4, oznaczoną na mapie numer 8, o obszarze 0.35.31 ha (trzydzieści pięć arów trzydzieści jeden metrów kwadratowych), o wartości 796.390,00 zł (siedemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt złotych), -----
- 3) udział wynoszący **2001 / 14.108** (dwa tysiące jeden / czternaście tysięcy sto

ósmych) części we współwłasności zabudowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Poznaniu pod oznaczeniem **Kw numer 139.999**, położonej w Poznaniu, przy ul. Krajenickiej, stanowiącej działkę numer 5/168, oznaczoną na mapie numer 7, o obszarze 0.17.59 ha (siedemnaście arów pięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), o wartości 41.983,00 zł (czterdzieści jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt trzy złote); powyższa nieruchomość jest przedmiotem czterech roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia tych praw na rzecz uprawnionych, -----

- 4) udział wynoszący **1/2** (jedna / druga) części we współwłasności niezabudowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu pod oznaczeniem **Kw numer 27.199**, położonej w Kołobrzegu, przy ul. Lwowskiej, stanowiących działkę numer 4/241, o obszarze 0.14.17 ha (czternaście arów siedemnaście metrów kwadratowych), -----
- 5) udział wynoszący **1/2** (jedna druga) części we współwłasności niezabudowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu pod oznaczeniem **Kw numer 22.855**, położonej w Kołobrzegu, przy ul. Lwowskiej, stanowiących działkę numer 4/240, o obszarze 0.18.95 ha (osiemnaście arów dziewięćdziesiąt pięć kwadratowych),-----

przy czym łączna wartość udziałów we współwłasności nieruchomości, o których mowa w punktach 4) i 5) wynosi 76.460,00 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt złotych),-----

- 6) prawo wieczystego użytkowania do dnia jedenastego marca dwa tysiące dziewięćdziesiątego (11.3.2090) roku niezabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu, obręb Strzeszyn, przy ul. Koszalińskiej, stanowiącej działkę nr 4/527, o obszarze 0.32.52 ha (trzydzieści dwa ary pięćdziesiąt dwa metry kwadratowe), objęte księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd

Rejonowy w Poznaniu pod numerem **Kw numer 163.608**, o wartości 528.450,00 zł (pięćset dwadzieścia osiem tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych); powyższa nieruchomość jest przedmiotem ośmiu roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia tych praw na rzecz uprawnionych,-----

- 7) wierzytelności i zobowiązania wynikające z podpisanych umów oraz z ksiąg handlowych przedsiębiorstwa spółki cywilnej **NICKEL Spółka Cywilna z siedzibą w Poznaniu**, przy ul. Strzeszyńskiej 213, a w szczególności kredyt obrotowy udzielony wspólnikom tej Spółki przez Wielkopolski Bank Kredytowy Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, II Oddział w Poznaniu, (obecnie Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu), umową z dnia 18 grudnia 2000 roku numer 1346/230/00, zmienioną aneksami nr 1, 2 i 3 z dnia 9 marca 2001 roku, 19 marca 2001 roku i 21 maja 2001 roku, w wysokości stanowiącej w walucie polskiej równowartość kwoty 552.901,63 CHF (pięćset pięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset jeden i 63/100 franków szwajcarskich), z których to wierzytelności i zobowiązań najważniejsze - poza opisanym wyżej kredytem - zostały wymienione w bilansie zamknięcia na dzień 31 grudnia 2001 roku **NICKEL S.C.** stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały z dnia 08 stycznia 2002 roku; wykaz umów z klientami powyższego przedsiębiorstwa w trakcie realizacji, w tym umów o wybudowanie budynku i przedwstępnych umów sprzedaży lokali na rzecz klientów opisanego wyżej przedsiębiorstwa, stanowi załącznik nr 2 do uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 08 stycznia 2002 roku, -----
- 8) środki finansowe znajdujące się na rachunku bankowym spółki cywilnej **NICKEL Spółka Cywilna** i w jej kasie w kwocie 344.470,71 zł (trzysta czterdzieści cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt złotych siedemdziesiąt jeden groszy), -----
- 9) godło (logo) przedsiębiorstwa spółki cywilnej **NICKEL Spółka Cywilna**,

opisane w załączniku numer 3 uchwały z dnia 08 stycznia 2002 roku, -----

10) księgi handlowe i dokumenty przedsiębiorstwa,-----

11) wyposażenie biura przedsiębiorstwa spółki cywilnej **NICKEL**,
położonego w Poznaniu przy ul. Strzeszyńskiej 213, którego główne
składniki zostały wymienione w załączniku numer 4 uchwały z dnia 08
stycznia 2002 roku, -----

o wartości **800.000,00 zł** (osiemset tysięcy złotych). -----

Czynność mająca za przedmiot zbycie opisanego wyżej przedsiębiorstwa nie
objęła roszczenia wspólniczek spółki cywilnej **NICKEL Spółka Cywilna** o
nabycie na ich rzecz udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu
objętego księgą wieczystą **Kw numer 119.268** Sądu Rejonowy w Poznaniu,
wynoszącego 533/132.010 (pięćset trzydzieści trzy / sto trzydzieści dwa tysiące
dziesięć) części, co do którego w Sądzie Rejonowym w Poznaniu toczy się
postępowanie wieczystoksięgowe o wpis tego udziału w tej księdze wieczystej
na rzecz wspólniczek tej spółki cywilnej. -----

e) **4.461** (cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt jeden) udziałów po **500,00 zł**
(pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **2.230.500,00 zł** (dwa
miliony dwieście trzydzieści tysięcy pięćset złotych), pokryte zostało wkładem
niepieniężnym w postaci konwersji następujących wymagalnych i bezspornych
wierzytelności przysługujących Spółce pod firmą **PRZEDSIĘBIORSTWO
TECHNICZNO – BUDOWLANE NICKEL Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Jelonku koło Poznania** w stosunku do
Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu:** -----

1) wynikającej z umowy pożyczki 22.07.2007 (dwudziestego drugiego lipca
dwa tysiące siódmego) roku wraz z odsetkami naliczonymi do dnia
14.05.2008 (czternastego maja dwa tysiące ósmego) roku – kwota pożyczki
400.000,00 zł (czterysta tysięcy złotych), odsetki w kwocie 16.273,97 zł
(szesnaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt

siedem groszy), to jest łącznie w kwocie **416.273,97 zł** (czterysta szesnaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt siedem groszy),

- 2) wynikającej z Umowy najmu lokalu zawartej dnia 31.12.1998 (trzydziestego pierwszego grudnia tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego ósmego) roku, stwierdzonej fakturą VAT z dnia 30.06.2007 (trzydziestego czerwca dwa tysiące siódmego) roku, nr 06/14/260/2007 w kwocie **41.943,16 zł** (czterdzieści jeden tysięcy dziewięćset czterdzieści trzy złote szesnaście groszy), -----
- 3) wynikającej z Umowy o roboty budowlane z dnia 20.04.2006 (dwudziestego kwietnia dwa tysiące szóstego) roku (Dąbrówka Koronna 1,3.), stwierdzonej fakturą VAT z dnia 31.01.2007 (trzydziestego pierwszego stycznia dwa tysiące siódmego) roku nr 09/01/210/2007 w kwocie **776.725,73 zł** (siedemset siedemdziesiąt sześć tysięcy siedemset dwadzieścia pięć złotych siedemdziesiąt trzy grosze), -----
- 4) wynikającej z Umowy o roboty budowlane z dnia 20.04.2006 (dwudziestego kwietnia dwa tysiące szóstego) roku (Dąbrówka Koronna 1,3.), stwierdzonej fakturą VAT z dnia 28.02.2007 (dwudziestego ósmego lutego dwa tysiące siódmego) roku nr 11/02/210/2007 w kwocie **524.972,07 zł** (pięćset dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt dwa złote siedem groszy), -----
- 5) wynikającej z Umowy o roboty budowlane z dnia 20.04.2006 (dwudziestego kwietnia dwa tysiące szóstego) roku (Dąbrówka Koronna 1,3.), stwierdzonej fakturą VAT z dnia 31.10.2006 (trzydziestego pierwszego października dwa tysiące szóstego) roku nr 12/10/210/2006 w kwocie **743.677,71 zł** (siedemset czterdzieści trzy tysiące sześćset siedemdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt jeden groszy), -----
- 6) wynikającej z Umowy o roboty budowlane z dnia 20.04.2006 (dwudziestego kwietnia dwa tysiące szóstego) roku (Dąbrówka Koronna 1,3.), stwierdzonej fakturą VAT z dnia 30.12.2006 (trzydziestego grudnia



dwa tysiące szóstego) roku nr 13/12/210/2006 w kwocie **1.819.000,00 zł** (jeden milion osiemset dziewiętnaście tysięcy złotych), -----

7) wynikającej z Umowy najmu lokalu zawartej dnia 31.12.1998 (trzydziestego pierwszego grudnia tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego ósmego) roku, stwierdzonej fakturą VAT z dnia 31.12.2007 (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące siódmego) roku, nr 14/12/260/2007 w kwocie **46.345,88 zł** (czterdzieści sześć tysięcy trzysta czterdzieści pięć złotych osiemdziesiąt osiem groszy), -----

8) wynikającej z cesji umowy z Pracownią Architektoniczną Asca – Aneks nr 1 do Umowy z dnia 02.07.2003 (drugiego lipca dwa tysiące trzeciego) roku, stwierdzonej fakturami VAT z dnia 18.05.2006 (osiemnastego maja dwa tysiące szóstego) roku nr 9/12/210/2004, 02/03/260/2006, 03/03/260/2006, w łącznej kwocie **64.172,30 zł** (sześćdziesiąt cztery tysiące sto siedemdziesiąt dwa złote trzydzieści groszy), -----

9) część wierzytelności wynikającej z wynagrodzenia za wykonanie prac wykończeniowych pomieszczeń biurowych w Poznaniu przy ul. Ratajczaka, stwierdzonej fakturą VAT z dnia 17.04.2008 (siedemnastego kwietnia dwa tysiące ósmego) roku, nr FV/08/04/0015 – do wysokości **36.889,18 zł** (trzydzieści sześć tysięcy osiemset osiemdziesiąt dziewięć złotych osiemnaście groszy); pozostała część wierzytelności w kwocie 646,10 zł (sześćset czterdzieści sześć złotych dziesięć groszy) nie zostaje wniesiona do Spółki, -----

o łącznej wartości **4.470.000,00 zł** (cztery miliony czterysta siedemdziesiąt tysięcy złotych),-----

f) **4.512** (cztery tysiące pięćset dwanaście) udziałów po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **2.256.000,00 zł** (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych), pokryte zostało wkładem pieniężnym, -----

g) **60** (sześćdziesiąt) udziałów po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej

wartości nominalnej **30.000,00 zł** (trzydzieści tysięcy złotych), pokryte zostało wkładem niepieniężnym w postaci ogółu praw i obowiązków przysługujących Pani **Dagmarze Nickel** i Panu **Marianowi Krzysztofowi Nickel** jako komandytariuszom w spółce pod firmą **Galerie Nickel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Złotnikach**, przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, numer **KRS: 0000393943**, o łącznej wartości **3.862.847,47 zł** (trzy miliony osiemset sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści siedem tysięcy złotych 47/100),-----

h) **346** (trzysta czterdzieści sześć) udziałów po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **173.000,00 zł** (sto siedemdziesiąt trzy tysiące złotych), pokryte zostało wkładem niepieniężnym w postaci:-----

- a. 100 (sto) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **W Zaciszu Stawów nr 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 300984889, NIP: 7811829374, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000284717**, o wartości **1.715.111,70 zł** (jeden milion siedemset piętnaście tysięcy sto jedenaście i 70/100 złotych), -----
- b. 1.000 (jeden tysiąc) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **W Zaciszu Stawów nr 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 300789521, NIP: 7811815515, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000291283**, o wartości **1.858.600,00 zł** (jeden milion osiemset pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset złotych), -----

o łącznej wartości **3.573.711,70 zł** (trzy miliony pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset jedenaście i 70/100 złotych).-----

i) **27.750** (dwadzieścia siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt) udziałów po **500,00 zł** (pięćset złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **13.875.000,00 zł** (trzynaście milionów osiemset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych), pokryte zostało wkładem niepieniężnym w postaci:-----

- 75.406 (siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta sześć) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **Nickel Estate DUO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 300715824, NIP: 7811811428, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000503404**, o wartości **54.485.164,56 zł** (pięćdziesiąt cztery miliony czterysta osiemdziesiąt pięć tysięcy sto sześćdziesiąt cztery i 56/100 złotych), -----
- 100 (sto) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **Nickel Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 301469310, NIP: 7773174160, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000361794**, o wartości **1.529.886,58 zł** (jeden milion pięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć i 58/100 złotych), -----
- 100 (sto) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **Centrum Handlowe Złotniki Spółka z ograniczoną**

- odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 301469333, NIP: 7773174154, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000361792**, o wartości **500,00 zł** (pięćset złotych), -----
- 128.138 (sto dwadzieścia osiem tysięcy sto trzydzieści osiem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **Stary Strzeszyn – Grupa Nickel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 015233020, NIP: 5262855521, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000157769**, o wartości **5.859.289,00 zł** (pięć milionów osiemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt dziewięć i 86/100 złotych), -----
- udziału wynoszącego 2/4 (dwie czwarte) części w prawie własności nieruchomości położonej w Kołobrzegu, przy ul. Lwowskiej, gmina Kołobrzeg, powiat kołobrzesci, województwo zachodniopomorskie, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym **4/240** (cztery / dwieście czterdzieści), o obszarze **0,1895 ha** (osiemnaście arów dziewięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), dla której w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta **KO1L/00022855/3**, o wartości **162.950,00 zł** (sto sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt złotych), -----

- udziału wynoszącego 2/4 (dwie czwarte) części w prawie własności nieruchomości położonej w Kołobrzegu, przy ul. Lwowskiej, gmina Kołobrzeg, powiat kołobrzescki, województwo zachodniopomorskie, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym 4/241 (cztery / dwieście czterdzieści jeden), o obszarze 0,1417 ha (czternaście arów siedemnaście metrów kwadratowych), dla której w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta **KO1L/00027199/1**, o wartości **121.850,00 zł** (sto dwadzieścia jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych), -----
- 8.515 (osiem tysięcy pięćset piętnaście) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą „**Nickel Technology Park Poznań**” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w **Złotnikach**, przy ul. Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 634398084, NIP: 7811719243, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000139401**, o wartości **6.692.314,76 zł** (sześć milionów sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzysta czternaście i 76/100 złotych), o łącznej wartości **68.851.954,90 zł** (sześćdziesiąt osiem milionów osiemset pięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery i 90/100 złotych).-

§ 10.

1. Udziały są zbywalne i mogą być oddawane w zastaw i obciążane prawem użytkowania.-----
2. Zbycie lub zastawienie udziału wymaga zgody Spółki. -----
3. Zezwolenia na zbycie lub zastawienie udziałów udziela Zarząd, z tym zastrzeżeniem, że Zarząd udziela tego zezwolenia na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej bezwzględną większością głosów, przy

czym Wspólnik zbywający lub zastawiający udział wyłączony jest od głosowania. -----

4. Zamiar zbycia lub zastawienia udziałów w całości lub w części Wspólnik powinien zgłosić Zarządowi, a ponadto - w przypadku zbywania udziałów - pozostałym Wspólnikom co najmniej na jeden miesiąc przed terminem Zgromadzenie Wspólników. Zawiadomienie to powinno nastąpić listem poleconym lub osobiście za pisemnym poświadczeniem doręczenia, przy czym dokonanie powiadomienia w innej formie traktowane będzie jako brak powiadomienia.-----
5. Konieczność uzyskania zezwolenia na zbycie udziału nie dotyczy sytuacji, w której Wspólnik zamierza rozporządzić udziałem na rzecz dzieci, rodziców lub innego Wspólnika. -----
6. Zbycia lub zastawienia udziałów należy dokonać w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
7. Zastawnik lub użytkownik udziału mogą wykonywać prawo głosu wyłącznie za zezwoleniem Zarządu Spółki, przy czym wniosek w tej sprawie powinien zostać złożony co najmniej na jeden miesiąc przed terminem Zgromadzenia Wspólników.-----
8. Udział Wspólnika może być umorzony za zgodą wspólnika (umorzenie dobrowolne) na zasadach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych,

§ 11.

1. W przypadku zbycia udziału pozostałym Wspólnikom przysługuje prawo pierwokupu, z tym zastrzeżeniem, że prawo pierwokupu nie obowiązuje w przypadku zbywania udziałów na rzecz dzieci lub rodziców Wspólnika. ----
2. Prawo pierwokupu może zostać wykonane w terminie jednego miesiąca od dnia powiadomienia Wspólników listem poleconym lub do rąk Wspólnika za pisemnym poświadczeniem odbioru o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży udziału. -----
3. Sprzedaż udziałów może nastąpić wyłącznie pod warunkiem

nieskorzystania z prawa pierwokupu przez pozostałych Wspólników. -----

4. W przypadku, gdy Wspólnicy wyrazili wolę wykonania prawa pierwokupu udziałów w liczbie, która przekroczyła ilość udziałów przeznaczonych do sprzedaży, lub ilość tych udziałów była mniejsza, niż ilość udziałów przeznaczonych do sprzedaży, co do których Wspólnicy wyrazili wolę nabycia, nabywców udziałów wskaże Zgromadzenie Wspólników w formie uchwały powziętej większością 3/4 (trzech czwartych) głosów. -----

§ 12.

1. Wspólnicy zobowiązują się do wniesienia dopłat – proporcjonalnie do posiadanych udziałów w wysokości do 1.000,00 zł (jednego tysiąca złotych) na jeden udział. -----
2. Dopłaty będą nakładane na Wspólników i uiszczane przez nich na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej większością 3/4 (trzech czwartych) głosów, proporcjonalnie do ilości udziałów stanowiących ich własność w dniu podjęcia uchwały o dopłatach. -----
3. Wysokość i terminy wnoszenia dopłat będą oznaczane w razie potrzeby w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej większością 3/4 (trzech czwartych) głosów. -----
4. Jeżeli Wspólnik nie uiści dopłaty w przewidzianym uchwałą Zgromadzenia Wspólników terminie, zobowiązany jest on do zapłaty na rzecz Spółki ustawowych odsetek, a ponadto Spółka może żądać od niego naprawienia szkody, spowodowanej zwłoką Wspólnika. -----
5. Dopłaty mogą być zwracane Wspólnikom, jeżeli nie będą potrzebne na pokrycie strat bilansowych Spółki. -----

III. WŁADZE SPÓŁKI.

§ 13.

Władzami Spółki są:-----

- 1) Zgromadzenie Wspólników,-----
- 2) Zarząd,-----

3) Rada Nadzorcza, w przypadku jej powołania.-----

§ 14.

Uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają następujące sprawy:-----

- 1) zatwierdzenie kierunków rozwoju Spółki oraz wieloletnich planów gospodarczych,-----
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, -----
- 3) podział zysków i pokrycie strat, -----
- 4) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu i Rady Nadzorczej, -----
- 5) udzielenia absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej z wykonania obowiązków, -----
- 6) uchwalanie regulaminu działania Rady Nadzorczej, -----
- 7) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, -----
- 8) oznaczenie wysokości i terminu dopłat, -----
- 9) zmiana umowy spółki, -----
- 10) przekształcenie Spółki w spółkę akcyjną, -----
- 11) połączenie spółek, -----
- 12) rozwiązanie Spółki, -----
- 13) udzielanie członkom Zarządu zezwolenia na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi lub uczestniczenie w spółce konkurencyjnej w charakterze wspólnika jawnego lub członka władz, -----
- 14) zgoda na zawarcie przez Spółkę umowy kredytu, umowy pożyczki, poręczenia lub innej umowy o podobnym charakterze z członkiem Zarządu, Rady Nadzorczej, komisji rewizyjnej, prokurentem lub likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób, -----
- 15) wybór pełnomocników dla zawarcia umów między Spółką a członkami Zarządu, a także w sporach między Spółką a członkami Zarządu, -----
- 16) wybór biegłego rewidenta, -----
- 17) inne sprawy zastrzeżone w umowie spółki uchwale Wspólników. -----

§ 15.

1. Uchwały Wspólników zapadają na Zgromadzeniu Wspólników. -----
2. Bez odbycia Zgromadzenia mogą być powzięte uchwały, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte, albo na pisemne głosowanie w tym przedmiocie. -----

§ 16.

1. Uchwały Wspólników zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, jeżeli przepisy prawa lub postanowienia niniejszej umowy nie stanowią inaczej, i są ważne jeżeli zostały podjęte na Zgromadzeniu, na którym byli obecni Wspólnicy reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego, przy czym za głosy oddane rozumie się głosy „za”, „przeciw” lub „wstrzymujące się”. -----
2. Uchwały co do zmiany umowy Spółki, nie wyłączając zmiany przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki, w sprawie połączenia spółek, rozwiązania Spółki i zbycia przedsiębiorstwa zapadają większością 3/4 (trzech czwartych) głosów oddanych, przy obecności Wspólników reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego. -----
3. Uchwały Wspólników co do zmian umowy Spółki, zwiększające świadczenia Wspólników lub uszczuplające prawa, przyznane osobiście poszczególnym Wspólnikom, wymagają zgody wszystkich Wspólników, których dotyczą. -----
4. Na Zgromadzeniu Wspólników jednemu udziałowi odpowiada jeden głos. -----

§ 17.

Umowy o nabycie i zbycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości, w tym w szczególności za cenę przewyższającą jedną czwartą kapitału zakładowego i przed upływem dwóch lat od zarejestrowania Spółki nie wymagają uchwały Wspólników.-----

§ 18.

1. W przedmiocie nie objętym porządkiem obrad uchwały podjąć nie można,

chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie podniósł sprzeciwu co do powzięcia uchwały. -----

2. Wniosek o zwołanie Nadzwyczajnego Zgromadzenia oraz wnioski o charakterze porządkowym mogą być uchwalone, chociaż nie były umieszczone na porządku obrad. -----
3. Jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Zgromadzeniu, może ono powziąć uchwały i bez formalnego zwołania, jeżeli nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu ani co do odbycia Zgromadzenia, ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad. -----

§ 19.

1. Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd. -----
2. W przypadku, gdy w terminach określonych w przepisach prawa lub niniejszej umowie Zgromadzenia Wspólników nie zwoła Zarząd, Zgromadzenie to zwołuje Rada Nadzorcza, a gdy ona tego nie uczyni zwołuje je Wspólnik - Dagmara Nickel. -----

§ 20.

1. Zarząd składa się z jednej lub większej ilości członków, przy czym do Zarządu mogą być powoływane osoby spośród Wspólników lub spoza ich grona. -----
2. Każdy członek Zarządu jest uprawniony do jednoosobowej reprezentacji Spółki.-----
3. W przypadku Zarządu wieloosobowego przynajmniej jednym członkiem Zarządu Spółki musi być jej Wspólnik reprezentujący co najmniej 5 % (pięć procent) kapitału zakładowego. -----
4. Funkcje w Zarządzie Spółki pełnione są odpłatnie bądź nieodpłatnie. Warunki wynagradzania członków Zarządu ustala Zgromadzenie Wspólników. -----
5. Zarząd może rozporządzać prawem i zaciągać zobowiązania w imieniu Spółki do kwoty 20.000.000 zł (dwadzieścia milionów złotych) bez

uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----

§ 21.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. -----
2. Prawo członka Zarządu do prowadzenia spraw Spółki i jej reprezentowania dotyczy wszystkich czynności sądowych i pozasądowych Spółki. -----
3. Członkowie Zarządu są powoływani na czas nieograniczony. -----
4. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany uchwałą Wspólników. -----
5. Odwołany członek Zarządu jest uprawniony i obowiązany do złożenia wyjaśnień w toku przygotowywania sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego, obejmujących okres pełnienia przez niego funkcji członka Zarządu, oraz do udziału w Zgromadzeniu Wspólników zatwierdzającym te sprawozdania, chyba że akt odwołania stanowi inaczej. -----

§ 22.

1. W przypadku, gdy Zarząd Spółki jest wieloosobowy do wzajemnych stosunków między członkami Zarządu stosuje się poniższe postanowienia. -
2. Każdy członek Zarządu jest uprawniony i obowiązany do prowadzenia spraw Spółki. -----
3. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali prawidłowo powiadomieni o posiedzeniu Zarządu, przy czym uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, rozumianą jako więcej niż połowa głosów oddanych, przy czym za głosy oddane rozumie się głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”. -----
4. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. -----
5. Prezes Zarządu: -----
 - a) kieruje pracami Zarządu Spółki, -----
 - b) zwołuje posiedzenia Zarządu Spółki, -----
 - c) wyłącznie może powoływać prokurenta i odwoływać prokurę. -----

6. W umowach między Spółką a członkiem Zarządu oraz w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników. -----

§ 23.

Członek Zarządu nie może bez zezwolenia Zgromadzenia Wspólników udzielonego na piśmie zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, osobowych spółek prawa handlowego lub jako członek organu spółki kapitałowej lub uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu, przy czym zakaz ten obejmuje również udział w konkurencyjnej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółce akcyjnej w przypadku posiadania przez członka Zarządu co najmniej 10 % (dziesięciu procent) udziałów lub akcji tej Spółki albo prawa do powołania co najmniej jednego członka Zarządu. -----

§ 24.

1. Wspólnicy w drodze uchwały mogą powołać Radę Nadzorczą, przy czym składać się ona będzie z co najmniej trzech osób. -----
2. Uchwałą Wspólników członkowie Rady Nadzorczej mogą być odwoływani w każdym czasie. -----
3. Regulamin Rady Nadzorczej, określający jej organizację i sposób działania, uchwali pierwsze Zgromadzenie Wspólników po powołaniu Rady Nadzorczej.-----

§ 25.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. -----
2. Do obowiązków Rady Nadzorczej należy w szczególności ocena sprawozdań Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ostatni rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym, oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku lub pokrycia straty, a także składanie

Zgromadzeniu Wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny. -----

3. Rada Nadzorcza może z ważnych powodów zawiesić w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu. -----
4. Najpóźniej w terminie dwóch tygodni od dnia zawieszenia członka Zarządu Rada Nadzorcza zobowiązana jest do zwołania Zgromadzenia Wspólników, które orzeknie o odwołaniu zawieszonego członka Zarządu lub przywróceniu go do wykonywania czynności. -----

§ 26.

