

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

GRUPA NDI S.A. za okres za okres 1.01.2024 - 31.12.2024 r.

1. Informacje o Grupie

Jednostką dominującą w grupie kapitałowej NDI jest Grupa NDI Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie.

W skład grupy kapitałowej wchodzi spółki specjalizujące się w organizacji i realizacji projektów inwestycyjnych w obszarze budownictwa ogólnego i infrastrukturalnego, z sukcesem konkurujące z największymi podmiotami z branży i posiadające szerokie doświadczenie w realizacji projektów w sektorze zamówień publicznych jak i prywatnych. Spółki takie jak NDI S.A., NDI SOPOT S.A. i NDI Energy Sp. z o.o. na rynku działają jako Generalny Wykonawca. Ponadto istotną częścią działalności Grupy stała się również działalność deweloperska realizowana przez NDI Development Sp. z o.o. i utworzone przez nią spółki celowe.

Grupa NDI wykonała cele i zadania założone na 2024 rok umacniając swoją markę i pozycję na rynku usług budowlanych oraz deweloperskich. Niezależnie od realizacji projektów już pozyskanych intensywnie pracowano nad pozyskiwaniem nowych zleceń tak, aby utrzymać satysfakcjonujący poziom portfela zamówień. Grupa NDI dzięki rzetelnemu i terminowemu wywiązywaniu się z zobowiązań kontraktowych jest solidnym partnerem zarówno dla Zamawiających, jak i pozostałych kontrahentów.

W 2024 roku struktura Grupy zanotowała następujące zmiany:

1. W dniu 22.02.2024 roku NDI Development Sp. z o.o. utworzyła spółkę NDI Finance Sp. z o.o., której głównym przedmiotem działalności jest pozyskiwanie środków z emisji obligacji w celu finansowania projektów deweloperskich realizowanych w grupie NDI Development. W marcu 2024 roku NDI Finance sp. z o.o. wyemitowała obligacje o wartości 70.000.000 zł.;
2. W dniu 27 marca 2024 Grupa NDI S.A. nabyła 9 udziałów w NDI Energy Sp. z o.o. od Pana Damiana Szulca, stając się tym samym jedynym udziałowcem tej spółki.
3. W dniu 15 listopada 2024 roku NDI SOPOT S.A. utworzyła i jest 100% udziałowcem w spółce AEX Hotel Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie. Spółka ta jest stroną umowy dzierżawy nowobudowanego hotelu w Gdańsku.
4. Ponadto w grudniu 2024 r. NDI Development Sp. z o.o. przystąpiła do umowy dotyczącej realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w zakresie zagospodarowania nieruchomości na terenie dzielnicy Śródmieście w Gdyni. Jest to kolejny wieloetapowy projekt, który będzie rozwijany w ramach struktur grupy kapitałowej NDI Development. W ramach jego realizacji w dniu 8 kwietnia 2025 roku Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku dokonał wpisu NDI Development jako współnika w Projekt Międzytorze Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie (88.99% udziałów) a w konsekwencji w skład Grupy NDI weszła również Spółka Semeko Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni.

2. Organy spółki dominującej

W okresie sprawozdawczym oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu Grupa NDI S.A. nie uległ zmianie i jest następujący:

Małgorzata Winiarek-Gajewska – Prezes Zarządu

Dorota Michałowska – Członek Zarządu

Szymon Reptowski – Członek Zarządu

Prezes Zarządu uprawniony jest do samodzielnego reprezentowania Spółki i składania oświadczeń woli w jej imieniu, natomiast Członkowie Zarządu reprezentują Spółkę działając łącznie.

Rada Nadzorcza Spółki działa w składzie:

Ewa Ruszkowska - Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Jacek Girdziusz - Członek Rady Nadzorczej

