

Założenia do prognoz:

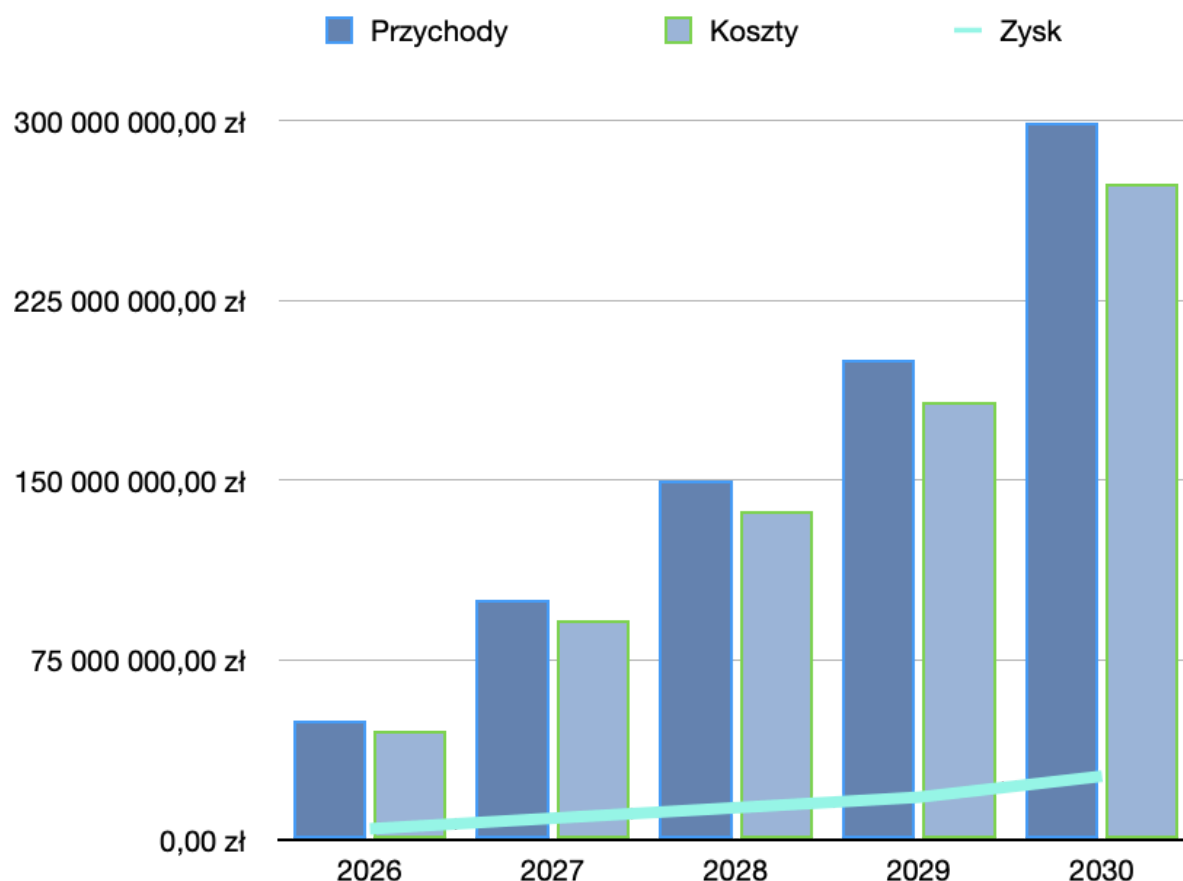
1. Spółka oraz podmioty z grupy holdingowej spółki Śniadecki S.A. na bieżąco monitorują wszystkie swoje inwestycje. Obecna strategia zakłada przeznaczanie zdecydowanej większości zysków na rozwój kolejnych inwestycji. Ze względu na swoją specyfikę działalność deweloperska wymaga ponoszenia w pierwszej kolejności kosztów, a przychody z nich wynikające pojawiają się z opóźnieniem.
2. W nadchodzących latach 2026 i 2027 przychody podmiotów z grupy holdingowej Śniadecki S.A. będą wynikały z poniesionych już nakładów inwestycyjnych dla projektów, które rozpoczęliśmy w 2024 i 2025 roku. Jednocześnie zgodnie z naszym harmonogramem będziemy już rozpoczynać kolejne inwestycje, które obecnie przechodzą prace przygotowawcze lub w najbliższych miesiącach rozpoczniemy ich budowę. W tym samym czasie będziemy mogli rozpocząć budowę trzech kolejnych inwestycji, które na dzień dzisiejszy zostały wstępnie zakontraktowane, a oddane do sprzedaży zostaną w latach 2028 i 2029.
3. Spółka w swoich prognozach finansowych dla całej grupy spółek wchodzących w skład holdingu na lata 2025 - 2029 zakłada osiągnięcie przychodów z trzech kluczowych inwestycji planowanych na rok 2029: Śródka Project, Sunset Project oraz Park Dąbie. Szacowane przychody dla tych projektów wynoszą odpowiednio 25,5 mln zł, 66,5 mln zł oraz 333,1 mln zł (z zastrzeżeniem, że kwota podana dla projektu Park Dąbie obejmuje wszystkie przychody z wszystkich planowanych etapów inwestycji, które mają być realizowane w latach 2029-2035). Ze względu na znaczny zakres