1. Rada Nadzorcza powołuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. -----
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. -

§ 27.

1. Zgromadzenie Wspólników może tworzyć fundusz zapasowy (kapitał zapasowy), fundusz rezerwowy (kapitał rezerwowy) oraz inne fundusze celowe. -----
2. Zgromadzenie Wspólników może uchwałą wyrażoną większością $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów wyłączyć zysk od podziału w całości lub w części i przeznaczyć go na wskazany w swojej uchwale fundusz celowy bądź na podwyższenie kapitału zakładowego. -----
3. Zarząd Spółki może wypłacać Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli Spółka posiada odpowiednie środki wystarczające na ich wypłatę. -----
4. Zgromadzenie Wspólników może określić dzień, według którego ustala się listę Wspólników uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień

dywidendy). -----

Przewodnicząca stwierdziła, że za przyjęciem powyższej uchwały w głosowaniu jawnym oddano **42.207** (czterdzieści dwa tysiące dwieście siedem) udziałów „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”. -----

Przewodnicząca Zgromadzenia stwierdziła, że powyższa uchwała została przyjęta jednogłośnie. -----

§ 3.

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodnicząca zamknęła Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników. -----

§ 4.

Pan **Marian Krzysztof Nickel** oświadcza, że prostuje swoje oświadczenie zawarte w § 4. aktu notarialnego obejmującego Protokół z obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, oświadczenia o objęciu udziałów oraz Umowy przeniesienia udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością sporządzonego dnia 06.06.2014 (szóstego czerwca dwa tysiące czternastego) roku, przez notariusza w Poznaniu Daniela Włodzimierza Folwarskiego, nr Rep. A 4726/2014, w zakresie Oświadczenia o objęciu udziałów, w ten sposób, że § 4. ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:-----

„1. Pan **Marian Krzysztof Nickel** oświadcza, że **obejmuje** w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** podwyższonym Uchwałą Nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, zaprotokołowaną niniejszym aktem notarialnym, **18.388** (osiemnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt osiem) nowych udziałów o wartości nominalnej po **500,00 zł** (pięćset złotych)

każdy, o łącznej wartości nominalnej **9.194.000,00 zł** (dziewięć milionów sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych), i pokrywa je w całości wkładem niepieniężnym w postaci:-----

- **53.879** (pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt dziewięć) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **Nickel Estate DUO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 300715824, NIP: 7811811428, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000503404**, o wartości **50.962.164,56 zł** (pięćdziesiąt milionów dziewięćset sześćdziesiąt dwa tysiące sto sześćdziesiąt cztery i 56/100 złotych), -----
- **100** (sto) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **Nickel Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 301469310, NIP: 7773174160, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000361794**, o wartości **1.529.886,58 zł** (jeden milion pięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć i 58/100 złotych), -----
- **100** (sto) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **Centrum Handlowe Złotniki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 301469333, NIP: 7773174154, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego

Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000361792**, o wartości **500,00 zł** (pięćset złotych), -----

- **128.138** (sto dwadzieścia osiem tysięcy sto trzydzieści osiem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki pod firmą **Stary Strzeszyn – Grupa Nickel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** przy ulicy Krzemowej nr 1, 62-002 Suchy Las, REGON: 015233020, NIP: 5262855521, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000157769**, o wartości **5.859.289,00 zł** (pięć milionów osiemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt dziewięć i 86/100 złotych), -----
- cały przysługujący jemu udział wynoszący **2/4** (dwie czwarte) części w prawie własności nieruchomości położonej w Kołobrzegu, przy ul. Lwowskiej, gmina Kołobrzeg, powiat kołobrzeski, województwo zachodniopomorskie, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym **4/240** (cztery / dwieście czterdzieści), o obszarze **0,1895 ha** (osiemnaście arów dziewięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), dla której w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta **KO1L/00022855/3**, o wartości **162.950,00 zł** (sto sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt złotych), -----
- cały przysługujący jemu udział wynoszący **2/4** (dwie czwarte) części w prawie własności nieruchomości położonej w

Kołobrzegu, przy ul. Lwowskiej, gmina Kołobrzeg, powiat kołobrzeski, województwo zachodniopomorskie, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym 4/241 (cztery / dwieście czterdzieści jeden), o obszarze 0,1417 ha (czternaście arów siedemnaście metrów kwadratowych), dla której w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KO1L/00027199/1, o wartości 121.850,00 zł (sto dwadzieścia jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych), -----

o łącznej wartości 68.851.954,90 zł (sześćdziesiąt osiem milionów osiemset pięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery i 90/100 złotych), przy czym kwota 43.946.021,00 zł (czterdzieści trzy miliony dziewięćset czterdzieści sześć tysięcy dwadzieścia jeden złotych) stanowiąca nadwyżkę wartości aportu nad wartością udziałów obejmowanych w zamian za ten aport przekazana zostanie na kapitał zapasowy Spółki.” -----

§ 5.

Przewodnicząca Zgromadzenia oświadczyła, że koszty niniejszego aktu ponosi Spółka pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach.**-----

§ 6.

Przewodnicząca Zgromadzenia oświadczyła, że wypisy niniejszego aktu należy wydawać Wspólnikom oraz Spółce. -----

§ 7.

Pobrano: -----

1. wynagrodzenie na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 237): -----

- a) z § 9., w kwocie 360 zł 00 gr
 b) z § 12. za 4 (cztery) wypisy aktu – odr. Nr Rep. A, w kwocie 240 zł 00 gr
 Łącznie: 600 zł 00 gr

2. podatek od towarów i usług na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 24, poz. 535), stawka 23% w kwocie..... 138 zł 00 gr

 Razem:..... 738 zł 00 gr

Słownie: siedemset trzydzieści osiem złotych.-----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano:

- / - / **Dagmara Nickel – Przewodnicząca Zgromadzenia**
 / - / **Marian Krzysztof Nickel**
 / - / **Daniel Włodzimierz Folwarski – notariusz**

Justyna Blandzi

Notariusz

Daniel Włodzimierz Folwarski

Notariusz

Spółka cywilna

ul. Mielżyńskiego nr 18/5

61-725 Poznań

tel. (fax) 61 843-34-34

61 843-34-36

Repertorium A numer.....⁴²⁴⁰...../2015

Własnoręczne podpisy stawającego i Przewodniczącej i notariusza znajdują się na oryginale aktu notarialnego. -----

Wypis ten wydano:^{Wypis}..... -----

Wypis niniejszy wydano z uwzględnieniem zmian wynikających z protokołu prostującego sporządzonego dnia 10.06.2015 (dziesiątego czerwca dwa tysiące piętnastego) roku, Rep. A numer^{W36}...../2015 tutejszej Kancelarii Notarialnej. -----

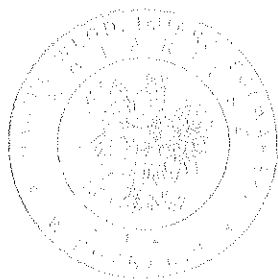
Pobrano: -----

1. wynagrodzenie notariusza na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz. U. z 2013, poz. 237): -----
z § 12. za 1 (jeden) wypis aktu – odr. Nr Rep. A, w kwocie 00 zł 10 gr
2. podatek od towarów i usług na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. – Dz U. z 2011 r., nr 177 poz. 1054 ze zm.), stawka 23% w kwocie..... 00 zł 02 gr

Razem:..... 00 zł 12 gr

Słownie: dwanaście groszy. -----

Poznań, dnia 10.06.2015 (dziesiątego czerwca dwa tysiące piętnastego) roku. -----



Daniel Włodzimierz Polwarski
Daniel Włodzimierz Polwarski
Notariusz

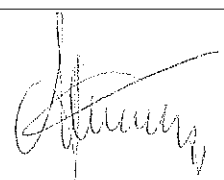
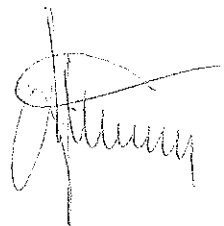
Lista obecności

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą

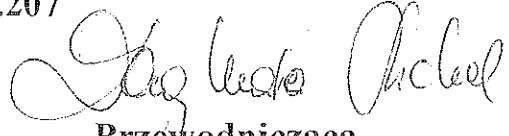
Spółki pod firmą NICKEL DEVELOPMENT

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach

z dnia 29 września 2014 roku

Lp.	Imię i nazwisko (NAZWA)	Liczba udziałów	Liczba głosów	Podpis
1.	Dagmara Nickel	9.031	9.031	
2.	Marian Krzysztof Nickel	23.387	23.387	
3.	PRZEDSIĘBIORSTWO TECHNICZNO – BUDOWLANE NICKEL Sp.z o.o. z siedzibą w Jelonku k. Poznania, reprezentowana przez pełnomocnika - Pana Mariana Krzysztofa Nickel	2.961	2.961	
4.	Grupa Nickel Sp.z o.o. z siedzibą w Złotnikach, reprezentowana przez Pana Mariana Nickel – Prezesa Zarządu	6.828	6.828	

Razem: 42.207 42.207


Przewodnicząca
Zgromadzenia Wspólników

Uchwała nr 1
Zarządu Spółki
Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Złotnikach
z dnia 26 października 2015 roku
w sprawie emisji obligacji serii D

Zarząd Nickel Development Sp. z o.o. z siedzibą w Złotnikach („Spółka” lub „Emitent”), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U.2015.238) („Ustawa o Obligacjach”) oraz przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U.2013.1382) („Ustawa o Ofercie Publicznej”), postanawia co następuje:

§1

- 1. Zarząd podejmuje decyzję o emisji nie więcej niż 100.000 (sto tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 100 zł (sto złotych) każda oraz o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych) („Obligacje”), o terminie zapadalności wynoszącym trzy lata.*
- 2. Zarząd Spółki niniejszym akceptuje i zatwierdza warunki emisji Obligacji, o treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały („Warunki Emisji”).*
- 3. Zabezpieczenie Obligacji stanowić będzie hipoteka na nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent, ustanowiona na zasadach określonych w Warunkach Emisji.*
- 4. Celem zabezpieczenia zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji, Emitent podda się egzekucji do kwoty 15.000.000 zł (piętnaście milionów złotych) na podstawie oświadczenia złożonego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, które to oświadczenie zostanie złożone przed dniem emisji Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji.*
- 5. Obligacje zostaną zarejestrowane w Krajowego Depozytu Papierów wartościowych („KDPW”) i nie będą posiadać formy dokumentu. Rejestracja Obligacji w KDPW nastąpi w trybie § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW. Rejestracja i nabycie*

Obligacji nastąpi w wyniku dokonanego przez KDPW rozrachunku transakcji nabycia Obligacji, na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku.

6. Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie wyemitowanych Obligacji do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku CATALYST („ASO GPW”).

§2

1. Emisja Obligacji nastąpi w trybie wskazanym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej, zgodnie z art. 7 ust. 9 oraz art. 41 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, w konsekwencji czego Emitent zobowiązany jest udostępnić do publicznej wiadomości memorandum informacyjne. Treść memorandum informacyjnego nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.
2. Oferującym Obligacje będzie MICHAEL/STRÖM Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
3. Obligacje będą oferowane po cenie emisyjnej odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji.

§3

Zarząd wyraża zgodę i upoważnia osoby uprawnione do reprezentacji Spółki do podejmowania wszelkich czynności i składania wszelkich oświadczeń woli, jakie mogą być konieczne lub właściwe do wykonania niniejszej Uchwały, w tym w szczególności w związku z rejestracją Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonych przez KDPW i wprowadzeniem Obligacji do ASO GPW.

§4

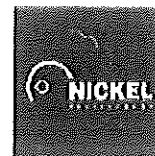
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą oddano 1 głos, z czego 1 głos „za”, przy braku głosów „przeciw” i wstrzymujących się. W związku z powyższym uchwała została podjęta jednogłośnie.

Prezes Zarządu – Dagmara Nickel



data 28. 10. 2015
podpis *Stephane Arbel*



אנחנו נחליף את המערכת

**PROTOKÓŁ
NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW
NICKEL DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”)
z siedzibą w Złotnikach**

Dnia 26 października 2015 roku w Złotnikach odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Nickel Development Sp. z o.o. z siedzibą w Złotnikach,

Na Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki stawili się wspólnicy: pan Marian Nickel działający w imieniu własnym, Pan Michał Nickel reprezentujący Przedsiębiorstwo Techniczno-Budowlane Nickel Sp. z o. o. z siedzibą w Jelonku k/Poznańa oraz pani Dagmara Nickel oraz reprezentujący spółkę Grupa Nickel Sp. z o.o. z siedzibą w Złotnikach.

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Nickel Development Sp. z o.o. z siedzibą w Złotnikach otworzyła Pani Dagmara Nickel będąca Prezesem Zarządu Spółki, która następnie zaproponowała wybór Przewodniczącego Zgromadzenia oraz Protokolanta. W wyniku zarządzanego głosowania tajnego na Przewodniczącą powołano Panią Dagmarę Nickel, która wybór ten przyjęła, natomiast na Protokolanta Panią Katarzynę Suchojad-Stefaniak. Innych kandydatur nie zgłoszono.

Wybór Przewodniczącej został dokonany jednomyślnie przy 42.207 głosach „za”, braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się”. Wybór Protokolanta został dokonany jednomyślnie przy 42.207 głosach „za”, braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się”.

Przewodnicząca zarządziła sporządzenie listy obecności, którą wszyscy uczestnicy Zgromadzenia podpisali. Na tej podstawie Przewodnicząca stwierdziła, że na Zgromadzeniu reprezentowany jest cały (100%) kapitał zakładowy Spółki oraz że nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu ani co do odbycia Zgromadzenia, ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad, wobec czego Przewodnicząca stwierdziła, że Zgromadzenie dzisiejsze jest – zgodnie z postanowieniami art. 240 Kodeksu spółek handlowych – zdolne do podejmowania wiążących uchwał mimo braku formalnego zwołania.

Następnie Przewodnicząca przedstawiła do zatwierdzenia następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Zgromadzenia,
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia,
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał,
4. Przyjęcie porządku obrad,



NICKEL DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

62-002 Suchy Las, ul. Krzemowa 1, Złotniki | T. +48 (0) 61 658 55 00 | E. nickel@nickel.com.pl

KRS 000005973 | NIP 781-16-92-306 | REGON 634188754 | Kapitał Zakładowy 21 103 500 złotych

Akta rejestrowe prowadzi: Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy KRS

Handwritten signature: *yu*

5. Podjęcie uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii D oraz na ustanowienie zabezpieczeń zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii D.
6. Wolne wnioski
7. Zamknięcie obrad.

Przewodnicząca stwierdziła, iż porządek obrad został zatwierdzony jednomyślnie przy 42.207 głosach „za”, braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się”.

Przystąpiono do punktu 5 porządku obrad:

Przystąpiono do punktu 6 porządku obrad:

Przewodnicząca zarządziła jawne głosowanie nad uchwałą w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii D oraz na ustanowienie zabezpieczeń zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii D.

W związku z powyższym Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Nickel Development Sp. z o.o. z siedzibą w Złotnikach, jednomyślnie, w głosowaniu jawnym podjęło uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 1.

Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Spółki pod firmą Nickel Development Sp. z o.o. z siedzibą w Złotnikach

z dnia 26 października 2015 roku

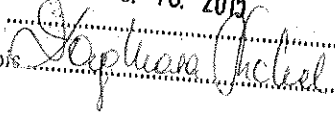
w przedmiocie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii D oraz na ustanowienie zabezpieczeń zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii D.

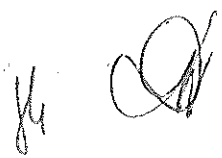
W związku z podjęciem w dniu 26 października 2015 roku przez Zarząd Spółki uchwały nr 1 w sprawie emisji obligacji serii D („Uchwała Zarządu”), która to Uchwała Zarządu wraz z załącznikami stanowi załącznik do niniejszej Uchwały, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki postanawia:

1. wyrazić zgodę na przeprowadzenie emisji obligacji serii D zgodnie z treścią Uchwały Zarządu oraz treścią warunków emisji obligacji serii D stanowiących załącznik nr 1 do Uchwały Zarządu,
2. wyrazić zgodę na ustanowienie zabezpieczenia zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji, w postaci hipoteki na nieruchomościach Spółki, zgodnie z treścią Uchwały Zarządu oraz treścią warunków emisji obligacji serii D stanowiących załącznik nr 1 do Uchwały Zarządu,
3. wyrazić zgodę na ustanowienie zabezpieczenia zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji, w postaci poddania się egzekucji do kwoty 15.000.000 zł (piętnaście milionów złotych) na podstawie oświadczenia złożonego w trybie art. 277 § 1 pkt 5 Kodeksu

POTWIERDZAM ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

data 28.10.2015

podpis 



Postępowania Cywilnego, zgodnie z treścią Uchwały Zarządu oraz treścią warunków emisji obligacji serii D stanowiących załącznik nr 1 do Uchwały Zarządu,

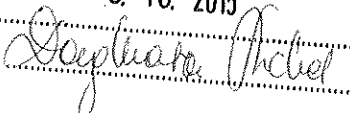
4. upoważniać Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do realizacji emisji obligacji serii D emitowanych na podstawie Uchwały Zarządu.
5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



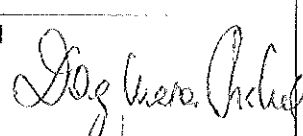
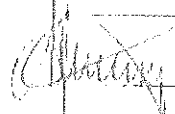
Katarzyna Suchojad - Stefanlak
Protokolantka



Dagmara Nickel
Przewodnicząca Zgromadzenia

POTWIERDZAM ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
28.10.2015
data
podpis 

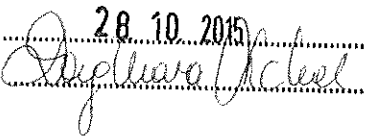
Lista Obecności Wspólników
Nickel Development Sp. z o.o.
z siedzibą w Złotnikach
na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników,
które odbyło się dnia 26 października 2015 roku

lp	Nazwa wspólnika	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziałów	Wartość łączna udziałów	Podpisy wspólników
1.	Dağmara Nickel	10.265	10.265	500,00	5.132.500,00 zł	
2.	Marian Nickel	24.457	24.457	500,00	12.228.500,00 zł	
3.	Przedsiębiorstwo Techniczno – Budowlane NICKEL Sp. z o.o.	657	657	500,00	328.500,00 zł	
4.	Grupa Nickel Sp. z o.o.	6.828	6.828	500,00	3.414.000,00 zł	
	ŁĄCZNIE	42.207	42.207	500,00	21.103.500,00 zł	


Dağmara Nickel
Przewodnicząca Zgromadzenia

POTWIERDZAM ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

data **28.10.2015**

podpis..... 



WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („Warunki Emisji”) określa warunki emisji obligacji, emitowanych przez spółkę Nickel Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach (62 – 002 Suchy Las), przy ul. Krzemowej 1, Złotniki, 62 – 002 Suchy Las, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000006973, posiadającą numer REGON: 634188754, numer NIP: 781 – 169 - 23 - 08, strona internetowa www.nickel.com.pl, o kapitale zakładowym w wysokości 21.103.500,00 PLN, opłaconym w całości („Emitent”).

1. DEFINICJE I WYKŁADNIA

1.1 Definicje

W niniejszych Warunkach Emisji:

Administrator Hipoteki oznacza podmiot, z którym Emitent zawarł umowę, której przedmiotem jest wykonywanie przez Administratora Hipoteki obowiązków administratora hipoteki oraz innych zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obligacjach, którym jest GWW Woźny i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie.

Agent Dokumentacyjny oznacza Michael / Ström Dom Maklerski Sp. z o.o.

Agent Emisji oznacza agenta emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, którego funkcję pełnić będzie Biuro Maklerskie Alior Bank S.A.

Stopa Bazowa oznacza stopę procentową WIBOR3M ustaloną w Dniu

Agent Kalkulacyjny oznacza Michael / Ström Dom Maklerski Sp. z o.o.

Aktualny Kapitał Własny oznacza Kapitał Własny Emitenta wynikający z ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, odpowiednio półrocznego albo rocznego.

ASO oznacza alternatywny system obrotu dłużnymi papierami wartościowymi „Catalyst” prowadzony przez BondSpot lub GPW.

Banki Referencyjne oznacza PKO Bank Polski S.A, Bank Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A, Bank Handlowy w Warszawie S.A. oraz mBank S.A.;

BondSpot oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.

Depozyt oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje.

Dzień Płatności Odsetek ma znaczenie wskazane w punkcie 7.2. niniejszych Warunków Emisji

Dzień Płatności oznacza dzień jakichkolwiek płatności wynikających z Obligacji, w tym Dzień Płatności Odsetek lub dzień płatności Należności Głównej lub Premii

Dzień Przedterminowego Wykupu oznacza dzień natychmiastowego lub przedterminowego wykupu zgodnie z punktem 12 lub punktem 13 niniejszych Warunków Emisji

Dzień Emisji oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie.

Dzień Roboczy oznacza każdy dzień, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW oraz podmioty prowadzące Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiorcze prowadzą działalność umożliwiającą przenoszenie obligacji i dokonywanie płatności z tytułu obligacji.

Dzień Ustalenia Praw oznacza szósty Dzień Roboczy, przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub przedterminowego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub przedterminowego wykupu, o których mowa w punkcie 13.4; oraz
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Dzień Ustalenia Stopy Procentowej oznacza czwarty Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa.

Dzień Wykupu oznacza dzień 19 listopada 2018 roku

GPW oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Grupa oznacza Emitenta i jego Podmioty Zależne.

Hipoteka oznacza hipotekę jaka będzie wpisana w Obecnej Księdze Wieczystej prowadzonej dla Przedmiotu Zabezpieczenia na pozycji pierwszej, w celu zabezpieczenia zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji

Kapitał Mniejszości oznacza część aktywów netto jednostki zależnej Emitenta (w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości), objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy, która należy do udziałowców innych niż jednostki z Grupy

Kapitał Własny oznacza kapitał własny Grupy wynikający ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy obejmujący następujące pozycje:

- (a) kapitał podstawowy (zakładowy);
- (b) kapitał zapasowy;
- (c) kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny;

- (d) pozostałe kapitały rezerwowe;
- (e) zysk (strata) z lat ubiegłych;
- (f) zysk netto;
- (g) Kapitał Mniejszości;

przy czym Kapitał Własny w powyższym rozumieniu nie uwzględnia ujemnej wartości firmy.

KDPW oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Kodeks Spółek Handlowych oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U z 2013 r., poz. 1030)

Księga Wieczysta ma znaczenie wskazane w punkcie 10.1. Warunków Emisji

Marża oznacza 4,27 punktu procentowego w skali roku

Obecna Księga Wieczysta ma znaczenie wskazane w punkcie 10.1. Warunków Emisji

Obligacje oznacza do 100.000 obligacji na okaziciela serii D Emitenta o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda, zabezpieczonych, niemających formy dokumentu, które będą zdematerializowane i wprowadzone do obrotu w ASO.

Obligatariusz oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego Rachunku Zbiorczego jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym

Okres Badania oznacza każdy okres objęty półrocznym lub rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy.

Okres Odsetkowy oznacza okres od Dnia Emisji (wliczając ten dzień) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) do następnego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (nie wliczając tego dnia), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji.

Podmiot Prowadzący Rachunek oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje

Podmiot Zależny oznacza podmiot będący jednostką zależną w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości lub jednostkę, nad którą Emitent sprawuje współkontrolę w wymiarze nie mniejszym niż wszyscy pozostali wspólnicy/udziałowcy tej jednostki łącznie, przy czym zdolność powoływania przez Emitenta większości członków organu nadzoru w jednostce nie stanowi samodzielnie przesłanki wystarczającej do uznania, że Emitent sprawuje nad jednostką kontrolę

Podstawowa Działalność oznacza działalność prowadzoną przez Grupę w Dniu Emisji, w tym w szczególności, lecz nie wyłącznie działalność polegająca na nabywaniu nieruchomości, działalność deweloperska polegająca w szczególności na wznoszeniu

budynków mieszkalnych, komercyjnych, użytkowych, sprzedaż i wynajem lub dzierżawa nieruchomości, w tym nieruchomości lokalowych

Pożyczka oznacza pożyczkę, kredyt, depozyt nieprawidłowy, emisję obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych

Premia oznacza kwotę płatną dodatkowo przez Emitenta Obligatariuszom Obligacji w przypadku przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 12 niniejszych Warunków Emisji (Przedterminowy Wykup na żądanie Emitenta), przy czym Premia wynosić będzie odpowiedni procent wartości nominalnej przedstawionych do wykupu Obligacji uzależniony od momentu, w którym przedterminowy wykup następuje, to jest: (i) 1% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Czwartym Okresie Odsetkowym lub (ii) 0,8% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Piątym Okresie Odsetkowym lub (iii) 0,6% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Szóstym Okresie Odsetkowym lub (iv) 0,4% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Siódmym Okresie Odsetkowym lub (v) 0,2% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Ósmym Okresie Odsetkowym, natomiast w przypadku wykupu Obligacji na żądanie Emitenta poczynwszy od Dziewiątego Okresu Odsetkowego Premia nie będzie należna.

Przedmiot Zabezpieczenia ma znaczenie wskazane w punkcie 10.1. Warunków Emisji

Przypadek Naruszenia oznacza każde zdarzenie określone w punkcie 13.2 (Przypadki Naruszenia).

Regulacje KDPW oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo - rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady lub regulacje, które je zastępują.