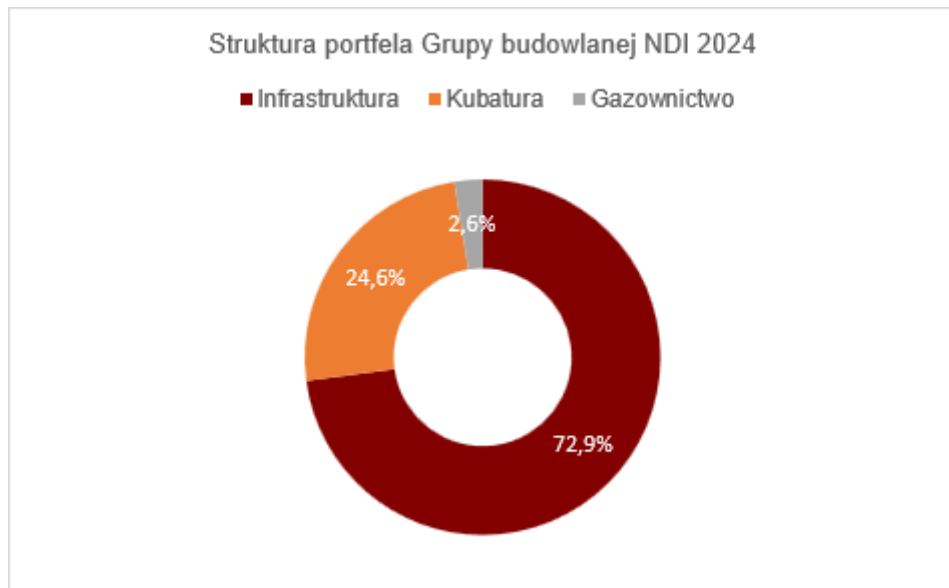
Tadeusz Gibała - Członek Rady Nadzorczej

3. Generalne wykonawstwo inwestycji na rynku inwestycji infrastrukturalnych i ogólnych świadczone w ramach grupy kapitałowej GRUPA NDI S.A.

W 2024 roku spółki Grupy NDI SA, NDI SOPOT SA i NDI Energy Sp. z o.o. realizowały projekty na terenie całej Polski. W zależności od uwarunkowań, wymagań i możliwości działały jako samodzielny generalny wykonawca lub zawierały umowy konsorcjum z innymi podmiotami (krajowymi i zagranicznymi) realizując projekty zarówno w trybie zamówień publicznych jak i w przetargach prywatnych.

W 2024 roku spółki Grupy konsekwentnie realizowały strategię dywersyfikacji przychodów, co bezpośrednio przełożyło się na realizację projektów w wielu branżach, zwłaszcza w obszarze hydrotechnicznym i drogowym i oraz w obszarze budownictwa ogólnego (kubaturowego). Publiczni Zamawiający, na rzecz których spółki Grupy NDI realizują projekty to m. in. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Urząd Morski w Gdyni, Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A, Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A., Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A., Grupa ORLEN, GAZ-SYSTEM S.A, ośrodki akademickie i wiele innych.

Struktura portfela ww. spółek Grupy w 2024 roku kształtowała się następująco:



Wskazane niżej inwestycje stanowią przykłady projektów realizowanych przez Spółkę w poszczególnych branżach.

NDI S.A., działając w konsorcjum z NDI SOPOT S.A., na terenie Portu Gdynia kontynuowała przebudowę nabrzeży Indyjskiego i Holenderskiego. Realizacja tych projektów zakończy się odpowiednio w drugim i trzecim kwartale 2025 roku. Kontynuowano również realizację budowy Wnęki Dokowej, w tym przestawienie doku pływającego wraz z robotami towarzyszącymi.

W Porcie Szczecin-Świnoujście konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. realizuje przebudowę Kanału Dębickiego. W skład tego zadania, które jest już blisko ukończenia (II kwartał 2025 r.), wchodzi budowa nowego nabrzeża Norweskiego oraz modernizacja istniejących nabrzeży Czeskiego i Słowackiego, a także przystosowanie ich do głębokości technicznej 12,5 m.

Dla polskiego koncernu multienergetycznego PKN Orlen SA NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. realizują budowę nabrzeża przeładunkowego zlokalizowanego bezpośrednio przy gdańskiej Rafinerii. Projekt MLM (mała logistyka morska) Morski Terminal Przeładunkowy Produktów Ropopochodnych na Martwej Wiśle wraz z Instalacjami Technologicznymi i Pomocniczymi obejmuje budowę nabrzeża przeładunkowego do obsługi jednostek morskich o długości do 130 m, głębokości zanurzenia do ok. 5,8 m i szerokości do 17,6 m. Zakończenie inwestycji planowane jest w 2025 roku.