rzeczowy, w szczególności projektu Park Dąbie, inwestycje te będą realizowane etapowo. Przedstawione prognozy uwzględniają zakończenie pierwszego etapu Parku Dąbie w 2029 roku (bez kolejnych etapów, które w założeniu mają być realizowane w kolejnych latach aż do 2035 r.).
4. Zgodnie ze strategią rozwoju grupy Śniadecki S.A., Spółka oraz spółki z grupy koncentrują się na realizacji projektów o dużej skali, co w perspektywie najbliższych lat powinno przełożyć się na istotny wzrost przychodów. Prognozy uwzględniają zarówno wszystkie aktualnie realizowane projekty, jak i te, które grupa planuje realizować w kolejnych latach. Grunty kupowane w następnych okresach od roku 2026 będą generować przychody w latach późniejszych. Co roku grupa planuje przeznaczać na zakup nowych gruntów – wspólnie z inwestorami oraz ze środków własnych – kwotę rzędu 40–50 mln zł. Szacuje się, że każdorazowo przełoży się to na wzrost przychodów w kolejnych latach o około 200 mln zł. Aktualny bank ziemi (tj. grunty posiadane przez spółki z grupy) zapewnia realizację około 50% prognozowanych przychodów.
5. Założenia dotyczące prognoz opierają się na parametrach poszczególnych inwestycji, tj. w szczególności:
 - a) realizacja projektu deweloperskiego Olchowe Zacisze - 18 lokali w budynkach jednorodzinnych pod Poznaniem - planowany przychód około 16,5 mln zł, budowa zaawansowana w około 40%, szacowane zakończenie sprzedaży rok 2027; projekt jest realizowany przez osobną spółkę celową; udziałowcem tej spółki celowej nie jest żadna ze spółek wchodzących w skład grupy holdingowej Śniadecki S.A., ale spółka