Rachunek Papierów Wartościowych oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie

Rachunek Zbiorczy oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie

Sponsor Emisji – oznacza sponsora emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, którego funkcję pełnić będzie Biuro Maklerskie Alior Bank S.A.

Stopa Bazowa oznacza stopę procentową WIBOR3M ustaloną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej przez Stowarzyszenie Rynków Finansowych "ACI Polska", dla depozytów w PLN lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową.

Szczegółowe Zasady oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych

Ustawa o Obligacjach oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238).

Ustawa o Obrocie oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 94 ze zm.)

Ustawa o Ofercie oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1382)

Ustawa o Rachunkowości oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330)

Wskaźnik Finansowy oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Aktualnego Kapitału Własnego.

Zadłużenie Finansowe oznacza każde oprocentowane (dyskontowe) zobowiązanie Grupy w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz saldo wyceny instrumentów pochodnych, jeśli to saldo przyjmuje wartość ujemną.

Zadłużenie Finansowe Netto oznacza różnicę pomiędzy Zadłużeniem Finansowym wykazanym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia) a saldem środków pieniężnych, z zastrzeżeniem, że jeżeli obliczona zgodnie z tymi zasadami wartość Zadłużenia Finansowego Netto będzie wartością ujemną, to wówczas dla potrzeb kalkulacji wartości Wskaźnika Finansowego przyjmuje się, że wartość Zadłużenia Finansowego Netto wynosi zero.

Znaczący Udziałowiec oznacza: (i) osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które w danym momencie posiadają więcej niż 5% udziałów w kapitale zakładowym Emitenta i więcej niż 5% ogółu głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta albo (ii) osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej będące wspólnikami Emitenta, które w danym momencie posiadają 5% albo mniej udziałów w kapitale zakładowym Emitenta i 5% albo mniej ogółu głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta, o ile takie osoby lub jednostki są podmiotami powiązanymi z Panem Marianem Nickel lub z Panią Dagmarą Nickel w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości.

1.2 Zasady wykładni

W niniejszych Warunkach Emisji:

- (a) odniesienia do punktu, podpunktu lub załącznika stanowią odniesienia do punktu, podpunktu lub załącznika niniejszych Warunków Emisji, chyba że w niniejszych Warunkach Emisji wyraźnie wskazano inaczej;
- (b) odniesienia do:
 - (i) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu ze zmianami; oraz
 - (ii) przepisu prawa lub ustawy obejmują odniesienia do tego przepisu prawa lub ustawy ze zmianami lub innego przepisu prawa lub ustawy, który zastąpi dany przepis lub ustawę; oraz
- (c) tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych paragrafów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji;
- (d) wyrażenia „obejmuje” lub „w tym” lub „w szczególności” będą interpretowane jako nie tworzące zamkniętej listy;
- (e) załączniki do niniejszych Warunków Emisji stanowią ich integralną część.

2. OPIS OBLIGACJI

- 2.1 Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji jest papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w serii, nieposiadającym formy dokumentu.
- 2.2 Wartość nominalna każdej Obligacji to 100,00 (sto) złotych.
- 2.3 Maksymalna liczba Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji to 100.000 sztuk.
- 2.4 Obligacje emitowane są jako zabezpieczone. Zabezpieczenie zostanie ustanowione po Dniu Emisji, zgodnie z postanowieniami punktu 10 niniejszych Warunków Emisji. Opis zabezpieczenia oraz sposobu w jaki zostanie ustanowione zamieszczony został w punkcie 10.
- 2.5 W każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej jednej Obligacji wskazanej w punkcie 2.2. („**Należność Główna**”), w sposób i w terminach określonych w punkcie 11 niniejszych Warunków Emisji (Wykup Obligacji) lub w punkcie 12 i 13 (Natychmiastowa Wymagalność, Natychmiastowy lub Przedterminowy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta lub Obligatariusza) oraz kwoty odsetek („**Kwota Odsetek**”) w sposób oraz w terminach określonych w punkcie 7 (Oprocentowanie) niniejszych Warunków Emisji, a także innych świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 2.6 Obligacje będą wprowadzone do obrotu w ASO.

3. CEL EMISJI

- 3.1 Celem emisji Obligacji jest zmiana terminowej struktury zadłużenia Emitenta w postaci wydłużenia terminu zapadalności zobowiązań finansowych poprzez przedterminowy wykup obligacji serii B Emitenta, to jest celem tym jest pozyskanie przez Emitenta środków finansowych, które zostaną przeznaczone na przedterminowy wykup obligacji serii B wyemitowanych uprzednio przez Emitenta, o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej emisji 10.000.000,00 złotych.

4. TRYB EMISJI

- 4.1 Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie. Rejestracja Obligacji w Depozycie nastąpi w trybie § 11 Szczegółowych Zasad. Rejestracja i nabycie Obligacji nastąpi w wyniku dokonania przez KDPW rozrachunku transakcji nabycia Obligacji, na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Emisji (w przypadku Emitenta) oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) lub podmiot prowadzący rejestr Sponsora Emisji (w przypadku Klientów Indywidualnych), prowadzącego do zapisania Obligacji na kontach ewidencyjnych uczestników systemu depozytowego. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych, bądź w innej chwili wskazanej w wyżej opisanych regulacjach, Ustawie o Obligacjach, Ustawie o Ofercie lub Ustawie o Obrocie i będą przysługiwać osobom będącym posiadaczami Rachunków Papierów Wartościowych lub osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji.
- 4.2 W przypadku zapisania Obligacji na Rachunkach Papierów Wartościowych będą one przysługiwały posiadaczom Rachunków Papierów Wartościowych.

- 4.3 W przypadku zapisania Obligacji na Rachunkach Zbiorczych będą one przysługiwały osobom wskazanym podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym.

5. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 5.1 Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 5.2 Przenoszenie praw z Obligacji będzie odbywało się na podstawie przepisów Ustawy o Obrocie w odniesieniu do praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych oraz zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 5.3 Obligacje wykupione przez Emitenta zostaną umorzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 5.4 Emitent może nabywać Obligacje jedynie celem umorzenia.

6. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

- 6.1 Obligacje są emitowane na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 26 października 2015 roku oraz art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 6.2 Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej, na podstawie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, zgodnie z art. 7 ust. 9 w zw. z art. 41 Ustawy o Ofercie.
- 6.3 Zgromadzenie Wspólników Emitenta wyraziło zgodę na ustanowienie zabezpieczeń oraz emisję Obligacji uchwałą z dnia 26 października 2015 roku.

7. OPROCENTOWANIE

7.1 Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek

Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (włącznie) do Dnia Wykupu lub – w przypadku Przedterminowego Wykupu – do Dnia Przedterminowego Wykupu (w obu przypadkach z wyłączeniem tego dnia). W każdym dniu płatności odsetek wskazanym w punkcie 7.2. niniejszych Warunków Emisji („Dzień Płatności Odsetek”) każdy podmiot będący Obligatariuszem w odpowiednim Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek będzie uprawniony do otrzymania Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy, obliczonej zgodnie z punktem 7. Kwoty Odsetek będą płatne z dołu. Odsetki od każdej Obligacji naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne w każdym Dniu Płatności Odsetek. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW.

7.2 Dni Płatności Odsetek

- (a) Pierwszy Dzień Płatności Odsetek nastąpi dnia 17 lutego 2016 roku;
- (b) Kolejne Dni Płatności Odsetek będą następować za każdy Okres Odsetkowy, zgodnie z harmonogramem określonym w poniższej tabeli z tym zastrzeżeniem, że ostatni Dzień Płatności Odsetek nastąpi w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu.

Harmonogram płatności odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
I	Dzień Emisji	17 lutego 2016 roku
II	17 lutego 2016 roku	17 maja 2016 roku
III	17 maja 2016 roku	17 sierpnia 2016 roku
IV	17 sierpnia 2016 roku	17 listopada 2016 roku
V	17 listopada 2016 roku	17 lutego 2017 roku
VI	17 lutego 2017 roku	17 maja 2017 roku
VII	17 maja 2017 roku	17 sierpnia 2017 roku
VIII	17 sierpnia 2017 roku	17 listopada 2017 roku
IX	17 listopada 2017 roku	17 lutego 2018 roku
X	17 lutego 2018 roku	17 maja 2018 roku
XI	17 maja 2018 roku	17 sierpnia 2018 roku
XII	17 sierpnia 2018 roku	19 listopada 2018 roku

7.3 Naliczanie odsetek

- (a) Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.
- (b) W przypadku gdy Kwota Odsetek naliczana jest zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji za okres krótszy niż Okres Odsetkowy ustalony w Warunkach Emisji, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

7.4 Stopa procentowa

Z zastrzeżeniem punktu 7.6 (Stopa procentowa w przypadku opóźnienia), stopa procentowa zostanie ustalona w następujący sposób:

- (a) w każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny ustali Stopę Bazową. Jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna, Agent Kalkulacyjny zwróci się do Banków Referencyjnych o wskazanie stóp procentowych dla depozytów w PLN o długości najbliższej długości Okresu Odsetkowego, oferowanych przez nie na rynku międzybankowym innym bankom w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej;
- (b) stopa procentowa dla danego Okresu Odsetkowego będzie równa sumie Stopy Bazowej i Marży albo, jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna i Agent Kalkulacyjny



uzyskał stopy procentowe oferowane przez co najmniej dwa Banki Referencyjne, sumie Marży i średniej arytmetycznej (zaokrąglonej do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę) stóp procentowych zaoferowanych przez Banki Referencyjne; oraz

- (c) jeżeli nie jest możliwe ustalenie dla danego Okresu Odsetkowego stopy procentowej w sposób wskazany w punktach (a) i (b) powyżej, stopa procentowa w tym Okresie Odsetkowym zostanie ustalona w oparciu o ostatnią dostępną Stopę Bazową.

7.5 Ustalenie Kwoty Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza stopę procentową obliczaną zgodnie z punktem 7.4.,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku przedterminowego lub natychmiastowego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Przedterminowego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

Emitent będzie przekazywał tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego rynek ASO oraz będzie zamieszczał je na stronie internetowej Emitenta.

7.6 Stopa procentowa w przypadku opóźnienia

W przypadku opóźnienia w płatności odsetek wysokość stopy procentowej dla odsetek narastających po Dniu Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), w którym miała nastąpić płatność odsetek, zostanie ustalona według stopy odsetek ustawowych.

8. PŁATNOŚCI

- 8.1 Z uwzględnieniem zasad przeprowadzania natychmiastowego lub przedterminowego wykupu Obligacji, wszelkie płatności są dokonywane bez jakiegokolwiek dodatkowej dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

- 8.2 Płatności będą dokonywane za pośrednictwem KDPW i Podmiotów Prowadzących Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw.

- 8.3 Obligatariusz winien przekazywać wszelkie niezbędne informacje uczestnikowi systemu depozytowego w formie i terminach przez niego wymaganych. Jakikolwiek brak płatności spowodowany niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem takiego obowiązku przez Obligatariusza nie będzie uważany za Przypadek Naruszenia lub inne niewykonanie lub

nie należy wykonywanie zobowiązań Emitenta i nie będzie skutkowało żadnymi konsekwencjami po stronie Emitenta.

8.4 Wszelkie płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariusza posiadającego Obligację na koniec Dnia Ustalenia Praw.

8.5 Zasady dokonywania płatności:

- (i) wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa oraz regulacji obowiązujących w terminie płatności;
- (ii) jeżeli Dzień Płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariusza nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności; oraz
- (iii) płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Obligatariuszy.
- (iv) Płatności będą dokonywane w złotych polskich (PLN).

9. PODATKI

9.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił Obligatariuszom kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej.

9.2 Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a Obligatariusz nie przekaze podmiotowi prowadzącemu Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego certyfikatu rezydencji podatkowej, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości.

10. ZABEZPIECZENIE

10.1 Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji docelowo będą zabezpieczone poprzez ustanowienie Hipoteki na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Złotnikach, województwo wielkopolskie, gmina Suchy Las, obręb 0007, która składać się będzie z działek numer 276/25, 276/26, 276/27, 276/28, 276/29, 276/30 o pow. 4,8347 ha, („Przedmiot Zabezpieczenia”), po tym jak z księgi wieczystej o numerze PO1P/00213697/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział V Ksiąg Wieczystych („Obecna Księga Wieczysta”) dla nieruchomości położonej w Złotnikach, województwo wielkopolskie, gmina Suchy Las, obręb 0007, składającej się z działek numer 276/25, 276/26, 276/27, 276/28, 276/29, 276/30, 276/31, 276/32, 276/33, 276/34, 276/35 oraz 276/36 o pow. 8,5570 ha, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent, zostaną wydzielone do nowej księgi wieczystej („Nowa Księga Wieczysta”) działki numer 276/31, 276/32, 276/33, 276/34, 276/35 oraz 276/36, które nie będą stanowić Przedmiotu Zabezpieczenia zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji, a do czasu wykreślenia hipoteki

znajdującej się w Obecnej Księdze Wieczystej na miejscu pierwszym, Hipoteka będzie w niej wpisana na miejscu drugim.

- 10.2 Dodatkowo Emitent podda się egzekucji do kwoty 15.000.000,00 złotych na podstawie oświadczenia złożonego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, które to oświadczenie zostanie złożone przed Dniem Emisji.
- 10.3 Hipoteka docelowo będzie ustanowiona na pierwszym miejscu w Obecnej Księdze Wieczystej, z której wyodrębniona zostanie nieruchomość obejmująca działki, które nie będą stanowić Przedmiotu Zabezpieczenia, opisane szczegółowo w punkcie 10.1.
- 10.4 Suma Hipoteki wyniesie nie więcej niż 15.000.000,00 złotych i nie mniej niż 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji.
- 10.5 Opisana powyżej Hipoteka na pierwszym miejscu w Obecnej Księdze Wieczystej wpisana zostanie w terminie do dnia 31 maja 2016 roku. W razie wątpliwości data ta uważana będzie za datę ustanowienia zabezpieczenia.
- 10.6 Hipoteka będzie ustanowiona na następujących warunkach:
- (a) przed Dniem Emisji Emitent złoży wniosek o wpis Hipoteki w Obecnej Księdze Wieczystej na drugim miejscu wraz z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne po wykreśleniu hipoteki wpisanej w Obecnej Księdze Wieczystej na miejscu pierwszym;
 - (b) następnie zostanie z Obecnej Księgi Wieczystej wykreślona hipoteka wpisana obecnie na pierwszym miejscu w Obecnej Księdze Wieczystej;
 - (c) następnie Emitent złoży wniosek o bez obciążeniowe wydzielenie z Obecnej Księgi Wieczystej i przeniesienie do odrębnej, Nowej Księgi Wieczystej, działek numer 276/31, 276/32, 276/33, 276/34, 276/35 oraz 276/36, które nie będą stanowić Przedmiotu Zabezpieczenia, na co Administrator Hipoteki wyrazi zgodę.
- 10.7 Wycena nieruchomości objętej Obecną Księgą Wieczystą (tj. wycena nieruchomości składającej się z działek numer 276/25 – 276/36 o pow. 8,5570 ha), a także wycena działek, które docelowo składać się będą na nieruchomość, która stanowić będzie Przedmiot Zabezpieczenia (tj. wycena nieruchomości składającej się z działek numer 276/25 – 276/30 o pow. 4,8347 ha) stanowią Załącznik Nr 1 do niniejszych Warunków Emisji. Wyceny zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Joannę Tadych, która świadczy profesjonalne usługi w zakresie sporządzania wycen nieruchomości i dysponuje odpowiednim doświadczeniem pozwalającym na rzetelne przygotowanie takiej wyceny (uzasadnienie wyboru podmiotu dokonującego wyceny). Podmiot dokonujący wyceny opisany powyżej spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 10.8 W zakresie wykonywania uprawnień Obligatariuszy z tytułu Hipoteki i innych zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji została zawarta umowa z Administratorem Hipoteki.
- 10.9 Obligatariusze będą mogli zaspokoić się z Przedmiotu Zabezpieczenia w następujący sposób:
- (a) uzyskać klauzulę wykonalności na oświadczeniu o poddaniu się egzekucji stanowiącym tytuł egzekucyjny;

- (b) wnieść wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości stanowiącej Przedmiot Zabezpieczenia w oparciu o tytuł wykonawczy określony w lit. (a) powyżej;

przy czym uprawnienia Obligatariuszy będzie realizował w powyższym zakresie Administrator Hipoteki, który będzie wierzycielem wskazanym w powyższych zabezpieczeniach działającym we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy. Egzekucja z nieruchomości odbywa się w trybie licytacyjnego zbycia nieruchomości, z którego zbycia środki przeznaczone są na zaspokojenie wierzycieli. Egzekucja odbywa się w trybie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego. Powyższe nie wyłącza odpowiedzialności Emitenta całym majątkiem za zobowiązania wynikające z Obligacji.

11. WYKUP OBLIGACJI

- 11.1 Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszych Warunków Emisji.
- 11.2 Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu oraz – w przypadku wykupu Obligacji na podstawie punktu 12 – Premię. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.
- 11.3 Z chwilą dokonania wykupu Obligacji, zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji, Obligacje zostaną umorzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz odpowiednimi regulacjami.
- 11.4. Wykup nastąpi za pośrednictwem KDPW i Podmiotów Prowadzących Rachunki.

12. PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA

- 12.1 Emitent może dokonać przedterminowego wykupu wszystkich lub części Obligacji. Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie Obligacji z wyprzedzeniem, co najmniej 30 dni przed Dniem Przedterminowego Wykupu, przy czym Dzień Przedterminowego Wykupu musi przypadać na Dzień Płatności Odsetek. Emitent wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu. Przedterminowy wykup Obligacji może nastąpić nie wcześniej niż w Dniu Płatności Odsetek za IV (czwarty) Okres Odsetkowy.
- 12.2 W przypadku przedterminowego wykupu Obligacji jedynie w odniesieniu do części Obligacji, wykup będzie następował zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 12.3 W przypadku Przedterminowego Wykupu Obligacji na podstawie punktu 12.1. niniejszych Warunków Emisji, w dniu Przedterminowego Wykupu Obligacji, Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie:
- (i) wartości nominalnej przedstawionych do wykupu Obligacji;
 - (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do Dnia Przedterminowego Wykupu (bez tego dnia); oraz
 - (iii) Premii.



13. NATYCHMIASTOWA WYMAGALNOŚĆ OBLIGACJI, NATYCHMIASTOWY LUB PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

13.1 Natychmiastowa wymagalność Obligacji

Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w następujących przypadkach:

- (a) w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- (b) w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji, zgodnie z punktem 13.4., w następujących przypadkach:

- (c) gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji; Obligatariusz może także żądać natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w wykonaniu w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, jeżeli opóźnienie to jest nie krótsze niż 3 dni;
- (d) gdy Emitent nie ustanowi zabezpieczenia w terminie określonym w punkcie 10, to jest do dnia 31 maja 2016 roku.

13.2 Przypadki Naruszenia

Niezależnie od natychmiastowego wykupu Obligacji bądź też od możliwości żądania natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Ustawie o Obligacjach, wskazanych w punkcie 13.1. niniejszych Warunków Emisji, każdy Obligatariusz może, z zastrzeżeniem punktu 13.3. (Skutek i postępowanie w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia), zgodnie z punktem 13.4., żądać przedterminowego wykupu Obligacji jeżeli wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń (przy czym każde z tych zdarzeń stanowić będzie przypadek naruszenia „Przypadek Naruszenia”):

- (a) jeżeli Emitent lub podmiot który wstąpi w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji zmieni formę prawną prowadzenia działalności gospodarczej na inną formę niż spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna;
- (b) jeżeli Emitent dokona istotnej zmiany przedmiotu Podstawowej Działalności lub zaprzestanie w całości prowadzenia Podstawowej Działalności, przy czym przez istotną zmianę przedmiotu Podstawowej Działalności rozumiana będzie sytuacja, w której skonsolidowane przychody Grupy z Podstawowej Działalności stanowić będą mniej niż 50% skonsolidowanych przychodów Grupy;
- (c) jeżeli dokonano jakiegokolwiek zajęcia na kwotę przewyższającą równowartość 10% Aktualnego Kapitału Własnego na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Emitenta;
- (d) jeżeli jedno lub więcej prawomocnych orzeczeń sądów lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Aktualnego Kapitału Własnego lub jakiegokolwiek inne prawomocne orzeczenie (nie

tylko dotyczące obowiązku płatności sumy pieniężnej) o wartości przekraczającej 10% Aktualnego Kapitału Własnego zostanie wydane w stosunku do Emitenta lub Podmiotu Zależnego, a Emitent lub odpowiednio Podmiot Zależny nie wykona niezwłocznie takiego/takich prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji;

- (e) jeżeli Emitent nie spłaci w terminie wymagalności swojego zadłużenia z tytułu: kredytów, obligacji (innych niż Obligacje), pożyczek lub leasingów na łączną lub pojedynczą kwotę przekraczającą 10% Aktualnego Kapitału Własnego
- (f) jeżeli jakiegokolwiek dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta (inne niż Obligacje) zostaną postawione w stan wymagalności przed umownym terminem zapłaty (z wyłączeniem przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta), a łączna wartość takich papierów postawionych w stan wymagalności przekroczy 10% Aktualnego Kapitału Własnego;
- (g) jeżeli sumaryczne przeterminowane zobowiązania Emitenta z tytułu jakichkolwiek wyemitowanych przez Emitenta obligacji (innych niż Obligacje) przekroczą kwotę 5.000.000,00 złotych;
- (h) jeżeli Emitent po wyemituje w stosunku do podmiotów spoza Grupy obligacje o terminie zapadalności przypadającym przed terminem zapadalności Obligacji;
- (i) jeżeli Emitent dokona wykupu jakichkolwiek wyemitowanych przez siebie w stosunku do podmiotów spoza Grupy obligacji o sumarycznej wartości nominalnej przekraczającej 5.000.000,00 złotych, innych niż wyemitowane przez Emitenta obligacje serii B, obligacje Serii C lub Obligacje;
- (j) jeżeli Wskaźnik Finansowy przekroczy poziom 1,3 na dany Okres Badania;
- (k) jeżeli Emitent wypłaci dywidendę w formie pieniężnej lub dokona umorzenia udziałów własnych za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub w jakikolwiek inny sposób o tym samym sensie ekonomicznym przekaże trwałym rozporządzeniem swoje środki pieniężne Znaczącemu Udziałowcowi (Znaczącym Udziałowcom) lub też gdy Emitent dokona zakupu aktywa od Znaczącego Udziałowca za środki pieniężne z terminem płatności przypadającym przed terminem zapadalności Obligacji;
- (l) jeżeli łączna wartość majątku Emitenta przekazana w formie dywidendy rzeczowej (niepieniężnej), umorzenia udziałów własnych za wynagrodzeniem niepieniężnym lub jakiegokolwiek innej czynności o tym samym sensie ekonomicznym przekroczy od Dnia Emisji skumulowaną wartość 10.000.000,00 złotych;
- (m) jeżeli przedmiotem dywidendy niepieniężnej lub wynagrodzenia niepieniężnego za udziały będą grunty, na których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza budownictwo mieszkaniowe lub udziały, akcje lub inne tytuły uczestnictwa w podmiotach posiadających takie grunty;
- (n) jeżeli Emitent dokona za środki pieniężne spłaty jakiegokolwiek części swojego zadłużenia w stosunku do Znaczącego Udziałowca, w tym wykupi za środki pieniężne jakiegokolwiek weksel własny, którego remitentem jest Znaczący Udziałowiec, chyba że w okresie kolejnych 30 dni po dniu takiej spłaty w majątku Emitenta pojawią się w sposób bezzwrotny pochodzące spoza Grupy środki pieniężne o wartości co najmniej równej środkom przekazanym Znaczącemu Udziałowcowi;

(o) jeżeli Emitent lub odpowiednio Podmiot Zależny dokona transakcji, bądź w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych transakcji, zbycia lub nabycia lub rozporządzenia jakimkolwiek aktywem, na warunkach odbiegających na niekorzyść Emitenta lub odpowiednio Podmiotu Zależnego od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a:

- (i) zbywane aktywo (zbywane aktywa) bądź wydatkowane środki, według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej; lub
- (ii) w majątku Emitenta lub odpowiednio Podmiotu Zależnego nie zostanie, w terminie kolejnych 30 dni od takiej transakcji (odpowiednio ostatniej z kilku transakcji) wyrównana różnica pomiędzy wartością rynkową nabywanego aktywa (nabywanych aktywów) a wartością nabycia tego aktywa (aktywów);

przy czym z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszych Warunków Emisji, dokonanie przez Emitenta lub odpowiednio Podmiot Zależny jakiejkolwiek czynności opisanej w punktach (n) oraz (o) nie będzie oznaczało zaistnienia Przypadku Naruszenia dopóty, dopóki łączna wartość takich czynności nie przekroczy kwoty 8.500.000,00 złotych;

(p) jeżeli Emitent lub odpowiednio Podmiot Zależny:

- (i) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub innego finansowania na rzecz podmiotu spoza Grupy w wysokości, która spowoduje na dzień udzielenia pożyczki lub finansowania lub odpowiednio na dzień, w którym zobowiązanie ma być zrealizowane, przekroczenie 6% Aktualnego Kapitału Własnego z tytułu łącznego aktualnego zaangażowania z takich tytułów; lub
- (ii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz i za zobowiązania podmiotu spoza Grupy gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia w wysokości, która spowoduje przekroczenie 4% Aktualnego Kapitału Własnego z tytułu łącznego aktualnego zaangażowania z takich tytułów; lub
- (iii) dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych na rzecz podmiotu spoza Grupy, które spowodują przekroczenie 6% Aktualnego Kapitału Własnego z tytułu łącznego aktualnego zaangażowania z takich tytułów,

a stan przekroczenia opisanych w punkcie (p) limitów będzie trwał po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia, z zastrzeżeniem (tj. poniższe czynności są dozwolone i nie stanowią Przypadku Naruszenia):

- (1) odnawiania pożyczek, finansowania, gwarancji, poręczeń lub innych zabezpieczeń istniejących w Dniu Emisji; lub
- (2) udzielania pożyczek, finansowania, gwarancji, poręczeń lub innych zabezpieczeń w zakresie w jakim są one finansowane ze środków publicznych, dotacji bezzwrotnych lub innych instrumentów bezzwrotnych; lub
- (3) udzielania pożyczek lub finansowania podmiotom trzecim pełniącym funkcje generalnych wykonawców lub inwestorów zastępczych w związku z realizacją projektów deweloperskich Grupy, o ile łączna wartość finansowania udzielonego takim podmiotom nie przekroczy 15.000.000,00 złotych;

- (q) jeżeli na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub odpowiednio Podmiotu Zależnego świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 3% Aktualnego Kapitału Własnego, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub odpowiednio Podmiotu Zależnego o wartości stanowiącej co najmniej 3% Aktualnego Kapitału Własnego, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub odpowiednio Podmiot Zależny informacji o jej rozpoczęciu i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia;
- (r) zdarzenia związane z niewypłacalnością, postępowaniem upadłościowym lub naprawczym:
- (i) jeżeli Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności;
 - (ii) jeżeli Emitent ogłosi zamiar zaprzestania wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań;
 - (iii) jeżeli zostanie podjęta przez organ Emitenta uchwała w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcia postępowania naprawczego Emitenta;
 - (iv) jeżeli Emitent złoży do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wszczęcie postępowania naprawczego Emitenta;
 - (v) jeżeli zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy dla Emitenta lub przedsiębiorstwa Emitenta.
- (s) jeżeli wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub zostanie podjęta uchwała zgromadzenia wspólników Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub zostanie podjęta uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych;
- (t) jeżeli, po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one następnie wycofane z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW lub BondSpot;
- (u) jeżeli Hipoteka ustanowiona na zabezpieczenie zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji zostanie wykreślona z Obecnej Księgi Wieczystej lub po uzyskaniu w Obecnej Księdze Wieczystej pierwszego miejsca, utraci najwyższe pierwszeństwo;
- (v) jeżeli, w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa ustanawiająca Administratora Hipoteki z jakiegokolwiek powodu przestanie obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o pełnienie funkcji administratora Hipoteki z nowym podmiotem;
- (w) jeżeli do dnia 31 grudnia 2015 roku Emitent nie wykupi wszystkich (pozostałych do wykupu) obligacji serii B, o których mowa w punkcie 3.1.