Rok 2024 roku przyniósł Spółce kolejny sukces w postaci pozyskania dużego projektu hydrotechnicznego.

W połowie sierpnia 2024 r. oferta NDI S.A. została wybrana jako najkorzystniejsza w przetargu na budowę Bałtyckiego Terminala Kontenerowego T5 w Gdańskim Baltic Hubie, a następnie inwestor podpisał z NDI umowę na realizację przedmiotowej inwestycji. T5 powstanie poprzez załadowanie 21-hektarowego obszaru i będzie pełnił funkcję terminala instalacyjnego dla morskich farm wiatrowych. Prace budowlane obejmą m.in. budowę dwóch głębokowodnych nabrzeży, rampy Ro-Ro oraz placów montażowych, a ich zakończenie planowane jest na połowę 2026 roku

PROJEKTY DROGOWE

Projekty drogowe realizowane przez SPÓŁKI Grupy NDI w 2024 roku obejmowały budowę nowej bądź modernizację istniejącej infrastruktury drogowej.

Na północy NDI S.A., w konsorcjum z NDI SOPOT S.A., kontynuowała projekt dotyczący „Zaprojektowania i budowy odcinka drogi ekspresowej nr 6 zadanie 2 od końca Obwodnicy Słupska do węzła Bobrowniki (wraz z węzłem)” oraz „Rozbudowy drogi krajowej nr 22 na odcinku Królewko Malborskie - granica województwa”. Kontrakt dot. rozbudowy drogi 22 został zawarty jeszcze w 2022 roku a zakończenie robót planowane jest w drugim kwartale 2025 r.

W południowej Polsce w 2024 roku NDI S.A. zakończyła m.in. realizację budowy drogi dojazdowej do Centrum Recyklingu Odpadów Komunalnych w Krakowie. Droga kategorii gminnej w klasie dojazdowej, która zrealizowana dla Inwestora jakim było Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania w Krakowie, stanowi główny ciąg dojazdowy do obiektu oczyszczalni. Projekt podpisany w marcu 2023 roku, zgłoszony do odbioru w grudniu 2023 roku, ostatecznie został oddany w pełni do użytkowania w kwietniu 2024 roku.

Półowa 2024 roku zaowocowała również oddaniem do ruchu remontowanego odcinka Drogi Krajowej nr 91 na odcinku Markowice-Brudzowice realizowanego dla Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Był to pierwszy projekt na południu Polski realizowany dla tego inwestora. Wyremontowany odcinek drogi stanowi alternatywę dla zrealizowanej autostrady A1, która stanowi polską część szlaku komunikacyjnego E75 Helsinki – Gdańsk – Łódź – Budapeszt – Ateny. W ramach tego zadania dokonano modernizacji 5-kilometrowego odcinka. Podstawowymi celami inwestycji na tym odcinku drogi było dostosowanie konstrukcji drogi do nośności 115 kN/oś, poprawa bezpieczeństwa i uspokojenie ruchu drogowego, poprawa warunków komunikacyjnych. Cele te zostały osiągnięte poprzez przebudowę i wzmocnienie konstrukcji drogowej oraz nawierzchni jezdni, przebudowę skrzyżowań z drogami poprzecznymi, przebudowę zatok autobusowych, budowę chodników oraz wykonanie urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego z dostosowaniem do aktualnych standardów. Projekt ostatecznie został zakończony i oddany w lipcu 2024 roku.

W pierwszej połowie 2024 roku został również dokonany ostateczny odbiór wyremontowanego odcinka Drogi Krajowej nr 1 w Częstochowie na długości 5 km, który był już użytkowany od grudnia 2023 r., w ramach inwestycji zleconej NDI S.A. do dokończenia, po poprzednim wykonawcy, przez Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie. Całość inwestycji została zakończona i zgłoszona do końcowego odbioru w kwietniu 2024 roku. W ramach zadania, oprócz wyremontowanego odcinka drogi, do użytku publicznego zostało oddane: pięć nowo wybudowanych oraz trzy wyremontowane obiekty mostowe, trzy przejścia podziemne oraz sześć kładek dla pieszych. Projekt był niezwykle skomplikowany ze względu na ilość zmian projektowych oraz robót dodatkowych, jak również czasu jaki został przeznaczony na realizację.