Śniadecki Development sp. z o.o. posiada podpisaną umowę o zarządzanie tym projektem, która stanowi dla niej źródło przychodu;

- b) realizacja projektu deweloperskiego Smart 14 (inwestycja realizowana przez spółkę Smardzewska Project sp. z o.o., w której spółka Śniadecki Development sp. z o.o. posiada 50% udziałów) - budynek wielorodzinny z 52 mieszkaniami w Poznaniu - planowany przychód około 46,0 mln zł budowa zaawansowana w około 10%, szacowane zakończenie sprzedaży rok 2028;
 - c) realizacja projektu deweloperskiego Zawangarda (inwestycja realizowana przez spółkę Zawady Project sp. z o.o., w której spółka Śniadecki Development sp. z o.o. posiada 97% udziałów) - planowany budynek wielorodzinny z 66 mieszkaniami w Poznaniu - planowany przychód około 50,0 mln zł, pozwolenie na budowę powinno zostać wydane w 2025 r., szacowane zakończenie sprzedaży rok 2028;
 - d) realizacja projektu deweloperskiego See Project (inwestycja realizowana przez spółkę See Project sp. z o.o., w której spółka Śniadecki Development sp. z o.o. posiada 100% udziałów) - planowany budynek aparthotelowy około 120 lokali w Sianożętach - planowany przychód około 81,0 mln zł, pozwolenie zamienne na budowę powinno zostać wydane około połowy 2026 roku, szacowane zakończenie sprzedaży rok 2029;
 - e) realizacja projektu deweloperskiego Śródka Project (inwestycja realizowana przez spółkę Śródka Project sp. z o.o., w której spółka Śniadecki Development sp. z o.o. posiada 5% udziałów) - planowany budynek wielorodzinny z około 30 mieszkaniami w Poznaniu - planowany przychód około 25,2 mln zł, jesteśmy w trakcie uzyskiwania warunków zabudowy, szacowane zakończenie sprzedaży rok 2029;
 - f) realizacja projektu deweloperskiego Sunset Project (inwestycja realizowana przez spółkę Sunset Project sp. z o.o., w której spółka Śniadecki Development sp. z o.o. posiada 50% udziałów) - planowany budynek aparthotelowy na około 80 lokali w Mrzeżynie (w trakcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) - planowany przychód około 66,5 mln zł, wyłożona jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w najbliższych miesiącach po uchwaleniu zmiany MPZP nastąpi rozpoczęcie projektowania, szacowane zakończenie sprzedaży rok 2029;
 - g) realizacja projektu deweloperskiego Park Dąbie (inwestycja realizowana przez spółkę Śniadecki&Sobczak SPV 1 sp. z o.o., w której spółka Śniadecki Development sp. z o.o. posiada 50% udziałów) - projekt będzie realizowany w jednym z dwóch wariantów: (i) wariant I - łącznie według projektu może powstać 123 lokali mieszkalnych i 10 lokali usługowych w budynkach jednorodzinnych - planowany przychód około 114,7 mln zł; (ii) wariant II - zakładający zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na zabudowę wielorodzinną, szacunkowo około 484 lokale mieszkalne + powierzchnie usługowe - planowany przychód około 333,1 mln zł, szacowane zakończenie sprzedaży 1 etapu rok 2029/2030, zakończenie pozostałych etapów do 2035 roku.
6. Biorąc pod uwagę aktualny stan posiadania gruntów przez spółki wchodzące w skład grupy holdingowej, Spółka szacuje, że możliwy do wygenerowania łączny przychód przez spółki z grupy wynosi: (i) około 400 mln zł - przy założeniu realizacji projektu

Park Dąbie w wariantcie nr I oraz (ii) około 600 mln zł - przy założeniu realizacji projektu Park Dąbie w wariantcie nr II. Spółka podkreśla jednak, że poniższe wartości prognoz grupy zostały przygotowane w oparciu o założenie nabywania kolejnych gruntów pod planowane projekty przez spółki z grupy, w związku z czym zakładane przychody mogą się zwiększyć.

7. Grupa holdingowa Śniadecki S.A. jest też w trakcie negocjacji zakupu kolejnych gruntów, głównie są to grunty pod zabudowę wielorodzinną w miastach m.in. Poznań, Wrocław, Warszawa, ale też grunty pod zabudowę usługową (aparthotele, condohotele, akademiki) w Poznaniu, Wrocławiu, Szklarskiej Porębie, Władysławowie, Darłównu. Prowadzone są też rozmowy o dwukrotnym zwiększeniu projektu w Mrzeżynie.
8. Wskazane prognozy są stworzone przez spółkę Śniadecki S.A. i spółki zależne. Spółki z holdingu Śniadecki S.A. dokładają starań, aby wskazane prognozy zostały zrealizowane, ale nie mogą tego zagwarantować. Istnieje możliwość wystąpienia okoliczności zewnętrznych, niezależnych od spółek z grupy, które mogą spowodować, że wskazane prognozy nie spełnią się (okoliczności takie jak m.in. ewentualne zmiany preferencji konsumentów, zmiany legislacyjne, otoczenie konkurencyjne).



	2026	2027	2028	2029	2030
Przychody	49 509 017,80 zł	99 018 035,60 zł	148 527 053,40 zł	197 540 981,02 zł	296 311 471,53 zł
Koszty	45 162 381,92 zł	90 324 763,83 zł	135 487 145,75 zł	180 197 903,85 zł	270 296 855,77 zł
Zysk	4 346 635,88 zł	8 693 271,77 zł	13 039 907,65 zł	17 343 077,17 zł	26 014 615,76 zł