13.3 Skutek i postępowanie w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia

- (a) Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia niezwłocznie po powzięciu wiadomości o jego wystąpieniu;
- (b) W odniesieniu do każdego Przypadku Naruszenia, obowiązywać będzie 14 dniowy okres naprawczy („Okres Naprawczy”), liczony od dnia wystąpienia Przypadku Naruszenia;
- (c) Jeżeli w Okresie Naprawczym dany Przypadek Naruszenia ustanie (bez względu na to czy jego ustanie zostało spowodowane przez Emitenta lub Podmiot Zależny lub inny podmiot lub w inny sposób), Obligatariuszom nie będą przysługiwać żadne prawa z tytułu wystąpienia Przypadku Naruszenia, w szczególności prawo żądania przedterminowego wykupu Obligacji;
- (d) W przypadku ustania Przypadku Naruszenia zgodnie z punktem 13.3.(c) powyżej Emitent zawiadomi Obligatariuszy o ustaniu Przypadku Naruszenia niezwłocznie po powzięciu wiadomości o jego ustaniu, w formie zawiadomienia o ustaniu Przypadku Naruszenia;

13.4 Zgłoszenie żądania natychmiastowego lub przedterminowego wykupu

- (a) Jeżeli w sytuacji i w czasie określonych w punkcie 13.3.(c) powyżej Przypadek Naruszenia nie ustanie, każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania przedterminowego wykupu posiadanych przez niego Obligacji w okresie od wystąpienia Przypadku Naruszenia, do upływu 30 dni od dnia w którym Emitent dokonał zawiadomienia o wystąpieniu Przypadku Naruszenia, nie wcześniej jednak niż po upływie Okresu Naprawczego. W przypadku ustania Przypadku Naruszenia do czasu złożenia żądania przedterminowego wykupu, prawo do żądania przedterminowego wykupu w odniesieniu do danego Przypadku Naruszenia wygasa.
- (b) Obligatariusz żądający natychmiastowego lub przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji powinien złożyć odpowiednie oświadczenie (żądanie) uczestnikowi systemu depozytowego, wskazujące liczbę Obligacji podlegających wykupowi, w formie i terminach określonych w regulacjach tego uczestnika systemu depozytowego. W żądaniu wykupu Obligatariusz powinien wskazać podstawę żądania natychmiastowego lub przedterminowego wykupu oraz załączyć zaświadczenie depozytowe lub inne odpowiednie świadectwo depozytowe, a także certyfikat rezydencji podatkowej, jeśli płatność na rzecz Obligatariusza podlega podatkowi u źródła, a Obligatariusz chce skorzystać z obniżonej lub zerowej stawki tego podatku. Doręczenie żądania wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się natychmiast wymagalne.
- (c) Natychmiastowy lub przedterminowy wykup, o którym mowa w punkcie 13.4.(a) powyżej zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW;
- (d) Dzień Przedterminowego Wykupu nastąpi w ciągu 14 Dni Roboczych po dniu złożenia przez Obligatariusza oświadczenia, o którym mowa powyżej.
- (e) W przypadku natychmiastowego lub przedterminowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie:
 - (i) wartości nominalnej przedstawionych do wykupu Obligacji; oraz
 - (ii) Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do Dnia Przedterminowego Wykupu (bez tego dnia).

14. OBLICZANIE WSKAŹNIKA FINANSOWEGO

Wskaźnik Finansowy będzie obliczany przez emitenta za dany Okres Badania na bazie danych finansowych wynikających ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy.

15. FUNKCJE AGENTÓW

- 15.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Dokumentacyjny oraz Agent Kalkulacyjny (zwani łącznie na potrzeby tego paragrafu **Agentami**) działają wyłącznie na zlecenie Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariusza w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji ani wykonywania żadnych innych zobowiązań Emitenta względem Obligatariusza, ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariusza wobec Emitenta. Agenci nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 79 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariusza wobec Emitenta.
- 15.2. Agenci nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

16. ZAWIADOMIENIA

16.1. Zawiadomienia Obligatariuszy

Wszelkie zawiadomienia będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta www.nickel.com.pl lub każdej innej, która ją zastąpi oraz - po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO – za pomocą raportu bieżącego o ile publikacja takiego raportu nie będzie sprzeczna z przepisami dotyczącymi obowiązków informacyjnych Emitenta.

16.2. Zawiadomienia Emitenta

Wszelkie zawiadomienia Obligatariuszy kierowane do Emitenta powinny być dokonywane osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską na adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 17.1. Emitent do Dnia Wykupu lub Dnia Przedterminowego Wykupu ostatniej wyemitowanej, a niewykupionej Obligacji będzie zobowiązany do udostępniania Obligatariuszom w siedzibie Emitenta oraz na stronie internetowej Emitenta www.nickel.com.pl (lub każdej innej, która ją zastąpi) następujących sprawozdań finansowych lub danych w następujących terminach:
- (a) rocznych sprawozdań finansowych Emitenta oraz skonsolidowanych sprawozdań Grupy, wraz z opiniami i raportami biegłego rewidenta – w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku następującego po roku, za który zostało sporządzone;
 - (b) półrocznych sprawozdań finansowych Emitenta oraz półrocznych skonsolidowanych sprawozdań Grupy – w terminie do 30 września każdego roku;
 - (c) wyliczenie Wskaźnika Finansowego – wraz z publikacją sprawozdań finansowych za dany Okres Badania poprzez zamieszczenie stosownej informacji o poziomie Wskaźnika Finansowego w sprawozdaniu finansowym.

- 17.2. Emitent zobowiązany jest informować Obligatariuszy o każdym Przypadku Naruszenia.
- 17.3. Za równoważne z przekazaniem informacji będzie ich podawanie zgodnie z obowiązującymi regulacjami ASO.
- 17.4. Każdy Obligatariusz nabywając Obligacje wyraża nieodwołalnie i bezwarunkowo (z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) zgodę na przekazywanie Emitentowi, KDPW, Agentowi Emisji, GPW oraz innym podmiotom, które będą wykonywały funkcje w związku z emisją Obligacji, informacji dotyczących Obligatariusza w zakresie w jakim jest to niezbędne do dokonywania czynności związanych z emisją Obligacji. Powyższe obejmuje także zgodę na udostępnianie danych osobowych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych.

18. AGENT DOKUMENTACYJNY

Emitent będzie przekazywał Agentowi Dokumentacyjnemu wydruki dokumentów, informacji i komunikatów opublikowanych na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu Ustawy o Obligacjach.

19. PRAWO WŁAŚCIWE I POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 19.1. Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
- 19.2. W przypadku jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy niniejszymi Warunkami Emisji a obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW, wiążący charakter będą miały odpowiednie regulacje KDPW, a w przypadku sprzeczności z regulacjami ASO – odpowiednie regulacje ASO.
- 19.3. Zmiana Warunków Emisji może zostać dokonana w następstwie jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy.
- 19.4. Nie będzie stanowić zmiany Warunków Emisji sprostowanie przez Emitenta oczywistych omyłek.

Miejsce i data sporządzenia niniejszych Warunków Emisji:

Miejsce:

Złotniki

Data:

27.10.2015

Podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko:

Grzegorz Nickel

Funkcja:

 **Nickel**
Development Sp. z o.o.
62-002 Suchy Las, Złotniki, ul. Krzemowa 1
tel. 061 822 19 49, fax 061 842 06 25
REGON 634188754 NIP 781-16-92-308
KRS 0000006973

Biuro Obsługi Rynku Nieruchomości

Joanna Tadych

ul. Zakopiańska 101

60-467 Poznań

tel. (61) 8221 – 680

www.rzeczoznawca.eu

kom. 507 155 485

e-mail: joanna.tadych@rzeczoznawca.eu

OPERAT SZACUNKOWY – ANEKS

**Dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych
niezabudowanych, położonych w Złotnikach, gmina Suchy Las**

w rejonie ulic: Obornickiej, Krzemowej i Kobaltowej

(obręb – 0007 Złotniki, arkusz mapy 6):

dz. nr ew. 276/25-30 o pow. 4,8347 ha

KW nr PO1P/00213697/2 - Sąd Rejonowy w Poznaniu

Poznań, 1 września 2016r.

Autor opracowania:

Joanna Tadych



Data: 01.09.2016 r.

Sporządziła: Joanna Tadych

Podpis:

Przedmiotowy Aneks dotyczy potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego z dnia 10.09.2015r. wykonanego w celu oszacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) – na potrzeby zabezpieczenia wykupu obligacji serii D i E wyemitowanych przez Nickel Development Sp. z o.o. (Aneks dotyczy działek o nr ew. 276/25-30 o pow. 4,8347 ha ujawnionych w KW nr PO1P/00213697/2).

Część wycenianych w operacie z dnia 10.09.2015 r. działek została przeniesiona do innych ksiąg wieczystych, tj.:

Dz. nr ew. 276/31-32 został przeniesiona do KW PO1P/00307537/9

Dz. nr ew. 276/33-36 został przeniesiona do KW PO1P/00307536/2

Zgodnie z art. 156 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2015r. poz. 1774, 1777, z 2016r. poz. 65 z późniejszymi zmianami):

Ust. 3 „Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154”.

Ust. 4 „Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.”

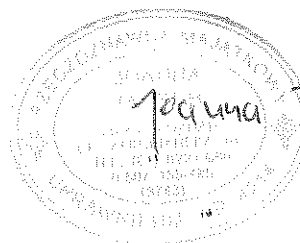
Zgodnie z par. 58 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity: Dz. U. 2004r. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami):

„Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat, następuje poprzez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca oświadcza o aktualności operatu (...)”.

Zgodnie z przepisami prawa przytoczonymi wyżej:

Potwierdzam aktualność operatu szacunkowego z dnia 10.09.2015r. (w zakresie dotyczącym działek nr ew. 276/25-30 zapisanych w KW nr PO1P/00213697/2) wykonanego w celu oszacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) – na potrzeby zabezpieczenia wykupu obligacji serii D i E wyemitowanych przez Nickel Development Sp. z o.o.

Przedmiotowy aneks stanowi integralną część operatu szacunkowego z dnia 10.09.2015 r. sporządzonego na potrzeby zabezpieczenia wykupu obligacji serii D i E wyemitowanych przez Nickel Development Sp. z o.o. i nie może być rozpatrywany odrębnie.



	Data: 01.09.2016r.	Sporządziła: Joanna Tadych	Podpis: 
--	--------------------	----------------------------	---

Biuro Obsługi Rynku Nieruchomości

Joanna Tadych

ul. Zakopiańska 101

60-467 Poznań

tel. (61) 8221 – 680

www.rzeczoznawca.eu

kom. 507 155 485

e-mail: joanna.tadych@rzeczoznawca.eu

OPERAT SZACUNKOWY

**Dotyczący określenia wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej
niezabudowanej, położonej w Złotnikach, gmina Suchy Las**

w rejonie ulic: Obornickiej, Krzemowej i Tytanowej

(obręb – 0007 Złotniki, arkusz mapy 6):

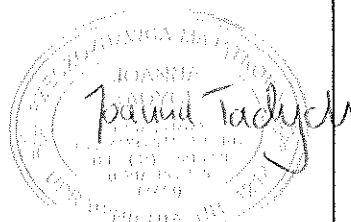
dz. nr ew. 276/25-30 o pow. 4,8347 ha

KW nr PO1P/00213697/2 - Sąd Rejonowy w Poznaniu



Poznań, 10 września 2015r.

Autor opracowania:
Joanna Tadych



Data: 10.09.2015r.

Sporządziła: Joanna Tadych

Podpis:

WYCIĄG Z OPERATU**WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI:**

Nieruchomość zapisana w KW nr PO1P/00213697/2
 właściciel: Skarb Państwa – Starosta Poznański
 użytkownik wieczysty: Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
 Złotniki, REGON 63418875400000

ADRES NIERUCHOMOŚCI:

Złotniki, gmina Suchy Las, rejon ulic: Obornickiej, Krzemowej i Tytanowej, dz. nr ew.:
 276/25-30

OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Część nieruchomości gruntowej niezabudowanej – przedmiot prawa użytkowania
 wieczystego:

dz. nr ew. 276/25-30 o pow. 4,8347 ha, obręb 0007 Złotniki, arkusz mapy 6, KW
 PO1P/00213697/2

Uzbrojenie pełne w zasięgu. Przeznaczenie w mpzp: 1 P/U – tereny obiektów
 produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym handlowej
 (dodatkowo 1 działka częściowo przeznaczona pod pas infrastruktury technicznej)

CEL WYCENY:

Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania
 – na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji emitowanych przez
 Nickel Development Sp. z o.o.

METODYKA WYCENY:

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

DATY ISTOTNE DLA OPERATU:

Operat wykonano w dniu 10.09.2015 roku

- według stanu na dzień 31.08.2015 roku
- na poziomie cen na dzień 10.09.2015 roku
- na podstawie wizji lokalnej z dnia 31.08.2015 roku

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA:

Wartość rynkowa części nieruchomości gruntowej niezabudowanej zapisanej w
 KW PO1P/00213697/2 (dz. 276/25-30):

15 860 000 zł.

słownie: piętnaście milionów osiemset sześćdziesiąt tysięcy złotych

OPRACOWANIE:

Joanna Tadych

PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:

SPIS TREŚCI

1	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1	PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2	ZAKRES WYCENY	4
2	CEL WYCENY	4
3	PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1	PODSTAWA FORMALNA	4
3.2	PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	5
3.3	PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
3.4	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
4	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY	6
5	OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1	OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI	6
6	OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI	9
6.1	LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	9
6.2	DANE EWIDENCJI GRUNTÓW	10
6.3	STAN ZAGOSPODAROWANIA	11
6.4	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	12
7	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	13
7.1	UWAGI WSTĘPNE	13
7.2	ANALIZA RYNKU LOKALNEGO	14
8	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	17
8.1	PRZESŁANKI WYBORU METODY I TECHNIKI	17
8.2	CHARAKTERYSTYKA ZASTOSOWANYCH METOD WYCENY	19
9	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	20
10	WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ	23
11	KLAUZULE I OGRANICZENIA	24
12	ZAŁĄCZNIKI	24

1 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszego opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości gruntowej niezabudowanej, składającej się z geodezyjnie wyodrębnionych działek gruntu (6 działek o łącznej powierzchni 4,8347 ha):

dz. nr ew. 276/25-30 o pow. 4,8347 ha, obręb 0007 Złotniki, arkusz mapy 6, KW PO1P/00213697/2

Nieruchomość położona jest w Złotnikach, gmina Suchy Las, w rejonie ulic: Obornickiej, Krzemowej i Tytanowej, uzbrojenie pełne w zasięgu; przeznaczenie w mpzp: 1 P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym handlowej (częściowo teren przeznaczony pod pas infrastruktury technicznej).

1.2 ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości gruntowej niezabudowanej opisanej w pkt. 1.1. - dla aktualnego sposobu użytkowania, wg stanu z dnia wizji i cen aktualnych na dzień sporządzenia niniejszego opracowania.

2 CEL WYCENY

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania – na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji emitowanych przez Nickel Development Sp. z o.o.

3 PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi zlecenie firmy: „Nickel Development” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 26.08.2015 r. oraz uprawnienia wykonawcy do sporządzania wycen nieruchomości.

Autor opracowania: Joanna Tadych

- uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (nr uprawnień 4214 nadane przez Ministra Infrastruktury w dniu 20 maja 2004r.)
- specjalistyczne przeszkolenie w zakresie szacowania wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego (nr zaświadczenia 2760/XLVII/04 z dnia 4 czerwca 2004r. wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz Bank Pekao S.A.)
- Certyfikat potwierdzający posiadanie uprawnień w zakresie wyceny przedsiębiorstw (Certyfikat nr 44/II/07 z dnia 10.01.2007r. wydany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych)
- Biegły sądowy w dziedzinie wyceny nieruchomości i wyceny przedsiębiorstw przy Sądzie Okręgowym w Poznaniu (II kadencja: dekret nominacyjny z dnia 02.01.2013r.)
- kurs specjalistyczny „Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego” (zaświadczenie nr 1190/Sąd – 27/2014/944 z dnia 31 stycznia 2014r. wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych)

	Data: 10.09.2015r.	Sporządziła: Joanna Tadych	Podpis: 
--	--------------------	----------------------------	---

3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 1964, Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo Bankowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2002r. Nr 72, poz. 665 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.)
- Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 4 stycznia 2010r. „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” (Dz. Urz. Min. Infrastruktury z 2010r. Nr 1, poz.1)

3.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego. PFSRM, Warszawa 1998r.
- „Wycena mienia” M. Prystupa; Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000r.
- „Podstawy wyceny nieruchomości” A. Hopfer, H. Jędrzejewski, R. Żróbek, S. Żróbek; TWIGGER, Warszawa 2001r.
- „System i procedury szacowania nieruchomości”; R. Cymerman, A. Hopfer, Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 1999r.
- „Zasady i metody analizy elementów składowych rynku nieruchomości” R. Cellmer; Wydawnictwo Educeterra Sp. z o.o. Olsztyn 1999r.
- Biuletyny „Wycena nieruchomości” wydawane przez Centrum Postępu Techniczno – Organizacyjnego Budownictwa „WACETOB” w Warszawie
- Biuletyny „Wycena” wydawane przez Wydawnictwo Educeterra Sp. z o.o. w Olsztynie
- Biuletyny „Rzeczoznawca Majątkowy” wydawane przez Polska Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- „IVS – International Valuation Standards” („Międzynarodowe Standardy Wyceny”), opracowane przez IVSC – Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny
- „EVS – European Valuation Standards” („Europejskie Standardy Wyceny”), opracowane przez TEGoVA – Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców
- Krajowe Standardy Wyceny, opublikowane przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:
 - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP „Ogólne reguły postępowania”
- Noty Interpretacyjne, opublikowane przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:
 - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 31.08.2015r.
- Badanie zapisów ksiąg wieczystych (zapis elektroniczny ujawniony na stronie ekw.ms.gov.pl) - stan na dzień 10.09.2015r.
- Wypis i wyrys z rejestru gruntów – stan na dzień 08.09.2015
- Urząd Gminy Suchy Las – badanie zapisów planistycznych
- Informacje o cenach transakcyjnych dotyczące lokalnego rynku nieruchomości gruntowych, uzyskane z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu, bazy OBRN oraz własnej bazy danych
- Raporty rynkowe opublikowane przez firmy C.H. Beck, PriceWaterhouseCoopers, Knight Frank, Jones Lang LaSalle, King Sturge, Colliers International, Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, Expander, itp.

4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- Data sporządzenia wyceny – 10.09.2015r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 10.09.2015r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 31.08.2015r.
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 31.08.2015r.

5 OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1 OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny wycenianej nieruchomości uregulowany został w księdze wieczystej: KW nr PO1P/00213697/2 prowadzonej przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu.

Stan prawny nieruchomości na dzień sporządzania niniejszego opracowania jest następujący (zgodnie z zapisem elektronicznym ujawnionym na stronie: ekw.ms.gov.pl – według stanu na dzień 10.09.2015r.):

KW PO1P/00213697/2

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Położenie nieruchomości: województwo wielkopolskie, powiat poznański, gmina Suchy Las, miejscowość Złotniki; działki: nr ew. 276/25-36, o łącznej powierzchni 8,5570 ha; sposób korzystania: R - grunty orne

Dział I (Spis praw związanych z własnością)

Prawo użytkowania wieczystego do dnia 27.09.2089 roku.

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego

Uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III Innej księgi wieczystej

Data: 10.09.2015r.

Sporządziła: Joanna Tadych

Podpis:



1. Służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela działek ujawnionych w niniejszej księdze polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki nr 276/64, 276/65 i 276/66 zapisane w KW nr PO1P/00213692/7 – przeniesiono do współuprawnienia do KW nr PO1P/00271750/6; przeniesiono do współuprawnienia do KW nr PO1P/00271995/5, PO1P/00271996/2, PO1P/00271997/9, PO1P/00271998/6 i PO1P/00271999/3
2. Służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela działek ujawnionych w niniejszej księdze polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki nr 276/69 i 276/70 zapisane w KW nr PO1P/00213693/4 – przeniesiono do współuprawnienia do KW nr PO1P/00271750/6; przeniesiono do współuprawnienia do KW nr PO1P/00271995/5, PO1P/00271996/2, PO1P/00271997/9, PO1P/00271998/6 i PO1P/00271999/3

Podstawa wpisu:

Umowa o częściowe nieodpłatne zniesienie współużytkowania rep. A nr 7010/2005 z dnia 25.04.2005

Umowa sprzedaży pod warunkiem rep. A nr 6735/2010 z dnia 08.09.2010

Umowa przeniesienia udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości rep. A nr 7376/2010 z dnia 28.09.2010

Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz umowy o nieodpłatne zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości rep. A nr 7831/2010

Dział II (Własność)

1. właściciel: Skarb Państwa – Starosta Poznański
2. użytkownik wieczysty: Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Złotniki, REGON 63418875400000

Podstawa wpisu:

Umowa o częściowe nieodpłatne zniesienie współużytkowania rep. A nr 7010/2005 z dnia 25.04.2005

Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości rep. A nr 11816/2013 z dnia 20.12.2013

Umowa sprzedaży pod warunkiem rep. A nr 11365/2013 z dnia 13.12.2013

Dział III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisu

Dział IV (hipoteki)

1. Hipoteka umowna

Suma: **22 500 000 zł.**

(słownie: dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy złotych)

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

Hipoteka na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych obligatariuszy (na rachunek których prawa wykonuje administrator hipoteki) tytułem zabezpieczenia emisji przez Nickel Development Spółka z o.o. w Złotnikach obligacji na okaziciela:

Serii B w ilości 100000 (sto tysięcy sztuk) o numerach od 000001 do 100000 o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 10000000 (dziesięć milionów każda)

Serii C w ilości nie większej niż 50000 (pięćdziesiąt tysięcy sztuk) o numerach od 000001 do 50000 o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 5000000 (pięć milionów) złotych.

Data: 10.09.2015r.

Sporządziła: Joanna Tadych

Podpis:

Pierwszeństwo: wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki na całkowicie opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po hipotece kaucyjnej łącznej zapisanej pod numerem hipoteki 1 w wysokości 26 216 000 (dwadzieścia sześć milionów dwieście szesnaście tysięcy) złotych

Inne informacje:

Obligacje Serii B zostały wyemitowane na warunkach określonych w:

- uchwale nr 01/2013 z dnia 02.09.2013r. Zarządu spółki Nickel Development Spółka z o.o. w Złotnikach w sprawie pierwszego programu emisji obligacji;
- uchwale nr 02/2013 z dnia 02.09.2013r. Zarządu spółki Nickel Development Spółka z o.o. w Złotnikach w sprawie emisji obligacji Serii B w ramach pierwszego programu emisji obligacji oraz
- propozycji nabycia obligacji na okaziciela Serii B spółki Nickel Development Spółka z o.o. z 03.09.2013r.

Obligacje Serii C zostaną wyemitowane na warunkach określonych w:

- uchwale nr 01/2013 z dnia 02.09.2013r. Zarządu spółki Nickel Development Spółka z o.o. w Złotnikach w sprawie pierwszego programu emisji obligacji;
- uchwale nr 04/2013 z dnia 021.10.2013r. Zarządu spółki Nickel Development Spółka z o.o. w Złotnikach w sprawie emisji obligacji Serii C w ramach pierwszego programu emisji obligacji oraz
- propozycji nabycia obligacji na okaziciela Serii C spółki Nickel Development Spółka z o.o. z 22.10.2013r.