W miejsce kończących się projektów, w sposób ciągły, pojawiły się nowe zadania w obszarze infrastruktury drogowej na terenie województw śląskiego i małopolskiego.

W I półroczu 2024 roku Spółka podpisała z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oddział w Krakowie umowę i rozpoczęła prace dot. rozbudowy drogi krajowej nr 94 na odcinku w Olkuszu. Czas realizacji projektu przewidziany jest na 24 miesiące. Planowane zakończenie – wrzesień 2026 roku.

Początek 2024 roku również zaowocował podpisaniem umowy z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oddział w Katowicach oraz rozpoczęciem prac mających na celu poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego Drogi Krajowej nr 91 na odcinku Zawada – Siedlec Duży. Planowo inwestycja ma trwać 18 miesięcy.

Ponadto NDI S.A. na południu podjęła po raz kolejny współpracę z Miastem Katowice w zakresie budowy „Układu drogowego dla obsługi komunikacyjnej stadionu miejskiego w Katowicach”. Realizacja zadania przewidziana jest na 16 miesięcy.

I półrocze 2024 roku zaobfitowało dla Spółki także złożeniem i wybraniem jako najkorzystniejszej oferty na „Budowę obwodnicy miejscowości Kroczyce w ciągu drogi krajowej nr 78” oraz kolejnego odcinka Drogi Krajowej nr 78. Jest to kolejna inwestycja, która będzie realizowana na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Podpisanie umowy nastąpiło w październiku 2024 roku, natomiast

przewidywany czas realizacji to 21 miesięcy z uwzględnieniem okresów zimowych. Drugie półrocze spółka rozpoczęła złożeniem najkorzystniejszej oferty na budowę Obwodnicy Pradeł, również w ciągu Drogi Krajowej nr 78..Umowa została podpisana 09.01.2025. Całość inwestycji ma zostać zrealizowana w 18 miesięcy przy uwzględnieniu również okresów zimowych.

W branży drogowej aktywna była również NDI Energy Sp. z o.o., która w 2024 roku realizowała kontrakty realizowane dla Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu– droga wojewódzka DW305 Nowy Tomyśl, dla Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu – droga powiatowa DP Borówiec-Krzesiny oraz dla Miasta Kalisza i ZDM w Kaliszu – przebudowa DW450 w Kaliszu. W 2024 roku Spółka zakończyła także remont wiaduktów i obiektów mostowych na autostradzie A2 na odcinku Konin-Września, realizowanych dla Autostrady Wielkopolskiej S.A. i drogę powiatową nr 2055P Kowalewko-Wargowo dla Powiatu Obornickiego.

GAZOCIĄGI, STACJE GAZOWE I OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW

NDI Energy Sp. zo.o. w 2024 roku kontynuowała kontrakt przebudowy gazociągu w/c DN500 Goleniów - Police w rejonie rezerwatu Olszanka i Rostoki Odrzańskiej – etap II oraz rozpoczęła realizację budowy dwóch stacji gazowych regulacyjno-pomiarowych, zlokalizowanych w miejscowościach: Zambrów i Wydartowo, a także remont gazociągu DN400 Rogoźno-Piła.

Spółka ta zaangażowana jest również w realizację kontraktów związanych z budową i przebudową oczyszczalni ścieków. W 2024 roku NDI Energy Sp. z o.o. zakończyła prace w lokalizacjach Sośnie i Stary Wiązów oraz rozpoczęła prace w zakresie budowy i rozbudowy oczyszczalni ścieków w Witoblu w gminie Sęszew. Obecnie w fazie projektowania jest inwestycja będąca wynikiem podpisanego kontraktu z Gminą Kotla na przebudowę infrastruktury, w tym oczyszczalni ścieków.