Dzień wykupu obligacji Serii B został ustalony na 19.09.2016r. dzień wykupu obligacji Serii C ustalony został na 30.10.2016

Wierzyciel hipoteczny:

GWW Woźny i Wspólnicy Spółka Komandytowa (jako administrator hipoteki w rozumieniu ustawy z dnia 29.06.1995r. o obligacjach, Dz.U. z 2001r, nr.120, poz.1300 ze zm.), Warszawa, 63122681000000, administrator hipoteki

Podstawa wpisu:

Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, rep. A 9932/2013 z dnia 30.10.2013

Uwagi:

- Zapisy księgi wieczystej są tożsame z zapisami ewidencji gruntów
- Brak wzmianek o złożonych wnioskach do działów przedmiotowej księgi wieczystej
- Wyceny dokonano, zgodnie z zasadami wyceny, bez uwzględnienia hipotek obciążających ww. nieruchomości

Data: 10.09.2015r.

Sporządziła: Joanna Tadych

Podpis:



Lokalizację wycenianej nieruchomości, w aspekcie jej funkcji komercyjnej, należy ocenić jako dobrą.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- energetyczną,
- wodociągową,
- gazową,
- kanalizacyjną,
- teleinformatyczną.

Na podstawie wizji lokalnej stwierdzono zgodność stanu zastanego w terenie z dostarczoną dokumentacją.

6.2 DANE EWIDENCJI GRUNTÓW

Oznaczenia geodezyjne wycenianych działek:

Województwo: wielkopolskie

Powiat: poznański

Jednostka ewidencyjna: 302115_2, Suchy Las

Oznaczenie działki					Powierzchnia (ha)	Nr księgi wieczystej
Obręb	Arkusze mapy	Numer działki	Położenie	Opis użytków	działki	
0007 Złotniki	6	276/25	-	Grunty orne Nie użytki	0,4769	PO1P/00213697/2
0007 Złotniki	6	276/26	-	Grunty orne Nie użytki	0,4935	PO1P/00213697/2
0007 Złotniki	6	276/27	-	Grunty orne	0,4883	PO1P/00213697/2
0007 Złotniki	6	276/28	-	Grunty orne	0,5673	PO1P/00213697/2
0007 Złotniki	6	276/29	-	Grunty orne	0,6083	PO1P/00213697/2
0007 Złotniki	6	276/30	-	Grunty orne	2,2004	PO1P/00213697/2
Łączna powierzchnia wycenianego kompleksu działek					4,8347	

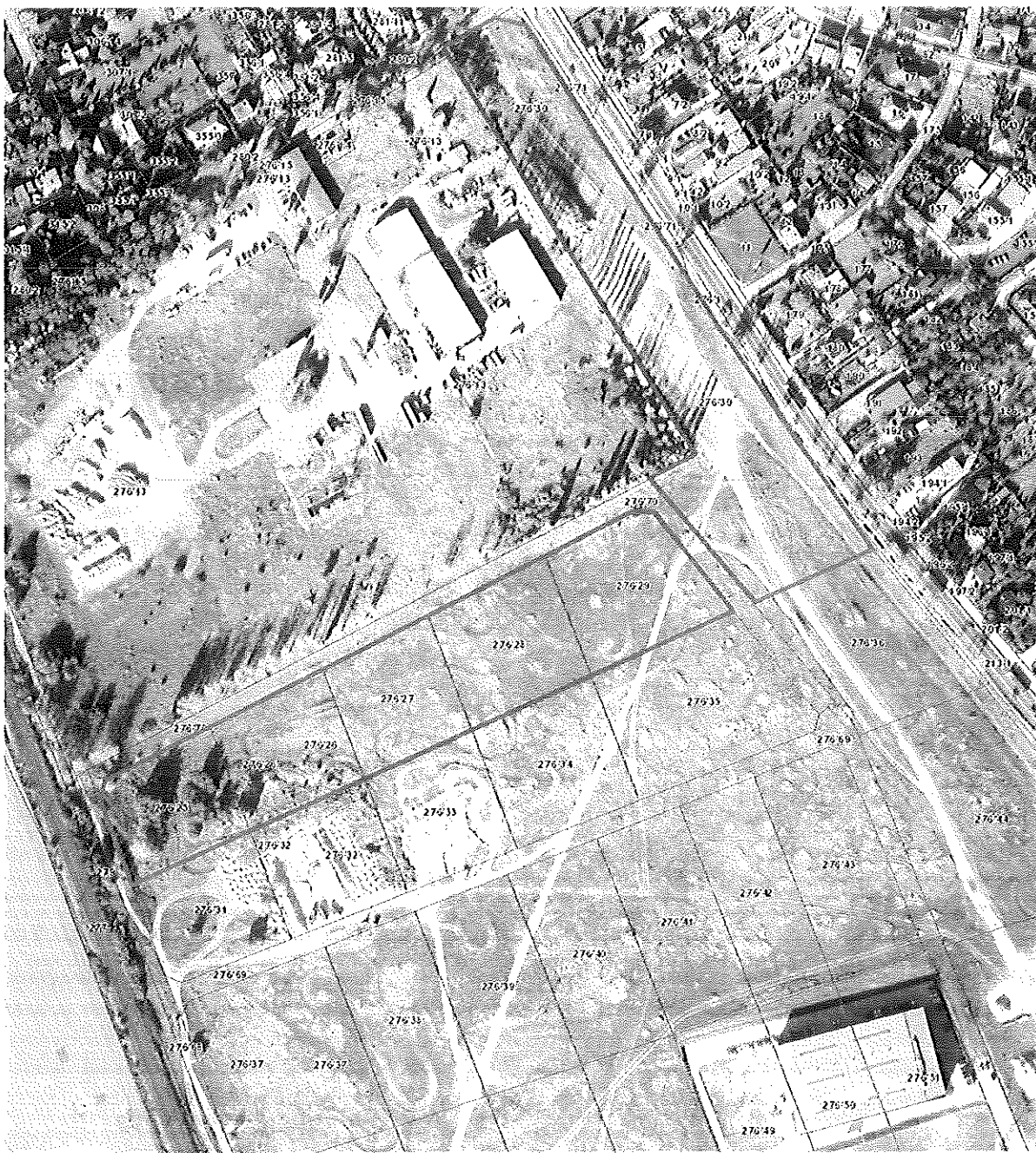
Uwagi:

- Zapisy ewidencji gruntów są tożsame z zapisami księgi wieczystej w zakresie danych geodezyjnych

	Data: 10.09.2015r.	Sporządziła: Joanna Tadych	Podpis: 
--	--------------------	----------------------------	---

6.3 STAN ZAGOSPODAROWANIA

Działki nr ew. 276/25-30



Część nieruchomości będąca przedmiotem wyceny jest zapisana w jednej księdze wieczystej, obejmuje działki gruntu o łagodnym ukształtowaniu terenu, regularnym kształcie i korzystnym dla zabudowy układzie wymiarowym (z wyjątkiem działki o nr ew. 276/30 o wydłużonym kształcie), o łącznej powierzchni 4,8347 ha. Działki o nr ew. 276/25-29 znajdują się pomiędzy drogami wewnętrznymi: Krzemową i Tytanową, działka 276/30 jest działką znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Obornickiej oraz ul. Łagiewnickiej. Przedmiotowy kompleks leży po zachodniej stronie ulicy Obornickiej i północnej stronie ul. Złotnickiej.

Teren działek znajduje się w sąsiedztwie zabudowy komercyjnej (centrum logistyczne z powierzchnią biurowo-usługową – Nickel Technology Park Poznań) i torów kolejowych. Przedmiotowe działki są niezabudowane, niezagospodarowane, porośnięte roślinnością nieuporządkowaną trawiastą, nieogrodzone.

Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej (ul. Złotnicką, boczną od arterii komunikacyjnej ul. Obornickiej), następnie drogami wewnętrznymi: ulicami Krzemową i Kobaltową. Działki niezagospodarowane, z pełnym uzbrojeniem w zasięgu. Na sąsiednich działkach wybudowano hale magazynowe wysokiego składowania (centrum logistyczne) oraz budynki biurowo-administracyjne z placami manewrowymi i miejscami postojowymi.

Dostęp do wycenianych działek następuje poprzez działki sąsiednie (na rzecz wycenianych działek istnieją służebności gruntowe – dojazd i dostęp poprzez działki 276/64 i 276/65 – ul. Krzemowa, dz. 276/66 – ul. Kobaltowa, dz. 276/69 – ul. Tytanowa oraz 276/70 – ul. Cynowa) oraz do działki nr 276/30 z ul. Łagiewnickiej.

6.4 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Na dzień sporządzania niniejszego opracowania dla przedmiotowego terenu istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

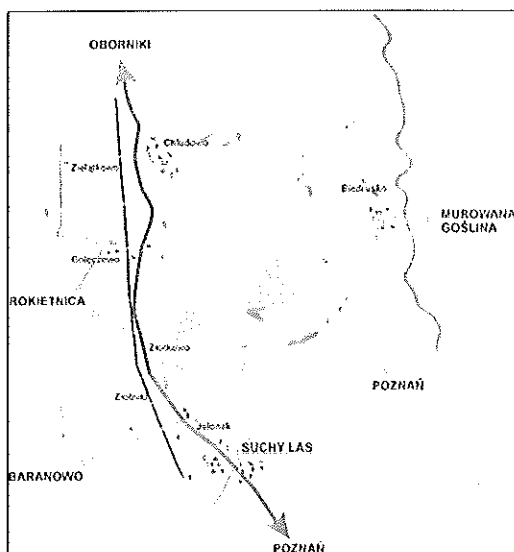
Zgodnie z ustaleniami uchwały Rady Gminy Suchy Las Nr XI/87/11 z dnia 25.08.2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Złotniki na terenie między ulicami: Obornicką, Złotnicką, torami kolejowymi PKP, działką nr ew. 276/13 i ul. Łagiewnicką (ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 270 z 2011r. poz. 4296 z 11.10.2011r.) – przedmiotowe działki znajdują się na terenie oznaczonym symbolem: **1P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym handlowej oraz:**

dz. 276/30 – część działki **1P/U** oraz część działki **2IT** (teren przeznaczony pod pas infrastruktury technicznej wraz z obszarem ograniczonego użytkowania)

Stwierdzić należy, że aktualny stan zagospodarowania nieruchomości jest zgodny ze stosownymi przepisami prawa i decyzjami administracyjnymi o charakterze urbanistycznym.

7 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

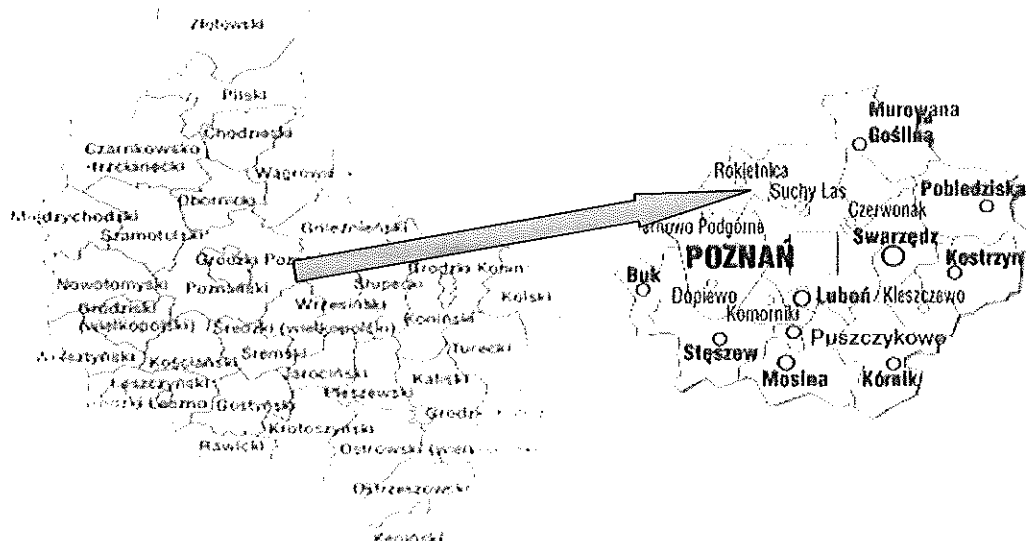
7.1 UWAGI WSTĘPNE¹



Gmina Suchy Las leży na północ od Poznania i bezpośrednio z nim sąsiaduje. Od południowego wschodu, południa i południowego zachodu graniczy ona z Poznaniem, z jego obrębami: Moraskiem, Piątkowem, Podolanami, Strzeszynom i Psarskim, które to wchodzą w skład dzielnicy Stare Miasto i Jeżyce, a granicę stanowi tu miejscowość Suchy Las i część Złotnik. Od zachodu gmina graniczy z gminą Rokitnica i granicę tu stanowią miejscowości Złotniki i Gołęczewo, a także częściowo Zielątkowo, które zahacza o odcinek rzeki Samicy. Od północy Suchy Las graniczy z gminą miejską Oborniki Wlkp. i granicę stanowią tu miejscowości Zielątkowo i Chłudowo. Na północnym wschodzie, na małym odcinku gmina graniczy z gminą Murowana Goślina, od wschodu z gminą

Czerwonak i granicę stanowi tu rzeka Warta. Przedmiotowa gmina oddalona jest od centrum Poznania o ok. 8 km. Teren gminy przecinają dwie ważne drogi tj. droga krajowa nr 11 (Poznań - Oborniki Wlkp. - Piła - Koszalin) oraz linia kolejowa Poznań - Oborniki Wlkp. - Piła - Kolobrzeg.

Gmina Suchy Las znajduje się na północ od Poznania. Razem ze stolicą województwa wielkopolskiego oraz innymi satelickimi gminami Poznania tworzy aglomerację poznańską.



Przez teren gminy przebiega jedna z głównych tras wylotowych z Poznania. Wpływa to bardzo korzystnie na rozwój gospodarczy gminy. Tereny położone przy trasie Obornickiej oraz znajdujące się w bliskim jej sąsiedztwie wykorzystywane są pod działalność przemysłową oraz handlowo-biurową. Tereny położone w dalszej odległości od trasy

¹ Portal internetowy gminy Suchy Las

Data: 10.09.2015r.	Sporządziła: Joanna Tadych	Podpis:
--------------------	----------------------------	---------

Obornickiej przeznaczone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe jedno i wielorodzinne.

Rozwój gospodarczy gmin powiatu poznańskiego, a w szczególności wzrost liczby miejsc pracy, przyczynia się do wzrostu atrakcyjności w oczach potencjalnych mieszkańców. Trwający od kilku lat stały napływ ludności na teren powiatu oraz zwiększająca się liczba mieszkańców powoduje wzrost zapotrzebowania na powierzchnie mieszkalne. W związku z tym tereny podpoznańskich gmin, które nie są przeznaczone pod działalność rolniczą stają się miejscem budowy nowych osiedli mieszkaniowych i działalności komercyjnych.

Gmina składa się obecnie z dziewięciu jednostek pomocniczych – czterech osiedli: Suchy Las, Biedrusko, Złotniki – Osiedle, Osiedle Grzybowe oraz pięciu sołectw: Chłudowo, Gołęczewo, Zielątkowo, Złotkowo, Złotniki – Wieś. Według stanu na 2011r. gminę zamieszkuje ok. 14,5 tys. mieszkańców, z czego najliczniej samą miejscowość Suchy Las. Na terenie gminy znajduje się poligon, który zajmuje aż 62,6 % jej powierzchni. Poligon jest wyjątkowo malowniczym obszarem, o niesłychanie ciekawej faunie i florze, a ze względu na bliskość Poznania pełni funkcję „zielonych płuc miasta”. Gmina Suchy Las położona jest na obszarze Pojezierza Wielkopolskiego. Najbardziej atrakcyjne i cenne obszary objęte zostały ochroną poprzez utworzenie w 1994 r. Obszaru Chronionego Krajobrazu „Biedrusko”, który bezpośrednio łączy się z Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Morasko”, położonym na obszarze miasta Poznania. Unikatem na skalę europejską jest położony na tym terenie „Rezerwat Meteorytów”, w którym można zobaczyć wglębenia powstałe na skutek deszczu meteorytowego.

7.2 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

GRUNTY

Decydującymi czynnikami wpływającym na cenę gruntu pod budownictwo komercyjne są: lokalizacja oraz dostępność terenów inwestycyjnych, a także zagospodarowanie przestrzenne (istnienie planu miejscowego znacznie skraca proces inwestycji budowlanej), wyposażenie terenu w media. Bardzo duży rozrzut cen gruntów wynika w fakt, iż najwyższe ceny uzyskiwane są na rynku przy zakupie gruntów przez dewelopera, który inaczej kalkuluje wartość gruntu, niż prywatny, indywidualny inwestor. Przy działkach z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe deweloper realizując inwestycję bierze pod uwagę nie tyle wartość jednostkową gruntu, co wskaźnik przeliczeniowy obrazujący stosunek powierzchni użytkowej możliwej do zrealizowania, a dalej jej wartości do wartości gruntu. Im dany grunt można zabudować w sposób maksymalny, wykorzystując teren i uzyskując przez to maksymalną powierzchnię użytkowej, tym bardziej opłacalna jest inwestycja.

Zgodnie z danymi Jones Lang LaSalle (Raport za 2014 r. i prognoza na 2015r.)²:

Podaż

W 2015 r. spodziewać się należy wzrostu podaży gruntów w segmencie biurowym. Jednym z powodów zwiększenia się oferty tego typu terenów będzie ostrożne podejście inwestorów do realizacji nowych projektów biurowych i zmiana strategii inwestycyjnych. Nie oczekuje się za to nagłego wzrostu podaży gruntów mieszkaniowych ze względu na brak zainteresowania wyprzedają banków ziemi przez deweloperów, których dobre wyniki sprzedaży mieszkań zachęciły do rozpoczynania nowych inwestycji i wykorzystania posiadanych zasobów ziemi.

² Raport JLL „Rynek gruntów inwestycyjnych w Polsce. Podsumowanie 2014 roku”

	Data: 10.09.2015r.	Sporządziła: Joanna Tadych	Podpis: 
--	--------------------	----------------------------	---

Popyt

Zdaniem ekspertów JLL w 2015 roku nadal będziemy świadkami wysokiego popytu na grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w tym również mniej atrakcyjne tereny inwestycyjne położone na obrzeżach miast, pozwalające na wzniesienie budynków mieszkaniowych niższej klasy, w których lokale będą mogły zostać zakupione z wykorzystaniem dofinansowania w ramach programu rządowego Mieszkanie dla Młodych. Przewiduje się również dalszy wzrost popytu na grunty rolne.

Ceny

Ceny gruntów pozostaną stabilne w segmencie biurowym, handlowym i hotelowym. W segmencie mieszkaniowym, zarówno w Warszawie, jak i innych aglomeracjach Polski, spodziewać się należy kontynuacji trendu zwykłego, który obserwowaliśmy w 2014 roku. Tendencja wzrostowa będzie dotyczyła również cen gruntów rolnych.

Prognozowane zmiany popytu, podaży i cen w 2015 r.

Wskaźnik	Biurowe grunty inwestycyjne	Handlowe grunty inwestycyjne	Mieszkaniowe grunty inwestycyjne	Hotelowe grunty inwestycyjne	Grunty rolne
Podaż	↗	→	→	→	→
Popyt	↘	↘	↓	↘	↗
Ceny					

Podaż gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo przemysłowe i usługi w granicach miasta jest dość ograniczona. Działki o dużych arealach są trudno dostępne z uwagi na brak wolnych terenów w obrębie miasta, stąd też następuje gwałtowny rozwój stref podmiejskich we wszystkich kierunkach dookoła miasta.

Ceny działek na terenie powiatu poznańskiego zawierają się w przedziale od ok. 150 do około 400 zł/m². Na tak duży rozrzut cen wpływa szczegółowa lokalizacja nieruchomości, dostęp komunikacyjny, wielkość działki, wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej, a także szczegółowe zapisy obowiązującego planu miejscowego lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenu – precyzujące możliwy sposób zagospodarowania nieruchomości.

Analizą objęto transakcje gruntami niezabudowanymi z przeznaczeniem pod aktywizację gospodarczą i usługi, jako przedmiot prawa własności i użytkowania wieczystego, o powierzchni powyżej 1 ha, z powiatu poznańskiego.

Wystąpienie dość dużej liczby transakcji odpowiadających swoją charakterystyką przedmiotowi wyceny pozwoliło na zastosowanie metody korygowania ceny średniej podejścia porównawczego.

W poniższej tabeli zawarto transakcje przyjęte do wyceny (po odrzuceniu transakcji o cenach skrajnych, przyjęcie których spowodowałoby zniekształcenie poziomu oszacowania). Analizą objęto okres ostatnich dwu lat.

Ceny transakcyjne przyjęto bez korekt z tytułu upływu czasu.

L.p.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Powierzchnia (m ²)	Cena 1 m ² pu	Cena łączna
1	2014-02-27	Komorniki	Komorniki	10 000	160	1 600 000
2	2014-04-24	Swarzędz	Jasin	18 785	162	3 042 000
3	2014-03-11	Tarnowo Podgórne	Swadzim	170 271	170	28 946 070
4	2013-12-31	Tarnowo Podgórne	Sady	44 122	175	7 721 350
5	2015-01-15	Komorniki	Komorniki	17 193	180	3 100 000
6	2014-10-31	Kórnik	Żerniki	175 734	184	32 400 000
7	2014-10-31	Kórnik	Żerniki	80 758	214	17 273 006
8	2014-08-20	Dopiewo	Dąbrowa	13 061	220	2 873 420
9	2014-05-30	Suchy Las	Suchy Las	11 278	233	2 626 000
10	2014-06-12	Komorniki	Komorniki	13 123	236	3 100 000
11	2015-05-15	Swarzędz	Paczkowo	10 100	251	2 533 800
12	2014-07-02	Tarnowo Podgórne	Wysogotowo	11 640	263	3 062 272
13	2015-04-17	Suchy Las	Suchy Las	10 821	268	2 900 000
14	2013-07-01	Komorniki	Komorniki	18 898	369	6 973 362
15	2013-07-01	Komorniki	Komorniki	10 947	369	4 039 443
					C _{sr} = 231	

Źródło: PODGiK w Poznaniu, OBRN

Ustalenia wartości nieruchomości dokonuje się w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu.

Mając na uwadze właściwości nieruchomości, które warunkują kształtowanie się ich cen na lokalnym rynku, przyjęte zostały określone cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości gruntowych, których liczbę i rodzaj ustalono na podstawie analogii do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych z uwzględnieniem preferencji potencjalnych nabywców (dane z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami), jak również na podstawie własnych obserwacji lokalnego rynku nieruchomości, danych z aktów notarialnych i badań ankietowych.

Dla celów niniejszej wyceny ustalono następujące cechy (atrybuty) rynkowe, którym przypisano następujące wagi:

- Lokalizacja i sąsiedztwo (30 %)
- Dostęp do nieruchomości (10%)
- Pow. działki (20%)
- Uzbrojenie (10%)
- Możliwość zainwestowania (20%)
- Czynniki dodatkowe (10%)

Atrybutom tym przyporządkowano następujące parametry:

	Data: 10.09.2015r.	Sporządziła: Joanna Tadych	Podpis: 
--	--------------------	----------------------------	---

Lokalizacja i sąsiedztwo – dostępność komunikacyjna, położenie w sąsiedztwie centrum miasta oraz dojazd do niego, a także rodzaj istniejącej zabudowy i jej intensywność, elementy ekologiczne i środowiskowo-społeczne itp. Dla potrzeb wyceny przyjęto parametry: atrakcyjne, dobre, przeciętne.

Dostęp do nieruchomości – rozumiany jako dogodność dostępu i dojazdu (dostępność komunikacyjna); dla potrzeb wyceny przyjęto trzy kategorie:

Dobry – dojazd drogą asfaltową, blisko zlokalizowany, sprawny system komunikacyjny, duża liczba miejsc postojowych

Przeciętny – dojazd drogą gruntową utwardzoną, transport komunikacyjny w nie uciążliwej odległości od nieruchomości, wystarczająca liczba miejsc postojowych

Utrudniony – dojazd drogami często nieutwardzonymi gruntowymi, nierówny teren, transport komunikacyjny utrudniony.

Powierzchnia działki – cena 1 m² działki maleje wraz ze wzrostem pow. działki. Przyjęto: mała powierzchnia (do 50.000 m²), średnia pow. (50.001– 100.000 m²), duża pow. (ponad 100.000 m²).

Uzbrojenie – rozumiane jako wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej: pełne (także w zasięgu), niepełne, brak.

Możliwość zainwestowania – wskaźnik przeliczeniowy obrazujący stosunek możliwej do zrealizowania powierzchni użytkowej, a dalej ich wartości do wartości gruntu. Im dany grunt można zabudować w sposób maksymalny, wykorzystując teren i uzyskując przez to maksymalną ilość PU, tym bardziej opłacalna jest inwestycja. Przyjęto: dobra, przeciętna, niska.

Czynniki dodatkowe – dostępność komunikacyjna, odległość od tras przelotowych, rodzaj prawa do nieruchomości. Dla potrzeb wyceny przyjęto trzy parametry: podwyższające wartość, przeciętne, obniżające wartość.

8 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

8.1 PRZESŁANKI WYBORU METODY I TECHNIKI.

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości
- cel wyceny
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości niezabudowanych o funkcji komercyjnej
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym
- lokalizację i rodzaj nieruchomości
- informacje rynkowe o cenach i podstawowych atrybutach cenotwórczych

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny - dla aktualnego sposobu użytkowania, na potrzeby zabezpieczenia wiarygodności wynikających z obligacji emitowanych przez Nickel Development Sp. z o.o.

Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej wartość rynkowa jest definiowana, jako:

„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

Powyższa definicja jest zgodna z definicjami wartości rynkowej zapisanymi w Międzynarodowym Standardzie Wyceny 1 „Wartość rynkowa jako podstawa wyceny” (MSW 1) oraz w Europejskim Standardzie Wyceny 1 „Wartość rynkowa” (ESW 1).