BUDOWNICTWO OGÓLNE

Na północy NDI S.A. - działając w konsorcjum z NDI SOPOT S.A.– w czerwcu 2024 roku zakończyła realizację największej w dziejach PGZ Stocznia Wojenna w Gdyni inwestycji – budowę hali kadłubowej, jednego z najwyższych tego typu obiektów w Europie i najwyższego w Polsce, o powierzchni 6000 m2. Inwestycja polegała na wybudowaniu hali produkcyjnej z 4-kondygnacyjnym budynkiem biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą. Projekt realizowany był na potrzeby budowy/integracji kadłubów trzech ultranowoczesnych fregat dla Marynarki Wojennej RP powstających w ramach Programu Miecznik. W ramach kolejnych postępowań przetargowych ogłaszanych przez inwestora udało się pozyskać dwa kolejne kontrakty na realizację obiektów w obszarze stoczni: hali magazynowej o powierzchni ponad 3300 m2 oraz placów składowych i dróg wewnętrznych.

Inny projekt kontynuowany w 2024 roku to budowa „HOTELU GRODDECK” przy ul. Chmielnej w Gdańsku - 5-gwiazdkowego hotelu Renaissance sieci Marriott z 250 pokojami w spichlerzach Wielki i Mały Groddeck.

W grudniu 2024 roku NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. podpisały kontrakt z Międzynarodowymi Targami Gdańskim S.A na realizację wielofunkcyjnej hali z hotelem w ramach rozbudowy obiektu AMBEREXPO przy ul. Żaglowej w Gdańsku. Na terenie Centrum Wystawienniczo-Konferencyjnego AmberExpo

powstanie nowa hala o powierzchni prawie 4 tys. metrów kwadratowych oraz trzygwiazdkowy hotel. Jako pierwsza, w drugiej połowie 2025 r., do użytku ma być oddana hala, rok później hotel.

W Warszawie Konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. kontynuowało realizację inwestycji deweloperskiej „Zamienie Park” – Etap A w Zamieniu, gmina Lesznowola, na zlecenie zewnętrznego inwestora, polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z halami garażowymi wraz z infrastrukturą techniczną. Zakończenie inwestycji przewidziane jest na II kwartał 2025 r.

NDI S.A. rozpoczęła również prace budowlane dla prestiżowej inwestycji deweloperskiej zlokalizowanej w ścisłym centrum Miasta Stołecznego Warszawy przy ulicy Smolnej 23, polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego z 52 jednostkami aparthotelowymi, 2 mieszkaniami i lokalem usługowym.

Konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. realizuje kontrakt „zaprojektuj i wybuduj” dla Rządowej Agencji Rezerw Strategicznych dotyczący rozbudowy budynków magazynowych z przeznaczeniem na hurtownię farmaceutyczną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Składnicy RARS w Wąwale (woj. łódzkie). Kontrakt na realizację projektu zawarto w maju 2024 roku.

Ponadto w 2024 roku NDI S.A., działając w konsorcjum z NDI SOPOT S.A., została wybrana na Wykonawcę budynku Krajowego Centrum Monitorowania Ratownictwa Medycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w Warszawie. Inwestorem jest Lotnicze Pogotowie Ratunkowe, a kontrakt podpisano w styczniu 2025 roku.

W październiku 2024 roku NDI S.A. podpisała umowę na realizację projektu na terenie województwa podlaskiego. Oferta Spółki została wybrana w postępowaniu przetargowym na budowę Centrum Dydaktyczno-Egzaminacyjnego Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku wraz z opracowaniem dokumentacji projektowej, uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Zakończenie projektu planowane jest na koniec pierwszego kwartału 2026 roku.

Na południu, na początku 2024 roku konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. zakończyło jedną z kluczowych inwestycji w Krakowie, jaką była budowa Centrum Recyklingu Odpadów Komunalnych dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania. Inwestycja obejmowała nie tylko przygotowanie projektu, budowę obiektu, ale również wykonanie całej drogi dojazdowej. Oprócz budowy trzech głównych budynków, przedsięwzięcie obejmowało budowę obiektów terenowych i zagospodarowanie przestrzeni, w tym realizację układu dróg wewnętrznych. Jednym z kluczowych etapów realizacji było szybkie zakończenie prac projektowych, uzgodnienie z inwestorem projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę, a następnie umożliwienie Inwestorowi rozpoczęcie montażu linii technologicznych w hali produkcyjnej w trakcie realizacji robót budowlanych - montażowych. W ciągu 19 miesięcy od daty podpisania umowy, które miało miejsce w październiku 2022 roku, powstało ponad 20 tys.m² i w maju 2024 roku budynek został ostatecznie przekazany do użytkowania.