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania.

Zgodnie ze Standardem Zawodowym Rzeczoznawców Majątkowych: „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”:

„Wartość przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości oznacza wartość rynkową określoną przy założeniach, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, nie jest zajęta przez właściciela i jest możliwa do sprzedaży”.

Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami „wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”.

W niniejszym operacie określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano według stanu i poziomu cen na dzień wyceny (zgodnie z pkt. 5.5.2. Standardu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”).

Stan nieruchomości na dzień wizji, tj. 31.08.2015r. jest tożsamy ze stanem na dzień wyceny, tj.: 10.09.2015r.

Wyceny dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej (zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie”). Podstawą zastosowania powyższego podejścia oraz metody wyceny jest dostateczna ilość obiektów porównywalnych, znajomość ich cen transakcyjnych, jak również cech wpływających na te ceny.

8.2 CHARAKTERYSTYKA ZASTOSOWANYCH METOD WYCENY

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm./ przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli są znane dane o cenach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Przy **metodzie korygowania ceny średniej** do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Procedura wyceny nieruchomości przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej obejmuje następujące czynności:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych;
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej;
- Określenie ceny średniej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako: [Cmin/Cśr; Cmax/Cśr];
- Określenie wartości rynkowej nieruchomości według formuły:

$$V = C_{\text{śr}} \times \sum U_i \times p$$

V - wartość rynkowa nieruchomości;

Cśr - cena średnia 1 m² powierzchni nieruchomości ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;

ΣU_i - suma współczynników korygujących odzwierciedlających wpływ danej cechy na wartość nieruchomości;

p - powierzchnia wycenianej nieruchomości.

Przy zastosowaniu metody omówionej powyżej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego „K” winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Ustalona wartość nieruchomości powinna odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie ulegną zmianie.

Oszacowano wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania, którą określa się przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

W niniejszym operacie wyceny dokonano przy wykorzystaniu danych na temat kilkunastu transakcji dotyczących obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, przeznaczonymi pod zabudowę komercyjną (w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w Studium) – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej i handlowej, jako przedmioty prawa własności i użytkowania wieczystego. Obszarem analizy objęto powiat poznański, nieruchomości powyżej 1 ha z okresu ostatnich dwu lat.

Ceny transakcyjne przyjęto bez korekt z tytułu upływu czasu.

Wykaz transakcji przyjętych do porównania został przedstawiony w poniższej tabeli:

L.p.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Powierzchnia (m ²)	Cena 1 m ² pu	Cena łączna
1	2014-02-27	Komorniki	Komorniki	10 000	160	1 600 000
2	2014-04-24	Swarzędz	Jasin	18 785	162	3 042 000
3	2014-03-11	Tarnowo Podgórne	Swadzim	170 271	170	28 946 070
4	2013-12-31	Tarnowo Podgórne	Sady	44 122	175	7 721 350
5	2015-01-15	Komorniki	Komorniki	17 193	180	3 100 000
6	2014-10-31	Kórnik	Żerniki	175 734	184	32 400 000
7	2014-10-31	Kórnik	Żerniki	80 758	214	17 273 006
8	2014-08-20	Dopiewo	Dąbrowa	13 061	220	2 873 420
9	2014-05-30	Suchy Las	Suchy Las	11 278	233	2 626 000
10	2014-06-12	Komorniki	Komorniki	13 123	236	3 100 000
11	2015-05-15	Swarzędz	Paczkowo	10 100	251	2 533 800
12	2014-07-02	Tarnowo Podgórne	Wysogotowo	11 640	263	3 062 272
13	2015-04-17	Suchy Las	Suchy Las	10 821	268	2 900 000
14	2013-07-01	Komorniki	Komorniki	18 898	369	6 973 362
15	2013-07-01	Komorniki	Komorniki	10 947	369	4 039 443
					C _{sr} = 231	

Źródło: PODGIK w Poznaniu, OBRN

	Data: 10.09.2015r.	Sporządziła: Joanna Tadych	Podpis: 
--	--------------------	----------------------------	---

OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE JEDNOSTKOWEJ MINIMALNEJ

Data zawarcia transakcji – 27.02.2014, nieruchomość niezabudowana położona w gminie Komorniki, w miejscowości Komorniki, powierzchnia 10 000 m², uzbrojenie niepełne, lokalizacja przeciętna, dostęp przeciętny, kształt działki – dobry, możliwość zainwestowania niska; cena transakcyjna 160,00 zł/m².

OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE JEDNOSTKOWEJ MAKSYMALNEJ

Data zawarcia transakcji – 01.07.2013, nieruchomość niezabudowana położona w gminie Komorniki, w miejscowości Komorniki, powierzchnia 10 947 m², uzbrojenie pełne, lokalizacja atrakcyjna, dostęp dogodny, kształt działki – dobry, możliwość zainwestowania wysoka; cena transakcyjna 369,00 zł/m².

Wyceny dokonano przy założeniu, że wartość 1 m² wycenianej nieruchomości mieści się między ceną maksymalną a ceną minimalną analizowanego zbioru danych.

Ceny: Cena średnia ($C_{\text{śr}}$) = 231,00 zł Cena minimalna = 160,00 zł Cena maksymalna = 369,00 zł Liczba próbek = 15	Wartości brzegowe: $C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 0,694$ $C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 1,598$
--	---

Działki nr ew. 276/25-30

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących			Wartość cechy (nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	30	0,208	0,344	0,480	atrakcyjne	0,480
2	Dostęp do nieruchomości	10	0,069	0,115	0,160	dobry	0,160
3	Powierzchnia działki	20	0,139	0,229	0,319	mała	0,319
4	Uzbrojenie	10	0,069	0,115	0,160	pełne (w zasięgu)	0,160
5	Możliwość zainwestowania	20	0,139	0,229	0,319	przeciętna	0,229
6	Czynniki dodatkowe	10	0,070	0,115	0,160	obniżające wartość	0,070
	Razem	100	0,694		0,598		1,418

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1,00

Wartość rynkowa 1 m² wynosi = ($C_{\text{śr}} * 1,418 * 1,00$) = 328 zł.

Słownie: trzysta dwadzieścia osiem złotych

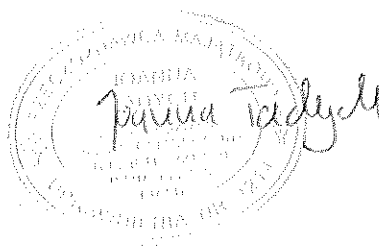


	Data: 10.09.2015r.	Sporządziła: Joanna Tadych	Podpis: 
--	--------------------	----------------------------	---

Przy wycenie uwzględniono takie cechy działki jak: atrakcyjna lokalizacja ogólna i sąsiedztwo, dostęp do nieruchomości – dobry, mała (do 50 000 m²) powierzchnia nieruchomości, uzbrojenie pełne (w zasięgu) oraz „przeciętna” możliwość zainwestowania – na co wpływ mają obowiązujące na tym terenie zapisy planistyczne, zgodnie z którymi jest to teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym handlowej (częściowo teren przeznaczony pod pas infrastruktury technicznej – część dz. 276/30).

Za czynniki dodatkowe obniżające wartość nieruchomości uznano rodzaj przysługującego prawa – prawo użytkowania wieczystego, które pociąga za sobą konieczność ponoszenia rocznych opłat z tego tytułu.

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ MKW GRUNTU	
Wyszczególnienie	Wartości (zł)
Wartość rynkowa 1 m ² gruntu	328,00
Wartość rynkowa części nieruchomości (48 347 m ²)	15 857 816
Wartość rynkowa części nieruchomości (48 347 m ²) – po zaokrągleniu	15 860 000



10 WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu (części nieruchomości gruntowej niezabudowanej), położonego w Złotnikach, gmina Suchy Las, w rejonie ul. Obornickiej i Krzemowej, określa się na poziomie:

Oznaczenie działki				Powierzchnia (m ²)	Wartość rynkowa (zł.)		Nr księgi wieczystej
Obręb	Arkusz mapy	Numer działki	Opis użytków	działki	1 mkw.	działki	
0007 Złotniki	6	276/25	Grunty orne Nieużytki	4769	328	1 564 232	PO1P/00213697/2
0007 Złotniki	6	276/26	Grunty orne Nieużytki	4935	328	1 618 680	PO1P/00213697/2
0007 Złotniki	6	276/27	Grunty orne	4883	328	1 601 624	PO1P/00213697/2
0007 Złotniki	6	276/28	Grunty orne	5673	328	1 860 744	PO1P/00213697/2
0007 Złotniki	6	276/29	Grunty orne	6083	328	1 995 224	PO1P/00213697/2
0007 Złotniki	6	276/30	Grunty orne	22 004	328	7 217 312	PO1P/00213697/2
Łączna powierzchnia działek				48 347	328	15 857 816	
Po zaokrągleniu						15 860 000	

- Oszacowana wartość rynkowa części przedmiotowej nieruchomości - dla aktualnego sposobu użytkowania (WR), ustalona na podstawie procedury przedstawionej w punkcie 8, stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, po jakiej można zbyć tę część nieruchomości w jej obecnym stanie prawnym oraz przy założeniu jej aktualnego przeznaczenia.
- Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upłynięcie czasu niezbędnego do wyekspozowania nieruchomości na rynku i, w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.
- Po analizie zanotowanych na rynku lokalnym cen nieruchomości o podobnych atrybutach rynkowych można stwierdzić, iż powyższe oszacowanie wartości (około 330 zł/m² gruntu będącego przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, przeznaczonego pod zabudowę komercyjną – przemysłową, usługową i handlową) odpowiada realiom rynkowym – zawiera się w zakresie pomiędzy ceną minimalną i maksymalną
- Określona w operacie wartość rynkowa nieruchomości – to wartość dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) wynikająca z zapisów o charakterze planistycznym
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT

11 KLAUZULE I OGRANICZENIA

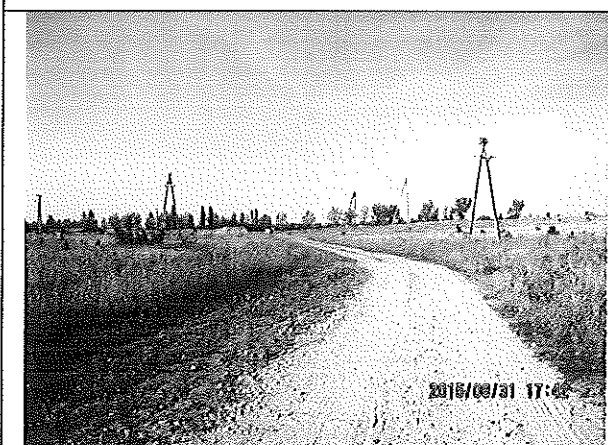
- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny i Notami Interpretacyjnymi
- Oszacowania wartości rynkowej (**WR** – dla aktualnego sposobu użytkowania) dokonano wg stanu nieruchomości z dnia wizji i cen aktualnych na dzień sporządzenia wyceny
- Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 – określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) – na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji emitowanych przez Nickel Development Sp. z o.o.
- Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności
- Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora
- Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości
- Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów
- Przedmiotem wyceny nie jest regulowanie stanu prawnego nieruchomości
- Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności podatku VAT
- Zamieszczony na początku operatu szacunkowego wyciąg, zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, zostanie przesłany do właściwego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej

12 ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej – stan na dzień 08.09.2015

Dokumentacja fotograficzna wykonana w dniu 31.08.2015 r.

Złotniki, gmina Suchy Las, rejon ul. Obornickiej, Krzemowej i Tytanowej (działki nr ew.: 276/25-30)

Widok ogólnySąsiedztwo

STAROSTA POZNAŃSKI

Województwo wielkopolskie
Powiat poznański
Jednostka ewidencyjna 302115_2, SUCHY LAS
Obręb numer: 0007
nazwa: ZŁOTNIKU

WYPIS I WYRYS

Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej G.1374

Właściciel

SKARB PAŃSTWA-STAROSTA POZNAŃSKI

Udział : 1/1

Użytkownik wieczysty

NICKEL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ZŁOTNIKACH
62-002 ZŁOTNIKI, KRZEMOWA 1
Udział : 1/1

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kort. klasyf.	Powierzchnia			Nr księgi wieczystej
					użytków	w ha	w ha	
6	27625		Grunt orne Grunt orne Nieuzyski	RV RV N	0.1714 0.0338 0.2717	0.4769		PO/P/002136972
Id dz. 302115_2.0007.27625 Bliższe określenie położenia								
6	27626		Grunt orne Grunt orne Nieuzyski	RV RV N	0.0740 0.4120 0.0075	0.4935		PO/P/002136972
Id dz. 302115_2.0007.27626 Bliższe określenie położenia								
6	27627		Grunt orne Grunt orne Grunt orne	RVb RV RV	0.1111 0.1787 0.1985	0.4893		PO/P/002136972
Id dz. 302115_2.0007.27627 Bliższe określenie położenia								
6	27628		Grunt orne Grunt orne	RVb RV	0.0146 0.2400	0.5673		PO/P/002136972
Id dz. 302115_2.0007.27628 Bliższe określenie położenia								
6	27629		Grunt orne Grunt orne Grunt orne	RVb RV RV	0.2156 0.3782 0.0145	0.6083		PO/P/002136972
Id dz. 302115_2.0007.27629 Bliższe określenie położenia								
6	27630		Grunt orne Grunt orne	RVb RV	0.1037 2.0867	2.2004		PO/P/002136972
Id dz. 302115_2.0007.27630 Bliższe określenie położenia								
6	27631		Grunt orne Grunt orne Nieuzyski	RV RV N	0.2600 0.1314 0.1121	0.5035		PO/P/002136972
Id dz. 302115_2.0007.27631								

Bliższe określenie położenia									
6	27632		Grunt orne Grunt orne Grunt orne Nieuzyski	RVb RV RV N	0.0386 0.2771 0.0518 0.1503	0.5148		PO/P/002136972	
Id dz. 302115_2.0007.27632 Bliższe określenie położenia									
6	27633		Grunt orne Grunt orne	RVb RV	0.4880 0.0216	0.5096		PO/P/002136972	
Id dz. 302115_2.0007.27633 Bliższe określenie położenia									
6	27634		Grunt orne Grunt orne Grunt orne	RVb RV RV	0.1020 0.2544 0.2348	0.5912		PO/P/002136972	
Id dz. 302115_2.0007.27634 Bliższe określenie położenia									
6	27635		Grunt orne Grunt orne Grunt orne	RVb RV RV	0.4854 0.3100 0.0562	0.8516		PO/P/002136972	
Id dz. 302115_2.0007.27635 Bliższe określenie położenia									
6	27636		Grunt orne Grunt orne	RVb RV	0.5767 0.1749	0.7516		PO/P/002136972	
Id dz. 302115_2.0007.27636 Bliższe określenie położenia									
Razem :								3.5570	

Słowniki: osiem ha, pięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt m. kw.

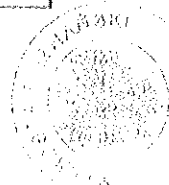
Sporzędzono według stanu na dzień: 08.09.2015

Wypis z mapy ewidencyjnej

Skala 1 : 2000

REPRODUKCJA WZBRONIONA
Złecenie nr: GK/4012.13286.2015
Sporządził(e): Danuta Janas

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księgach wieczystych



Starosta Poznański

Danuta Janas
Sędzia Rejonowa
Poznań

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Poznań, dnia 08.09.2015 r.

(Pieczęć urzędowa)

25

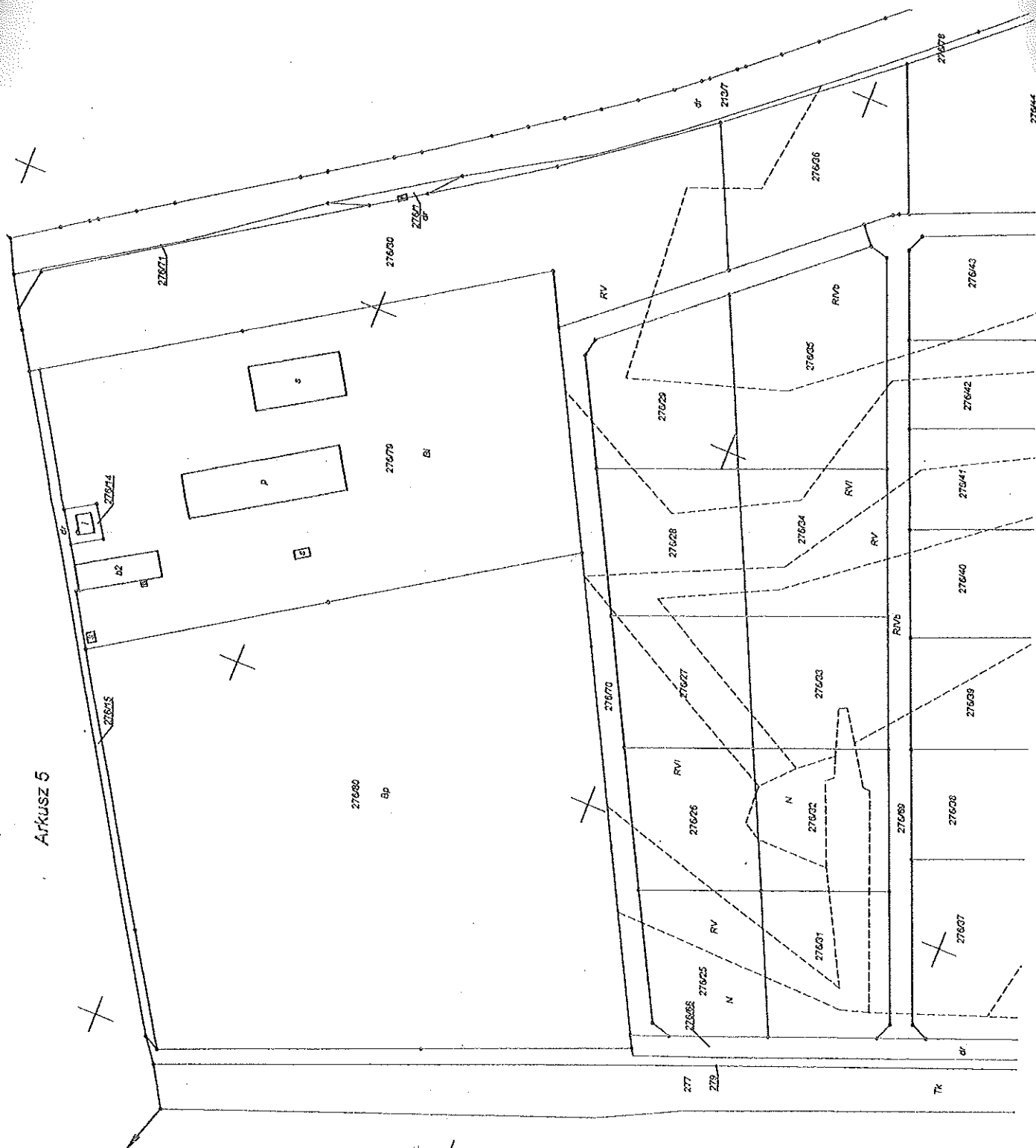
Rv2	0.0356	0.5148	PO1P/002:136972
Rv	0.2771		
Rv1	0.0518		
N	0.1503		
Rv2	0.4680	0.5096	PO1P/002:136972
Rv	0.0216		
Rv2	0.1020	0.5812	PO1P/002:136972
Rv	0.2544		
Rv1	0.0248		
Rv2	0.4854	0.8516	PO1P/002:136972
Rv	0.3100		
Rv1	0.0562		
Rv2	0.5767	0.7516	PO1P/002:136972
Rv	0.1749		
Σ m	8.5570	8.5570	

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księgach wieczystej

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Poznań, dnia 08.09.2015 r.

(22)



**UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA HIPOTEKĄ
ORAZ WYKONYWANIA POZOSTAŁYCH OBOWIĄZKÓW
ADMINISTRATORA**

ZAWARTA POMIĘDZY

**NICKEL DEVELOPMENT SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W ŻŁOTNIKACH
(jako Emitentem)**

ORAZ

**GWW WOŹNY I PARTNERZY
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI
SPÓŁKA PARTNERSKA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Administratorem Hipoteki)**

Alwa

Niniejsza UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA HIPOTEKĄ ORAZ WYKONYWANIA POZOSTAŁYCH OBOWIĄZKÓW ADMINISTRATORA, dalej zwana Umową, została zawarta w dniu 27 października 2015 roku, pomiędzy:

- (1) **NICKEL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Złotnikach przy ul. Krzemowej numer 1 (62-002 Suchy Las), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000006973 (Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców z dnia 20.10.2015 roku, Identyfikator wydruku: RP/6973/27/20151020184207 stanowi Załącznik Nr 1 do Umowy), posiadającą NIP 781-16-92-308, REGON 634188754, reprezentowaną przez:

Macieja Sobkowiaka – Pełnomocnika

zwaną dalej „Emitentem”,

oraz

- (2) **GWW WOŹNY I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ulica Piękna numer 18 (00-549 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501 (Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców z dnia 20.10.2015 roku, Identyfikator wydruku: RP/541501/5/20151020183655 stanowi Załącznik Nr 2 do Umowy), posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

Piotra Woźnego – Prezesa Zarządu

Roberta Okoń – Członka Zarządu,

zwaną dalej „Administratorem”.

Administrator oraz Emitent zwani są dalej łącznie „Stronami”, a z osobna „Stroną”.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1. DEFINICJE

- 1.1. Na potrzeby niniejszej umowy Strony przyjmują następujące definicje używanych w niniejszej umowie pojęć, z zastrzeżeniem, iż definicje istotnych dla umowy pojęć znajdują się także w jej treści:

Hipoteka Pierwotna – hipoteka umowna do kwoty 22.500.000,00 zł ustanowiona na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych obligatariuszy (na rachunek których prawa wykonuje Administrator na podstawie odrębnej umowy) tytułem zabezpieczenia poprzednich emisji obligacji na okaziciela: Serii B w ilości 100.000 (sto tysięcy) sztuk o numerach od 000001 do 100000 o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych oraz Serii C w ilości 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) sztuk o numerach od 000001 do 50000 o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 5.000.000 (pięć milionów) złotych, wyemitowanych przez Emitenta, na Nieruchomości Pierwotnej;

Hipoteka – oznacza hipotekę umowną łączną do kwoty najwyższej nie większej niż 15.000.000,00 złotych i nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej przydzielanych

Obligacji, która na zabezpieczenie Wierzytelności zostanie ustanowiona Oświadczeniem przez Emitenta, w terminie najpóźniej do dnia 31 maja 2016 roku, początkowo na Nieruchomości Pierwotnej, na drugim miejscu hipotecznym, a która zostanie przeniesiona na Nieruchomość na pierwsze miejsce hipoteczne;

Księga Wieczysta – oznacza księgę wieczystą numer PO1P/00213697/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych;

Nieruchomość Pierwotna – oznacza prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Złotnikach, województwo wielkopolskie, gmina Suchy Las, obręb 0007, która obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 276/25, 276/26, 276/27, 276/28, 276/29, 276/30, 276/31, 276/32, 276/33, 276/34, 276/35, 276/36 o pow. 8,5570 ha, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent, ujawnionej w Księdze Wieczystej;

Nieruchomość – oznacza prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Złotnikach, województwo wielkopolskie, gmina Suchy Las, obręb 0007, która obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 276/25, 276/26, 276/27, 276/28, 276/29, 276/30, o pow. 4,8347 ha, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent, na której ustanowiona zostanie docelowo Hipoteka 1, która to nieruchomość pozostanie w Księdze Wieczystej po odłączeniu z niej działek o numerach ewidencyjnych 276/31, 276/21, 276/33, 276/34, 276/35 i 276/36 i urzędzeniu dla nich nowych ksiąg wieczystych;

Obligacje – oznaczają Obligacje Serii D, które szczegółowo zostały opisane odpowiednio w ust. 2.7 - 2.8, a które będą zabezpieczone Hipoteką;

Obligatariusze – oznacza właścicieli lub współwłaścicieli przynajmniej jednej Obligacji ;

Oświadczenie – oznacza oświadczenie Emitenta składane na podstawie art. 31 Ustawy o Obligacjach o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Pierwotnej;

Ustawa o Obligacjach – oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U.2015.238);

Umowa – oznacza niniejszą umowę;

Wierzytelności – oznaczają przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta, roszczenia (wierzytelności) wynikające z Obligacji, w szczególności o zapłatę odsetek od Obligacji i wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta.

- 1.2. Użyte w Umowie pisane wielką literą pojęcia niezdefiniowane w Umowie, a użyte w warunkach emisji Obligacji, mają znaczenie nadane im w tych warunkach emisji.
- 1.3. O ile w treści Umowy nie zastrzeżono inaczej przez „dni” należy rozumieć dni kalendarzowe, zaś przez „dzień roboczy” należy rozumieć dzień od poniedziałku do piątku włącznie i nie będący dniem ustawowo wolnym od pracy. Powyższe będzie rozumiane zgodnie ze stanem prawnym obowiązującym w Polsce.