W 2024 roku Grupa NDI umacniała również swoją pozycję na terenie miasta Krakowa. NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. kontynuowały budowę rozpoczętego w 2023 roku obiektu, jakim jest „Budowa budynku dydaktycznego wraz z garażem podziemnym” polegająca na rozbudowie i przebudowie budynku biblioteki Uniwersytetu Papieskiego Jana Pawła II w Krakowie. Inwestor w trakcie realizacji prac skorzystał z prawa opcji i zlecił Wykonawcy dodatkowy zakres prac.

Ponadto w 2024 roku ww. spółki zintensyfikowały i z powodzeniem kontynuowały prace przy jednej z kluczowych i ważniejszych dla Miasta Katowic, jak i społeczności kibiców inwestycji polegającej na budowie stadionu Miejskiego w Katowicach. Realizacja trwała 38 miesięcy. Ostatecznie w październiku 2024 roku prace zostały zakończone i obiekt został zgłoszony do odbioru. W ramach inwestycji powstał obiekt kompleksu sportowego stadionu miejskiego, w skład którego wchodzi: stadion piłkarski i hala sportowa oraz zagospodarowanie terenu obejmujące infrastrukturę techniczną i drogową, parkingi, place, dwa boiska treningowe, wolnostojące budynki kas, zaplecza socjalnotechniczne boisk treningowych, ścieżki rowerowe, chodniki, elementy małej architektury, mury oporowe i wygradzenia. Głównym elementem kompleksu sportowego jest obiekt Stadionu Miejskiego o pojemności 15.033 miejsc zintegrowany z obiektem hali o pojemności 3 026 miejsc.

NDI S.A. i NDI SOPOT S.A., rozwijając swoją działalność na południu w zakresie budownictwa ogólnego, w lutym 2024 roku podpisały umowę i rozpoczęły projekt polegający na rozbudowie i przebudowie siedziby Archiwum Państwowego w Katowicach, rozpoczynając tym samym współpracę z nowym Zamawiającym. Inwestycja ma zostać zakończona do sierpnia 2026 roku.

Ponadto NDI S.A. oraz NDI SOPOT S.A. złożyły najkorzystniejszą ofertę na dwa postępowania dla Akademii Górniczo Hutniczej w Krakowie. Pierwszą w zakresie remontu pokrycia dachowego Basenu AGH; Projekt został w całości zrealizowany i oddany Inwestorowi w grudniu 2024. Drugą – w zakresie przebudowy, nadbudowy i rozbudowy centralnej części budynku S-1. W lipcu 2024 roku podpisano umowę na budowę Budynku S-1 i przystąpiono do realizacji pierwszych prac. Czas realizacji przewidziany jest na 24 miesiące.

Ostatni kwartał 2024 roku na południu Polski zaowocował również złożeniem najkorzystniejszej oferty na Budowę budynku Śląskiego Interdyscyplinarnego Centrum Chemii w Katowicach dla Uniwersytetu Śląskiego. NDI S.A. podpisała kontrakt na realizację projektu w maju 2025 roku; czas realizacji inwestycji wynosi 26 miesięcy.

4. Działalność deweloperska realizowana w ramach grupy kapitałowej GRUPA NDI S.A.

Działalność deweloperska w ramach grupy kapitałowej GRUPA NDI S.A. prowadzona jest przez spółkę NDI Development Sp. z o.o. w formule holdingowej, w której NDI Development Sp. z o.o. odpowiada za pozyskanie i przygotowanie nowych projektów inwestycyjnych, a ich realizacją zajmują się powołane do tego spółki celowe.