§ 2. OŚWIADCZENIA EMITENTA

Emitent oświadcza, iż:



- 2.1. Jest należycie umocowany do zawarcia niniejszej Umowy i nie istnieją w tym zakresie jakiegokolwiek przeszkody,
- 2.2. posiada pełną zdolność do zawarcia i prawidłowego wykonania niniejszej Umowy,
- 2.3. na zawarcie niniejszej Umowy nie są konieczne żadne zgody korporacyjne Emitenta,
- 2.4. Emitent nie jest postawiony w stan likwidacji, nie wydano postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, nie zachodzą przesłanki uzasadniające ogłoszenie upadłości Emitenta lub otwarcia postępowania naprawczego Emitenta, bądź powodujące utratę płynności finansowej Emitenta,
- 2.5. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy przez Emitenta nie będzie naruszać obowiązujących przepisów prawa, warunków jakiegokolwiek zezwolenia, orzeczenia sądu lub decyzji administracyjnej dotyczących Emitenta,
- 2.6. wszystkie postanowienia niniejszej Umowy uważa za ważne i zgodne z prawem oraz wedle jego najlepszej wiedzy nie ma podstaw dla dokonania odstąpienia lub uchylenia się od skutków zawarcia niniejszej Umowy,
- 2.7. na mocy uchwały nr 1 Emitenta z dnia 26 października 2015 r. w sprawie emisji obligacji serii D, Emitent podjął decyzję o emisji 100.000 zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 złotych, dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w warunkach emisji stanowiących załącznik nr 1 do tej uchwały („Warunki Emisji Obligacji”),
- 2.8. zgodnie z punktem 10 Warunków Emisji Obligacji, Obligacje mają być zabezpieczone poprzez: ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości Pierwotnej, na drugim miejscu hipotecznym, a następnie, po wyodrębnieniu z Nieruchomości Pierwotnej Nieruchomości i wykreśleniu Hipoteki Pierwotnej, przepisaniu Hipoteki na opróżnione, pierwsze miejsce hipoteczne,

§ 3. PRZEDMIOT ZLECENIA

- 3.1. Emitent ustanawia Administratora administratorem hipoteki dla Hipoteki, w rozumieniu art. 7 ust. 1a Ustawy o Obligacjach oraz zleca Administratorowi, za wynagrodzeniem opisanym w paragrafie 5 Umowy, wykonywanie względem Hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator zlecenie to przyjmuje i zgadza się na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki.
- 3.2. Umowa określa zakres obowiązków Administratora jako administratora hipoteki, zasady wykonywania obowiązków przez Administratora jako administratora hipoteki oraz zasady wynagradzania Administratora jako administratora hipoteki.
- 3.3. Emitent dostarczy Administratorowi wypis aktu notarialnego dokumentującego Oświadczenie, w terminie 3 (trzech) dni od dnia złożenia Oświadczenia.

§ 4. OŚWIADCZENIA, PRAWA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA

- 4.1. Administrator oświadcza, że:

- 4.1.1. jest należycie umocowany do zawarcia niniejszej Umowy i nie istnieją w tym zakresie jakiegokolwiek przeszkody,
 - 4.1.2. posiada pełną zdolność do zawarcia i prawidłowego wykonania niniejszej Umowy,
 - 4.1.3. na zawarcie niniejszej Umowy nie są konieczne żadne zgody korporacyjne Administratora
 - 4.1.4. Administrator nie jest postawiony w stan likwidacji, nie wydano postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, nie zachodzą przesłanki uzasadniające ogłoszenie upadłości Administratora lub otwarcia postępowania naprawczego Administratora, bądź powodujące utratę płynności finansowej Administratora,
 - 4.1.5. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy przez Administratora nie będzie naruszać obowiązujących przepisów prawa, warunków jakiegokolwiek zezwolenia, orzeczenia sądu lub decyzji administracyjnej dotyczących Administratora,
 - 4.1.6. wszystkie postanowienia niniejszej Umowy uważa za ważne i zgodne z prawem oraz wedle Jego najlepszej wiedzy nie ma podstaw dla dokonania odstąpienia lub uchylecia się od skutków zawarcia niniejszej Umowy.
- 4.2. Administrator jako administrator hipoteki jest uprawniony do:
- 4.2.1. wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego,
 - 4.2.2. wykonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z przedmiotu Hipoteki oraz do innych działań i czynności niezbędnych do wykonania Umowy, w szczególności Administrator jako administrator hipoteki jest uprawniony do złożenia odpowiednich wniosków do właściwego sądu wieczystoksięgowego, prowadzącego księgę wieczyste dla przedmiotu Hipoteki.
- 4.3. Administrator oświadcza, że nie spełnia żadnej z przesłanek uniemożliwiających mu bycie administratorem hipoteki, wskazanych w art. 80 ust. 2 – 5 Ustawy o Obligacjach.
- 4.4. Administrator jako administrator hipoteki w przypadku uzyskania zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki, dokona odpowiedniego rozliczenia pomiędzy Obligatariuszy kwot uzyskanych z tego zaspokojenia. Podział kwoty pochodzącej z opisanego w zdaniu poprzedzającym zaspokojenia zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta z tytułu Wierzytelności. Z zastrzeżeniem postanowień ustępu poprzedniego Administrator nie może rozporządzać Hipoteką ani Wierzytelnościami. Zmiana treści Hipoteki może nastąpić jedynie w sytuacji, gdy będzie dokonana w celu obniżenia wysokości tejże Hipoteki - proporcjonalnie do dokonanej spłaty Wierzytelności, zgodnie z odpowiednimi Warunkami Emisji Obligacji.

- 4.5. W przypadku, gdy kwoty uzyskane przez Administratora jako administratora hipoteki z zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki:
- 4.5.1. na dzień ich uzyskania będą wyższe od sumy Wierzytelności, lub
 - 4.5.2. zostaną uzyskane przed terminem wymagalności Wierzytelności,
- Administrator zobowiązany jest niezwłocznie przekazać Emitentowi nadwyżkę, a kwoty niewymagalne może zatrzymać jako kaucję zabezpieczającą do czasu zaspokojenia niewymagalnych Wierzytelności, przy czym na żądanie Emitenta zaspokojenie zabezpieczonych kaucją Wierzytelności nastąpi w pierwszej kolejności z kaucji.
- 4.6. Wszelkie kwoty przekazywane Emitentowi przez Administratora jako administratora hipoteki zostaną pomniejszone o przyznane Administratorowi koszty postępowania, o wymagalne odsetki oraz o należne Administratorowi wynagrodzenie, o którym mowa w rozdziale §5 Umowy.
- 4.7. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora jako administratora hipoteki do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki, Administrator złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.
- 4.8. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi jako administratorowi hipoteki wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 4.9. Administrator jako administrator hipoteki jest zobowiązany podjąć wykonywanie we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z przedmiotu Hipoteki, w przypadku, gdy do przedmiotu Hipoteki zostanie skierowana egzekucja komornicza bądź administracyjna.
- 4.10. Administrator jako administrator hipoteki jest zobowiązany skierować egzekucję do przedmiotu Hipoteki jedynie w przypadku, gdy Wierzytelności w całości lub części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności, a jednocześnie Administrator uprawniony jest egzekwować Wierzytelność z przedmiotu Hipoteki na podstawie tytułu egzekucyjnego, o którym mowa w punkcie 4.11 Umowy.
- 4.11. Emitent zobowiązuje się, że:
- 4.11.1. niezwłocznie, nie później w przededniu emisji Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, Emitent złoży oświadczenie w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego o poddaniu się przez Emitenta egzekucji co do zobowiązań wynikających z Obligacji, o których mowa w Warunkach Emisji,
 - 4.11.2. niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od dnia emisji Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent przekaze Administratorowi wypis aktu notarialnego obejmującego oświadczenie złożone zgodnie z punktem 4.11.1 Umowy.
- 4.12. Postanowienia punktów 4.10 – 4.11 Umowy nie wyłączają uprawnienia Administratora jako administratora hipoteki do egzekwowania Wierzytelności z przedmiotu Hipoteki na

podstawie innych tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora wobec Emitenta, w szczególności, gdy zostanie on ustanowiony przez Obligatariuszy pełnomocnikiem do egzekwowania Wierzytelności z przedmiotu Hipoteki na podstawie posiadanych przez Obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji Wierzytelności.

- 4.13. W ramach wykonania ustanowienia Hipoteki na Nieruchomości, Administrator zwolni spod Hipoteki oraz Hipoteki Pierwotnej nieruchomość, do której z Nieruchomości Pierwotnej wydrebnione zostaną działki o numerach ewidencyjnych: 276/31 i 276/32, z zastrzeżeniem uprzedniej całkowitej spłaty wierzytelności, które zabezpieczone zostały Hipoteką Pierwotną.
- 4.14. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Obligatariuszami.

§ 5. WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA

- 5.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora z tytułu wynagrodzenia:

- 5.1.1. za wykonywanie czynności administratora hipoteki dla Hipoteki wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości miesięcznie, za każdy miesiąc kalendarzowy trwania Umowy, poczynwszy od miesiąca, w którym Umowa została zawarta,
- 5.1.2. wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie wszelkich czynności związanych z dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki, w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, poświęconego przez wspólników, pracowników lub zleceniobiorców Administratora na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokość

- 5.2. Wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w punkcie 5.1.1. Umowy, płatne będzie z góry, w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury.
- 5.3. Wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w punkcie 5.1.2. Umowy, płatne będzie z dołu i rozliczane w okresach miesięcznych, w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury. Do faktury winno być dołączone zestawienie wykonanych czynności.
- 5.4. Kwoty wynagrodzeń, o których mowa w punkcie 5.1. powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktur.
- 5.5. Administrator nie jest zobowiązany do ponoszenia samodzielnie kosztów wpisów i opłat sądowych, kosztów komorniczych, kosztów notarialnych, wynagrodzenia biegłych i

tłumaczy, podatku od czynności cywilnoprawnych, związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora.

§ 6. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

- 6.1. Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź nie złożenia przez niego oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających bądź mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.
- 6.2. Administrator zobowiązuje się naprawić Emitentowi szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora.

§ 7. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 7.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony – do dnia wykreślenia Hipoteki z Księgi Wieczystej, jednak nie wcześniej niż do dnia umorzenia Obligacji.
- 7.2. Strony są uprawnione do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:
- 7.2.1. Administrator – z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia – w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta istotnych zobowiązań wynikających z Umowy (nie później jednak niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od takiego niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez Emitenta);
 - 7.2.2. Emitent – z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia – jedynie z ważnych powodów, przez co Strony rozumieją wyłącznie rażące niedbalstwo po stronie Administratora przy wykonywaniu obowiązków objętych Umową.
 - 7.2.3. Emitent – ze skutkiem natychmiastowym – po wygaśnięciu Wierzytelności.
- 7.3. Umowa zawarta została pod warunkiem zawieszającym dojścia do skutku emisji Obligacji. W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku do dnia 30.11.2015 roku, Umowa ulega rozwiązaniu.
- 7.4. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań przewidzianych w §5 Umowy, Administrator niezwłocznie powiadomi o tym Obligatariuszy. W takim przypadku Administrator może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej nowym administratorem hipoteki dla Hipoteki. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania takiego wezwania:
- 7.4.1. zawrze z osobą trzecią (lub osobami trzecimi) umowę, na mocy której ustanowi ją nowym administratorem hipoteki dla Hipoteki,
 - 7.4.2. osoba trzecia (lub osoby trzecie), z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie 7.4.1. powyżej, zawrze z Administratorem umowę, na

mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego wynikające z Hipoteki;

- 7.4.3. osoba trzecia (lub osoby trzecie), o której mowa w punkcie 7.4.1. powyżej, złoży wniosek o dokonanie odpowiednich wpisów w Księdze Wieczystej przedmiotu Hipoteki.

§ 8. ZAWIADOMIENIA

- 8.1. O ile Strony jednomyślnie w formie pisemnej pod rygorem nieważności nie postanowią inaczej, wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, komunikaty, zgody, wnioski i żądania, zrzeczenia się, uznania, potwierdzenia bądź informacje wymagane bądź przepisami prawa bądź postanowieniami niniejszej Umowy („Zawiadomienia”) będą doręczane Stronom w formie przesyłki kurierskiej, listu poleconego lub bezpośrednio doręczane osobie uprawnionej do reprezentowania Strony na następujące adresy:

Dla Administratora:

Adres: Mielżyńskiego 14, 61-725 Poznań ze skutkiem doręczenia, a także informacyjnie na następujące adresy mailowe: jakub.zyto@gww.pl

Dla Emitenta:

Adres: Krzemowa 1, 62-002 Złotniki, poczta Suchy Las ze skutkiem doręczenia, a także informacyjnie na następujące adresy mailowe: dariusz.szczypinski@nickel.com.pl oraz maciej.sobkowiak@nickel.com.pl

- 8.2. Jeżeli w treści niniejszej Umowy wyraźnie inaczej nie zastrzeżono, Zawiadomienia powinny być dokonywane w formie pisemnej. Każda korespondencja równocześnie z formą pisemną zostanie w celach informacyjnych przekazana za pośrednictwem poczty elektronicznej, przy czym dla uniknięcia wątpliwości, za moment dostarczenia korespondencji, uważany będzie moment doręczenia korespondencji w formie pisemnej, zgodnie z postanowieniami punktu 8.1. niniejszej Umowy.
- 8.3. Strony przyjmują, że Zawiadomienie będzie skutecznie doręczone, w zależności od przyjętej formy doręczenia:
- 8.3.1. w dniu dokonania osobistego doręczenia,
 - 8.3.2. w dniu poświadczenia odbioru od pośtańca poczty kurierskiej,
 - 8.3.3. w dniu poświadczenia odbioru przesyłki poleconej albo w dniu otrzymania przez nadawcę zwrotu przesyłki po jej bezskutecznym awizowaniu,
 - 8.3.4. z chwilą potwierdzenia przez Stronę otrzymującą dostarczenia Zawiadomienia, w przypadku przyjęcia przez Strony Innej formy doręczeń, chyba że Strony jednomyślnie w formie pisemnej pod rygorem nieważności postanowią odmiennie w tym zakresie,
- 8.4. Zawiadomienie uważa się za skuteczne z chwilą jego doręczenia.
- 8.5. Zawiadomienia dokonywane na adresy wskazane w punkcie 8.1. niniejszej Umowy powyżej będą skuteczne dotąd, aż druga Strona zawiadomi pozostałe Strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności, o zmianie adresu do doręczeń – z tym jednak

zastrzeżeniem, iż Strony zobowiązują się do posiadania adresu do doręczeń na terenie Polski, w związku z czym zmiana adresu do doręczeń dla którejkolwiek ze Stron wymaga wskazania przez tą Stronę nowego adresu na terenie Polski, pod rygorem nieskuteczności zmiany adresu do doręczeń. Brak możliwości doręczenia pod podany adres powinien być stwierdzony pismem przez osobę dokonującą doręczenia.

§ 9. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 9.1. Wszelkie zmiany treści Umowy, jak i jej rozwiązanie wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 9.2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U.2013.707 ze zm.) oraz Ustawy o Obligacjach.
- 9.3. Prawem właściwym dla niniejszej Umowy jest prawo polskie.
- 9.4. Ewentualne spory wynikające z Umowy będzie rozstrzygał sąd właściwy miejscowo dla siedziby Administratora.
- 9.5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron i jednym dla sądu wieczystoksięgowego.

Emitent:

M. Soltowski

Administrator:

Piotr W.

Robert O.

Justyna Blandzi
Notariusz
Daniel Włodzimierz Folwarski
Notariusz
Spółka cywilna
ul. Mielżyńskiego nr 18/5
61-725 Poznań
tel. (fax) 61 843-34-34
61 843-34-36



Repertorium A nr⁸⁷²⁹ / 2015

AKT NOTARIALNY

Dnia 16.11.2015 (szesnastego listopada dwa tysiące piętnastego) roku,
przede mną notariuszem

Danielem Włodzimierzem Folwarskim

w prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej położonej w Poznaniu, przy ul.
Mielżyńskiego nr 18/5, stawiał się: -----

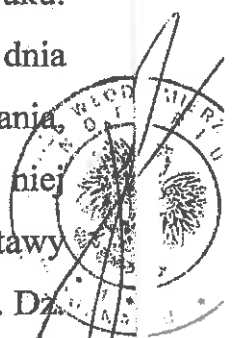
Pan **Maciej Sobkowiak**, syn ----- legitymujący się
dowodem osobistym seria ----- nr ----- ważnym do dnia -----
(czternastego maja dwa tysiące siedemnastego) roku, PESEL: -----
, zamieszkały w ----- przy ulicy -----
60-473 Poznań. -----

Tożsamość stawającego notariusz ustalił na podstawie okazanego dowodu
osobistego, którego serię i numer podano przy nazwisku. -----

Pan **Maciej Sobkowiak** oświadcza, że przy niniejszej czynności prawnej działa w
imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z**
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach, przy ul. Krzemowej nr 1,
62-002 Suchy Las, REGON: 634188754, NIP: 7811692308, wpisanej do Rejestru

Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000006973**, zwanej dalej również „**NICKEL DEVELOPMENT**”, jako pełnomocnik, na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w tutejszej Kancelarii Notarialnej dnia 22.06.2012 (dwudziestego drugiego czerwca dwa tysiące dwunastego) roku, Rep. A **5131 / 2012** oraz okazanej Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców z dnia 15.05.2015 (piętnastego maja dwa tysiące piętnastego) roku, identyfikator wydruku: RP/6973/26/20150515111901 oraz zapewnia, że pełnomocnictwo do dnia dzisiejszego nie zostało odwołane ani zmienione i działa w granicach umocowania. Spółka istnieje, nie jest w likwidacji, upadłości, nie ogłoszono w stosunku do niej postępowania układowego i nie jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. Nr 167 z 2004 roku, poz. 1758 ze zm.), a na dokonanie niniejszej czynności nie jest wymagana żadna inna zgoda, poza Uchwałą nr 1 Zarządu Spółki z dnia 26 października 2015 roku oraz Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 26 października 2015 roku. -----

2.



**Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki
oraz Oświadczenie o poddaniu się egzekucji
w myśl art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego
§ 1.**

1. Pan **Maciej Sobkowiak** działający przy niniejszej czynności prawnej w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka jest użytkownikiem wieczystym do dnia 27.09.2089 (dwudziestego siódmego września dwa tysiące osiemdziesiątego dziewiątego) roku nieruchomości położonej w Złotnikach, obręb Złotniki, gmina Suchy Las,

powiat poznański, woj. wielkopolskie, stanowiącej działki gruntu od numeru 276/25 (dwieście siedemdziesiąt sześć / dwadzieścia pięć) do numeru 276/36 (dwieście siedemdziesiąt sześć / trzydzieści sześć) o łącznym obszarze 8,5570 ha (osiem hektarów pięćdziesiąt pięć arów siedemdziesiąt metrów kwadratowych), dla której w Sądzie Rejonowym Poznań-Stare Miasto w Poznaniu Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta **PO1P/00213697/2**. -----

2. Ponadto Pan **Maciej Sobkowiak** działający przy niniejszej czynności prawnej w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** oświadcza, że:-----

a) w Dziale II. księgi wieczystej **PO1P/00213697/2** wpisany jest Skarb Państwa jako właściciel, -----

b) w Dziale I-Sp. księgi wieczystej **PO1P/00213697/2** wpisane są:-----

— służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela działek ujawnionych w niniejszej księdze polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki nr 276/64, 276/65 i 276/66 zapisane w kw nr PO1P/00213692/7 - przeniesiono do współuprawnienia do księgi wieczystej kw nr PO1P/00271750/6; przeniesiono do współuprawnienia do ksiąg wieczystych PO1P/00271995/5, PO1P/00271996/2, PO1P/00271997/9, PO1P/00271998/6 i PO1P/00271999/3, -----

— służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela działek ujawnionych w niniejszej księdze polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki nr 276/69 i 276/70 zapisane w kw nr PO1P/00213693/4 - przeniesiono do współuprawnienia do księgi wieczystej kw nr PO1P/00271750/6; przeniesiono do współuprawnienia do ksiąg wieczystych PO1P/00271995/5, PO1P/00271996/2, PO1P/00271997/9, PO1P/00271998/6 i PO1P/00271999/3, -----

c) w Dziale IV księgi wieczystej **PO1P/00213697/2** wpisana jest hipoteka

umowna do kwoty 22.500.000,00 zł (dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy złotych), hipoteka na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych obligatariuszy (na rachunek których prawa wykonuje administrator hipoteki) tytułem zabezpieczenia emisji przez Nickel Development spółka z o.o. w Złotnikach obligacji na okaziciela: - serii B w ilości 100000 (sto tysięcy sztuk) o numerach od 000001 do 100000 o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 10000000 (dziesięć milionów) złotych, - serii C w ilości nie większej niż 50000 (pięćdziesiąt tysięcy sztuk) o numerach od 000001 do 50000 o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 5000000 (pięć milionów) złotych; wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki na całkowicie opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po hipotece kaucyjnej łącznej zapisanej pod numerem hipoteki 1 w wysokości 26.216.000 zł (dwadzieścia sześć milionów dwieście szesnaście tysięcy) złotych przeniesiono niniejszą hipotekę na opróżnione miejsce hipoteczne i przysługuje jej pierwszeństwo hipoteki wpisanej pod nr 1.; obligacje serii B zostały wyemitowane na warunkach określonych w: - uchwale nr 01/2013 z dnia 02-09-2013r. zarządu spółki Nickel Development spółka z o.o. w Złotnikach w sprawie pierwszego programu emisji obligacji; - uchwale nr 02/2013 z dnia 02-09-2013r. zarządu spółki Nickel Development spółka z o.o. w Złotnikach w sprawie emisji obligacji serii B w ramach pierwszego programu emisji obligacji oraz - propozycji nabycia obligacji na okaziciela serii B spółki Nickel Development spółka z o.o. z 03-09-2013r. -obligacje serii C zostaną wyemitowane na warunkach określonych w: - uchwale nr 01/2013 z dnia 02-09-2013r. zarządu spółki Nickel Development spółka z o.o. w Złotnikach w sprawie pierwszego programu emisji obligacji; - uchwale nr 04/2013 z dnia 02-10-2013r. Zarządu spółki Nickel Development spółka z o.o. w Złotnikach w sprawie emisji obligacji serii C w ramach pierwszego

programu emisji obligacji oraz - propozycji nabycia obligacji na okaziciela serii C spółki Nickel Development spółka z o.o. z 22-10- 2013r. dzień wykupu obligacji serii B został ustalony na 19-09-2016r. dzień wykupu obligacji serii C ustalony został na 30.10.2016, a hipoteka ustanowiona jest na rzecz Spółki pod firmą GWW Woźny i Wspólnicy spółka komandytowa (jako administrator hipoteki w rozumieniu ustawy z dnia 29-06-1995r. o obligacjach, Dz.U. z 2001r, nr.120, poz.1300 ze zm.), -----

d) przedmiotowa nieruchomość nie jest ponadto obciążona żadnymi innymi ciężarami, ograniczeniami, roszczeniami i hipotekami, w tym prawami wynikającymi z umów najmu, dzierżawy lub dożywocia, a do dnia dzisiejszego do Sądu prowadzącego przedmiotową księgę wieczystą nie wpłynął żaden wniosek o jej obciążenie, -----

3. Pan **Maciej Sobkowiak** działający przy niniejszej czynności prawnej w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka sporządziła Memorandum Informacyjne w związku z ofertą publiczną 100.000 Obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 100,00 zł każda Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** na podstawie art. 41 Ustawy o Ofercie, w którym określono między innymi wysokość emisji Obligacji, sposób ustalenia oprocentowania Obligacji, a także sposób zabezpieczenia zobowiązań Emitenta wynikających z obligacji. -----

4. Pan **Maciej Sobkowiak** działający przy niniejszej czynności prawnej w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** oświadcza, że dnia 27.10.2015 (dwudziestego siódmego października dwa tysiące piętnastego) roku zawarta została w trybie art. 7 ust 1a Ustawy o obligacjach, pomiędzy Spółką pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** (jako Emitentem) oraz Spółką

pod firmą **GWW Woźny i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie** (jako Administratorem Hipoteki), w zwykłej formie pisemnej Umowa zlecenia administrowania hipoteką oraz wykonywania pozostałych obowiązków administratora, na podstawie której:-----

- a) Emitent powierzył Spółce pod firmą **GWW Woźny i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie**, REGON: 631226810, KRS: 0000541501 funkcję Administratora Hipoteki, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego, lecz na rachunek Obligatariuszy,-----
- b) Emitent zobowiązał się zabezpieczyć swoje zobowiązania wynikające z Obligacji docelowo poprzez ustanowienie Hipoteki na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Złotnikach, gmina Suchy Las, obręb 0007, która składać się będzie z działek numer 276/25, 276/26, 276/27, 276/28, 276/29 i 276/30 o pow. 4,8347 ha („Nieruchomość”), po tym jak z księgi wieczystej o numerze **PO1P/00213697/2** („Nieruchomość Pierwotna”) prowadzonej dla nieruchomości położonej w Złotnikach, gmina Suchy Las, obręb 0007, składającej się z działek numer 276/25, 276/26, 276/27, 276/28, 276/29, 276/30, 276/31, 276/32, 276/33, 276/34, 276/35 oraz 276/36 o pow. 8,5570 ha, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent, zostaną bezciężarowo wydzielone do nowych ksiąg wieczystych działki gruntu numer 276/31, 276/32, 276/33, 276/34, 276/35 oraz 276/36, a do czasu wykreślenia Hipoteki Pierwotnej wpisanej obecnie w księdze wieczystej **PO1P/00213697/2** na miejscu pierwszym, Hipoteka będzie w niej wpisana na miejscu drugim, -----
- c) Administrator Hipoteki zobowiązał się wyrazić zgodę na zwolnienie spod Hipoteki działek gruntu numer 276/31, 276/32, 276/33, 276/34, 276/35 oraz 276/36, z zastrzeżeniem uprzedniej całkowitej spłaty wierzytelności zabezpieczonych Hipoteką Pierwotną. -----

§ 2.

Strony okazały:-----

- a) Memorandum Informacyjne sporządzone przez Spółkę pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** w związku z ofertą publiczną 100.000 Obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 100,00 zł każda Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** na podstawie art. 41 Ustawy o Ofercie, -----
- b) Umowę zlecenia administrowania hipoteką oraz wykonywania pozostałych obowiązków administratora zawartą dnia 27.10.2015 (dwudziestego siódmego października dwa tysiące piętnastego) roku, pomiędzy Spółką pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** oraz **GWW Woźny i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie**, -----
- c) Uchwałę nr 1 Zarządu Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** z dnia 26 października 2015 roku, -----
- d) Uchwałę nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** z dnia 26 października 2015 roku. -----

§ 3.

Pan **Maciej Sobkowiak** działający przy niniejszej czynności prawnej w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** oświadcza, że w celu zabezpieczenia przeprowadzanej przez Spółkę emisji obligacji Serii D na okaziciela o wartości nominalnej i emisyjnej każdej obligacji w wysokości 100,00 zł (sto złotych), o łącznej wartości emisyjnej 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych), z terminem wykupu i oprocentowaniem ustalonym według zasad ustalonych w Memorandum Informacyjnym, opisanym w § 1. niniejszego aktu, reprezentowana przez niego

Spółka pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach ustanawia** na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Złotnikach, stanowiącej działki gruntu od numeru 276/25 do numeru 276/36 o łącznym obszarze **8,5570 ha**, dla której w Sądzie Rejonowym Poznań-Stare Miasto w Poznaniu Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta **PO1P/00213697/2**, **hipotekę** do kwoty **15.000.000,00 zł** (piętnaście milionów złotych) („Hipoteka”), na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Obligatariuszy (na rachunek których prawa wykonuje Administrator Hipoteki, tj. Spółka pod firmą **GWW Woźny i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie**, przy ul. Pięknej nr 18, 00-549 Warszawa, REGON: 631226810, KRS: 0000541501), tytułem zabezpieczenia emisji przez spółkę pod firmą **Nickel Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach**, zarejestrowaną w **KRS 0000006973** (dalej: „Emitent”) obligacji na okaziciela Serii D w ilości 100.000 (sto tysięcy) sztuk, o numerach od 000001 do 100000, o wartości nominalnej 100,00 (sto 00/100) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 (dziesięć milionów 00/100) złotych (dalej: „Obligacje”). -----
Obligacje serii D zostały wyemitowane na warunkach określonych w:-----

- Uchwale nr 1 z dnia 26 października 2015 roku Zarządu Spółki pod firmą Nickel Development Sp. z o.o. z siedzibą w Złotnikach w sprawie emisji obligacji serii D,-----
- Uchwale nr 1 z dnia 26 października 2015 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą Nickel Development Sp. z o.o. z siedzibą w Złotnikach w przedmiocie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii D oraz na ustanowienie zabezpieczeń zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii D, -----
- Memorandum Informacyjnym sporządzonym przez Spółkę pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** w związku z ofertą publiczną 100.000 Obligacji

Praw
lec
ust
Part
w
zlec
adm
tys
Wie
not
opr
mil
PO
ko
o o
Pa
rze
od
na
1.
1.
1.
1.

na okaziciela serii D o wartości nominalnej 100,00 zł każda Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Złotnikach na podstawie art. 41 Ustawy o Ofercie. -----

Prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego będą wykonywane w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, przez Administratora Hipoteki w rozumieniu art. 7 ust 1a Ustawy o obligacjach, którym jest Spółka pod firmą **GWW Woźny i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska** z siedzibą w Warszawie, REGON: 631226810, KRS: 0000541501, na podstawie umowy zlecenia administrowania hipoteką oraz wykonywania pozostałych obowiązków administratora zawartej 27.10.2015 (dwudziestego siódmego października dwa tysiące piętnastego) roku.-----

Wierzycielowi hipotecznemu z tytułu Hipoteki ustanowionej niniejszym aktem notarialnym przysługiwać będzie roszczenie o przeniesienie hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę umowną do kwoty **22.500.000,00 zł** (dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy złotych), wpisaną w Dziale IV. księgi wieczystej **PO1P/00213697/2**, na rzecz Spółki pod firmą **GWW Woźny i wspólnicy spółka komandytowa** (jako administrator hipoteki w rozumieniu ustawy z dnia 29-06-1995r. o obligacjach, Dz.U. z 2001r, nr.120, poz.1300 ze zm.).-----

Pan **Maciej Sobkowiak** działający przy niniejszej czynności prawnej w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** oświadcza, że ustalone zostały następujące szczegółowe warunki emisji Obligacji („Warunki Emisji”): -----

1. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI-----

1.1 Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona. -----

1.2 Przenoszenie praw z Obligacji będzie odbywało się na podstawie przepisów Ustawy o Obrocie w odniesieniu do praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych oraz zgodnie z Regulacjami KDPW. -----

1.3 Obligacje wykupione przez Emitenta zostaną umorzone zgodnie z Ustawą o

Obligacjach. -----

1.4 Emitent może nabywać Obligacje jedynie celem umorzenia. -----

2. PODSTAWA PRAWNA EMISJI-----

2.1 Obligacje są emitowane na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 26 października 2015 roku oraz art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. -----

2.2 Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej, na podstawie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, zgodnie z art. 7 ust. 9 w zw. z art. 41 Ustawy o Ofercie. -----

2.3 Zgromadzenie Wspólników Emitenta wyraziło zgodę na ustanowienie zabezpieczeń oraz emisję Obligacji uchwałą z dnia 26 października 2015 roku. -----

3. OPROCENTOWANIE-----

3.1 Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek-----

Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (włącznie) do Dnia Wykupu lub – w przypadku Przedterminowego Wykupu – do Dnia Przedterminowego Wykupu (w obu przypadkach z wyłączeniem tego dnia). W każdym dniu płatności odsetek wskazanym w punkcie 3.2. Warunków Emisji („Dzień Płatności Odsetek”) każdy podmiot będący Obligatariuszem w odpowiednim Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek będzie uprawniony do otrzymania Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy. Kwoty Odsetek będą płatne z dołu. Odsetki od każdej Obligacji naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne w każdym Dniu Płatności Odsetek. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW. -----

3.2 Dni Płatności Odsetek-----

(a) Pierwszy Dzień Płatności Odsetek nastąpi dnia 17 lutego 2016 roku; -----

(b) Kolejne Dni Płatności Odsetek będą następować za każdy Okres Odsetkowy, zgodnie z harmonogramem określonym w poniższej tabeli z tym zastrzeżeniem, że ostatni Dzień Płatności Odsetek nastąpi w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu. -----

Harmonogram płatności odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
I	Dzień Emisji	17 lutego 2016 roku
II	17 lutego 2016 roku	17 maja 2016 roku
III	17 maja 2016 roku	17 sierpnia 2016 roku
IV	17 sierpnia 2016 roku	17 listopada 2016 roku
V	17 listopada 2016 roku	17 lutego 2017 roku
VI	17 lutego 2017 roku	17 maja 2017 roku
VII	17 maja 2017 roku	17 sierpnia 2017 roku
VIII	17 sierpnia 2017 roku	17 listopada 2017 roku
IX	17 listopada 2017 roku	17 lutego 2018 roku
X	17 lutego 2018 roku	17 maja 2018 roku
XI	17 maja 2018 roku	17 sierpnia 2018 roku
XII	17 sierpnia 2018 roku	19 listopada 2018 roku

3.3 Naliczanie odsetek

- (a) Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.
- (b) W przypadku gdy Kwota Odsetek naliczana jest zgodnie z Warunkami Emisji za okres krótszy niż Okres Odsetkowy ustalony w Warunkach Emisji, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

3.4 Stopa procentowa

Z zastrzeżeniem punktu 3.6 (Stopa procentowa w przypadku opóźnienia), stopa procentowa zostanie ustalona w następujący sposób:

- (a) w każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny ustali Stopę Bazową. Jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna, Agent Kalkulacyjny zwróci się do Banków Referencyjnych o wskazanie stóp

procentowych dla depozytów w PLN o długości najbliższej długości Okresu Odsetkowego, oferowanych przez nie na rynku międzybankowym innym bankom w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej; -----

3.6

- (b) stopa procentowa dla danego Okresu Odsetkowego będzie równa sumie Stopy Bazowej i Marży albo, jeżeli Stopa Bazowa nie jest dostępna i Agent Kalkulacyjny uzyskał stopy procentowe oferowane przez co najmniej dwa Banki Referencyjne, sumie Marży i średniej arytmetycznej (zaokrąglonej do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę) stóp procentowych zaoferowanych przez Banki Referencyjne; oraz-----
- (c) jeżeli nie jest możliwe ustalenie dla danego Okresu Odsetkowego stopy procentowej w sposób wskazany w punktach (a) i (b) powyżej, stopa procentowa w tym Okresie Odsetkowym zostanie ustalona w oparciu o ostatnią dostępną Stopę Bazową. -----

3.5 Ustalenie Kwoty Odsetek-----

4.

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365) \text{ -----}$$

gdzie: -----

O - oznacza wysokość odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, -----

Opr - oznacza stopę procentową obliczaną zgodnie z punktem 3.4. Warunków Emisji, -----

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji, -----

LD - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku przedterminowego lub natychmiastowego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Przedterminowego Wykupu), -----
po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę). -----

Emitent będzie przekazywał tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego rynek ASO oraz będzie zamieszczał je na stronie internetowej Emitenta. -----

3.6 Stopa procentowa w przypadku opóźnienia-----

W przypadku opóźnienia w płatności odsetek wysokość stopy procentowej dla odsetek narastających po Dniu Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), w którym miała nastąpić płatność odsetek, zostanie ustalona według stopy odsetek ustawowych. -----

4. PŁATNOŚCI-----

4.1 Z uwzględnieniem zasad przeprowadzania natychmiastowego lub przedterminowego wykupu Obligacji, wszelkie płatności są dokonywane bez jakiegokolwiek dodatkowej dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.---

4.2 Płatności będą dokonywane za pośrednictwem KDPW i Podmiotów Prowadzących Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw. -----

4.3 Obligatariusz winien przekazywać wszelkie niezbędne informacje uczestnikowi systemu depozytowego w formie i terminach przez niego wymaganych. Jakikolwiek brak płatności spowodowany niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem takiego obowiązku przez Obligatariusza nie będzie uważany za Przypadek Naruszenia lub inne niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań Emitenta i nie będzie skutkowało żadnymi konsekwencjami po stronie Emitenta. -----

4.4 Wszelkie płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariusza posiadającego Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw. -----

4.5 Zasady dokonywania płatności: -----

- (i) wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa oraz regulacji obowiązujących w terminie płatności; -----

- (ii) jeżeli Dzień Płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariusza nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności; oraz-----
- (iii) płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Obligatariuszy. -----
- (iv) Płatności będą dokonywane w złotych polskich (PLN). -----

5. **PODATKI**-----

- 5.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił Obligatariuszom kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej. -----
- 5.2 Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a Obligatariusz nie przekaże podmiotowi prowadzącemu Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego certyfikatu rezydencji podatkowej, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości. -----

6. **ZABEZPIECZENIE**-----

- 6.1 Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji docelowo będą zabezpieczone poprzez ustanowienie Hipoteki na prawie użytkowania wieczystego

nieruchomości położonej w Złotnikach, województwo wielkopolskie, gmina Suchy Las, obręb 0007, która składać się będzie z działek numer 276/25, 276/26, 276/27, 276/28, 276/29, 276/30 o pow. 4,8347 ha, („Przedmiot Zabezpieczenia”), po tym jak z księgi wieczystej o numerze PO1P/00213697/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział V Ksiąg Wieczystych („Obecna Księga Wieczysta”) dla nieruchomości położonej w Złotnikach, województwo wielkopolskie, gmina Suchy Las, obręb 0007, składającej się z działek numer 276/25, 276/26, 276/27, 276/28, 276/29, 276/30, 276/31, 276/32, 276/33, 276/34, 276/35 oraz 276/36 o pow. 8,5570 ha, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent, zostaną wydzielone do nowej księgi wieczystej („Nowa Księga Wieczysta”) działki numer 276/31, 276/32, 276/33, 276/34, 276/35 oraz 276/36, które nie będą stanowić Przedmiotu Zabezpieczenia zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji, a do czasu wykreślenia hipoteki znajdującej się w Obecnej Księdze Wieczystej na miejscu pierwszym, Hipoteka będzie w niej wpisana na miejscu drugim. -----

- 6.2 Dodatkowo Emitent podda się egzekucji do kwoty 15.000.000,00 złotych na podstawie oświadczenia złożonego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, które to oświadczenie zostanie złożone przed Dniem Emisji. -----
- 6.3 Hipoteka docelowo będzie ustanowiona na pierwszym miejscu w Obecnej Księdze Wieczystej, z której wyodrębniona zostanie nieruchomość obejmująca działki, które nie będą stanowić Przedmiotu Zabezpieczenia, opisane szczegółowo w punkcie 6.1 powyżej. -----
- 6.4 Suma Hipoteki wyniesie nie więcej niż 15.000.000,00 złotych i nie mniej niż 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji. -----
- 6.5 Opisana powyżej Hipoteka na pierwszym miejscu w Obecnej Księdze Wieczystej wpisana zostanie w terminie do dnia 31 maja 2016 roku. W razie wątpliwości data ta uważana będzie za datę ustanowienia zabezpieczenia. -----
- 6.6 Hipoteka będzie ustanowiona na następujących warunkach: -----

- (a) przed Dniem Emisji Emitent złoży wniosek o wpis Hipoteki w Obecnej Księdze Wieczystej na drugim miejscu wraz z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne po wykreśleniu hipoteki wpisanej w Obecnej Księdze Wieczystej na miejscu pierwszym; -----
- (b) następnie zostanie z Obecnej Księgi Wieczystej wykreślona hipoteka wpisana obecnie na pierwszym miejscu w Obecnej Księdze Wieczystej; -----
- (c) następnie Emitent złoży wniosek o bez obciążeniowe wydzielenie z Obecnej Księgi Wieczystej i przeniesienie do odrębnej, Nowej Księgi Wieczystej, działek numer 276/31, 276/32, 276/33, 276/34, 276/35 oraz 276/36, które nie będą stanowić Przedmiotu Zabezpieczenia, na co Administrator Hipoteki wyrazi zgodę. -----
- 6.7 Wycena nieruchomości objętej Obecną Księgą Wieczystą (tj. wycena nieruchomości składającej się z działek numer 276/25 – 276/36 o pow. 8,5570 ha), a także wycena działek, które docelowo składać się będą na nieruchomość, która stanowić będzie Przedmiot Zabezpieczenia (tj. wycena nieruchomości składającej się z działek numer 276/25 – 276/30 o pow. 4,8347 ha) stanowią Załącznik Nr 1 do Warunków Emisji. Wyceny zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Joannę Tadych, która świadczy profesjonalne usługi w zakresie sporządzania wycen nieruchomości i dysponuje odpowiednim doświadczeniem pozwalającym na rzetelne przygotowanie takiej wyceny (uzasadnienie wyboru podmiotu dokonującego wyceny). Podmiot dokonujący wyceny opisany powyżej spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. -----
- 6.8 W zakresie wykonywania uprawnień Obligatariuszy z tytułu Hipoteki i innych zabezpieczeń określonych w Warunkach Emisji została zawarta umowa z Administratorem Hipoteki. -----
- 6.9 Obligatariusze będą mogli zaspokoić się z Przedmiotu Zabezpieczenia w następujący sposób: -----

- (a) uzyskać klauzulę wykonalności na oświadczeniu o poddaniu się egzekucji stanowiącym tytuł egzekucyjny; -----
- (b) wnieść wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości stanowiącej Przedmiot Zabezpieczenia w oparciu o tytuł wykonawczy określony w lit. (a) powyżej;--- przy czym uprawnienia Obligatariuszy będzie realizował w powyższym zakresie Administrator Hipoteki, który będzie wierzycielem wskazanym w powyższych zabezpieczeniach działającym we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy. Egzekucja z nieruchomości odbywa się w trybie licytacyjnego zbycia nieruchomości, z którego zbycia środki przeznaczone są na zaspokojenie wierzycieli. Egzekucja odbywa się w trybie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego. Powyższe nie wyłącza odpowiedzialności Emitenta całym majątkiem za zobowiązania wynikające z Obligacji. -----

7. WYKUP OBLIGACJI-----

- 7.1 Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień Warunków Emisji. -----
- 7.2 Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu oraz – w przypadku wykupu Obligacji na podstawie punktu 12 – Premię. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW. -----
- 7.3 Z chwilą dokonania wykupu Obligacji, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, Obligacje zostaną umorzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz odpowiednimi regulacjami. -----
- 7.4 Wykup nastąpi za pośrednictwem KDPW i Podmiotów Prowadzących Rachunki. -----

8. PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA-----

8.1 Emitent może dokonać przedterminowego wykupu wszystkich lub części Obligacji. Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie Obligacji z wyprzedzeniem, co najmniej 30 dni przed Dniem Przedterminowego Wykupu, przy czym Dzień Przedterminowego Wykupu musi przypadać na Dzień Płatności Odsetek. Emitent wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu. Przedterminowy wykup Obligacji może nastąpić nie wcześniej niż w Dniu Płatności Odsetek za IV (czwarty) Okres Odsetkowy.

8.2 W przypadku przedterminowego wykupu Obligacji jedynie w odniesieniu do części Obligacji, wykup będzie następował zgodnie z Regulacjami KDPW.-----

8.3 W przypadku Przedterminowego Wykupu Obligacji na podstawie punktu 12.1. Warunków Emisji, w dniu Przedterminowego Wykupu Obligacji, Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie:-----

- (i) wartości nominalnej przedstawionych do wykupu Obligacji;-----
- (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do Dnia Przedterminowego Wykupu (bez tego dnia); oraz-----
- (iii) Premii (obliczonej w następujący sposób: (i) 1% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Czwartym Okresie Odsetkowym lub (ii) 0,8% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Piątym Okresie Odsetkowym lub (iii) 0,6% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Szóstym Okresie Odsetkowym lub (iv) 0,4% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Siódmym Okresie Odsetkowym lub (v) 0,2% jeżeli przedterminowy wykup na żądanie Emitenta nastąpi w Ósmym Okresie Odsetkowym, natomiast w przypadku wykupu Obligacji na żądanie Emitenta począwszy od Dziewiątego Okresu Odsetkowego Premia nie będzie należna .-----

9. NATYCHMIASTOWA WYMAGALNOŚĆ OBLIGACJI,
NATYCHMIASTOWY LUB PRZEDTERMINOWY WYKUP
OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA-----

9.1 Natychmiastowa wymagalność Obligacji-----

Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w następujących przypadkach: -----

- (a) w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji; -----
- (b) w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania. -----

Każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji , w następujących przypadkach:

- (c) gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji; Obligatariusz może także żądać natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w wykonaniu w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, jeżeli opóźnienie to jest nie krótsze niż 3 dni; -----
 - (d) gdy Emitent nie ustanowi zabezpieczenia w terminie określonym w punkcie 10, to jest do dnia 31 maja 2016 roku. -----
- Dalsze warunki związane z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji określone są w Warunkach Emisji. -----

§ 4.

1. Pan Maciej Sobkowiak działający przy niniejszej czynności prawnej w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** oświadcza, że celem zabezpieczenia zobowiązań pieniężnych Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** wynikających z emisji obligacji Serii D na okaziciela o wartości nominalnej i emisyjnej każdej obligacji

w wysokości 100,00 zł (sto złotych), o łącznej wartości emisyjnej 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych), z terminem wykupu i oprocentowaniem ustalonym według zasad, opisanych w § 1. niniejszego aktu, w tym z tytułu należności głównej, odsetek oraz premii, wskazanych również w Umowie zlecenia administrowania hipoteką oraz wykonywania pozostałych obowiązków administratora z dnia 27.10.2015 roku, bliżej opisanej w § 1. niniejszego aktu notarialnego, poddaje reprezentowaną przez siebie Spółkę pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** egzekucji wprost z niniejszego aktu w myśl art. 777 § 1. pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do maksymalnej kwoty 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych) na rzecz Administratora - Hipoteki, który wykonuje uprawnienia wierzyciela w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, przy czym: -----

- zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie przyjętego wyżej obowiązku zapłaty jest wysłanie do Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** listu poleconego przez Spółkę pod firmą **GWW Woźny i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie** o wezwaniu do zapłaty należności, o których mowa powyżej – wezwanie do zapłaty listem poleconym powinno być wysłane na adres korespondencyjny wskazany w niniejszym akcie notarialnym, -----
- Spółka pod firmą **GWW Woźny i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie** może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu Aktowi klauzuli wykonalności nie później niż w terminie do dnia **19.11.2019** (dziewiętnastego listopada dwa tysiące dziewiętnastego) roku.-----

§ 5.

Stawający oświadcza, że wypisy niniejszego aktu należy wydawać stawającemu,

Spółce pod firmą Nickel Development spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach, Spółce pod firmą GWW Woźny i Wspólnicy Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie, każdemu uprawnionemu z Obligacji serii D oraz Sądowi Rejonowemu. -----

§ 6.

Stawający oświadcza, że koszty niniejszego aktu oraz opłaty sądowe ponosi Spółka Nickel Development spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach. -----

§ 7.

Strony zgodnie wnoszą o:-----

1. **wpis w Dziale IV. księgi wieczystej PO1P/00213697/2 prowadzonej w Sądzie Rejonowym Poznań-Stare Miasto w Poznaniu Wydział V Ksiąg Wieczystych hipoteki do kwoty 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych) na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Obligatariuszy (na rachunek których prawa wykonuje Administrator Hipoteki, tj. Spółka pod firmą GWW Woźny i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie, przy ul. Pięknej nr 18, 00-549 Warszawa, REGON: 631226810, KRS: 0000541501), tytułem zabezpieczenia emisji przez spółkę pod firmą Nickel Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach, zarejestrowaną w KRS pod nr 0000006973 (dalej: „Emitent”) obligacji Serii D na okaziciela o wartości nominalnej i emisyjnej każdej obligacji w wysokości 100,00 zł (sto złotych), o łącznej wartości emisyjnej 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych).**-----

Obligacje serii D zostały wyemitowane na warunkach określonych w:-----

- Uchwale nr 1 z dnia 26 października 2015 roku Zarządu Spółki pod firmą Nickel Development Sp. z o.o. z siedzibą w Złotnikach w sprawie emisji obligacji serii D,-----
- Uchwale nr 1 z dnia 26 października 2015 roku Zarządu Spółki pod firmą Nickel Development Sp. z o.o. z siedzibą w Złotnikach w przedmiocie

wyrażenia zgody na emisję obligacji serii D oraz na ustanowienie zabezpieczeń zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii D, -----
Memorandum Informacyjnym sporządzonym przez Spółkę pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** w związku z ofertą publiczną 100.000 Obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 100,00 zł każda Spółki pod firmą **NICKEL DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach** na podstawie art. 41 Ustawy o Ofercie. -----

2. **wpis** w Dziale IV. księgi wieczystej **PO1P/00213697/2** prowadzonej w Sądzie Rejonowym Poznań-Stare Miasto w Poznaniu Wydział V Ksiąg Wieczystych roszczenia przysługującego wierzycielowi hipotecznemu z tytułu Hipoteki ustanowionej niniejszym aktem notarialnym, o przeniesienie Hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę do kwoty **22.500.000,00 zł** (dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy złotych), wpisaną w Dziale IV. księgi wieczystej **PO1P/00213697/2 na miejscu pierwszym**, na rzecz Spółki pod firmą **GWW Woźny i wspólnicy spółka komandytowa** (jako administrator hipoteki w rozumieniu ustawy z dnia 29-06-1995r. o obligacjach, Dz.U. z 2001r, nr.120, poz.1300 ze zm.). -----

Wnioskodawca oświadcza, że należne opłaty sądowe za wpisy w księdze wieczystej uiszczono przelewem na konto tutejszej Kancelarii Notarialnej. -----

§ 8.

Terminy pisane w niniejszym akcie wielką literą, a nie zdefiniowane w niniejszym akcie odmiennie, mają znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji Obligacji serii D.-----

§ 9.

Notariusz poinformował stawającego między innymi o: -----

- art. 34 ustawy Ordynacja podatkowa,-----
- treści przepisów dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych,-----

treści ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.), -----
 treści ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.), a w szczególności, że skuteczność niniejszego oświadczenia o ustanowieniu hipoteki uzależniona jest od wpisu tego prawa do księgi wieczystej, -----
 treści art. 785, 777 § 1, 786, a także art. 786 i art. 788 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.), w szczególności o tym, że jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które powinien udowodnić wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z urzędowo poświadczonym podpisem. -----

§ 10.

Pobrano: -----

1. podatek od czynności cywilnoprawnej w myśl art. 7 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 626):
 od zabezpieczanej wierzytelności o nieustalonej wysokości... 19 zł 00 gr
2. wynagrodzenie na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2013 r., poz. 237): -----
 - a) z §§ 3., 5. i 6. w kwocie 00 gr
 - b) z § 16, w kwocie 00 gr
 - c) z § 12. za 6 (sześć) wypisów aktu – odr. Nr Rep. A, w kwocie.... 00 gr

Łącznie: zł 00 gr
3. podatek od towarów i usług na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. – Dz. U. z 2011 r., nr 177 poz. 1054 ze zm), stawka 23% w kwocie..... 1.150 zł 00 gr
4. opłatę sądową na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.): -----

z art. 42. w kwocie..... zł 00 gr
z art. 43. w kwocie..... zł 00 gr

Razem:..... 00 gr

Słownie:

Numer Repertorium A oryginału niniejszego aktu notarialnego jest tożsamy z pozycją w ewidencji opłaty sądowej.

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano:

/ - / **Maciej Sobkowiak**

/ - / **Daniel Włodzimierz Folwarski – notariusz**

Justyna Blandzi
Notariusz
Daniel Włodzimierz Folwarski
Notariusz
Spółka cywilna
ul. Mielżyńskiego nr 18/5
61-742 Poznań
tel. (fax) 61 843-34-34
61 843-34-36

Repertorium A numer.....8733...../2015

Własnoręczne podpisy stron i notariusza znajdują się na oryginale aktu notarialnego.

Wypis ten wydano: NICKEL DEVELOPMENT SP. Z O.O.

Taksę notarialną w myśl § 12 cyt. powyżej Rozp. w sprawie taksy notarialnej pobrano przy oryginale aktu notarialnego.

Poznań, dnia 16.11.2015 (szesnastego listopada dwa tysiące piętnastego) roku.




Daniel Włodzimierz Folwarski
Notariusz