W 2024 roku działalność deweloperska skupiała się m.in. na:

- realizacji projektu deweloperskiego „Jagiellońska 13” przy ul. Jagiellońskiej w Gdańsku, realizowanym przez spółkę NDI Jagiellońska sp. z o.o. jako Inwestora i konsorcjum spółek NDI S.A i NDI SOPOT S.A jako Generalnego Wykonawcę. Budynek mieszkalny obejmujący 160 lokali mieszkalnych oraz 7 lokali niemieszkalnych z częścią usługową wraz z podziemną halą garażową ukończony został w I kwartale 2024 roku; przeniesienie własności lokali na rzecz nabywców nastąpiło w przeważającej części w czwartym kwartale 2024 roku.
- realizacji projektu deweloperskiego „Rezydencja Merwede” przy ul. Brzeźnieńskiej/Łamanej w Gdańsku, realizowanym przez spółkę NDI Brzeźno sp. z o.o. jako Inwestora i konsorcjum spółek NDI S.A i NDI SOPOT S.A jako Generalnego Wykonawcę. Zlokalizowany w paśmie nadmorskim budynek mieszkalny klasy premium obejmujący 51 lokali mieszkalnych oraz 24 lokali niemieszkalnych wraz z podziemną halą garażową został ukończony w I kwartale 2024; przeniesienie własności lokali na rzecz nabywców nastąpiło w przeważającej części w czwartym kwartale 2024 roku,
- realizacji projektu deweloperskiego „Apartamenty CisPark” przy ul. Chabrowej w Gdyni, realizowanym przez spółkę NDI Chabrowa sp. z o.o. jako Inwestora i NDI S.A. jako Generalnego Wykonawcę. Przedsięwzięcie polega na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z halami garażowymi i garażami indywidualnymi wraz z infrastrukturą techniczną. Roboty budowlane rozpoczęto w II kwartale 2024 roku. Planowany termin zakończenia inwestycji przypada na III kwartał 2025 roku.; w ramach projektu planowane jest wybudowanie 90 lokali mieszkalnych,
- zarządzaniem projektem deweloperskim „Zamienie Park” – Etap A w Zamieniu, gmina Lesznowola, realizowanym przez zewnętrznego inwestora, polegającym na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z halami garażowymi wraz z infrastrukturą techniczną,
- przygotowaniu do realizacji projektu deweloperskiego przy ul. Chopina w Pruszczu Gdańskim, polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częściami usługowymi i halami garażowymi oraz rewitalizacji zabytkowych budynków cukrowni; w 2024 roku kontynuowano prowadzenie prac przygotowawczych związanych z inwestycją - podziały nieruchomości, prace projektowe, przygotowanie dokumentacji niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę, prace zabezpieczające zabytkowe budynki cukrowni. Projekt ma

charakter wieloetapowy. Pierwszy z nich zostanie wprowadzony do realizacji w II/III kwartale 2025 r. Kolejne etapy będą uruchamiane sukcesywnie wraz z postępem komercjalizacji. Wartość wszystkich etapów szacowana jest na 1,2 mld złotych.

- realizacji projektu deweloperskiego „Śląska 8” przy ul. Śląskiej w Gdańsku, realizowanego przez spółkę NDI Nieruchomości sp. z o.o. jako inwestora i NDI S.A. jako Generalnego Wykonawcę. Przedsięwzięcie polega na budowie budynku zamieszkania zbiorowego o funkcji domu wypoczynkowego (lokale na wynajem). Prace budowlane rozpoczęto w pierwszym kwartale 2024 roku;
- realizacji projektu deweloperskiego przy ulicy Smolnej 23 w Warszawie, polegającego na budowie budynku mieszkalno-usługowego z 52 jednostkami apartotelowymi, 2 mieszkaniami i lokalem usługowym; w styczniu 2024 roku zawarto umowę o współpracy z zewnętrznym inwestorem, który przystąpił do realizacji projektu; rozpoczęcie prac budowlanych miało miejsce w drugim kwartale 2024 roku.
- koordynowaniu prac na nieruchomości w Warszawie w dzielnicy Powiśle; w pierwszej połowie 2024 roku NDI Powiśle sp. z o.o. powołana do realizacji inwestycji kontynuowała prace przygotowawcze związane z inwestycją; w drugiej połowie 2024 r. zdecydowano o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto w grudniu 2024 roku NDI Development przystąpiła do umowy dotyczącej realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w zakresie zagospodarowania nieruchomości na terenie dzielnicy Śródmieście w Gdyni. Jest to kolejny wieloetapowy projekt, który będzie rozwijany w ramach struktur grupy kapitałowej NDI Development zapewniając produkcję na najbliższe lata. Wartość całego przedsięwzięcia szacowana jest na kwotę 5,3 mld złotych. Projekt będzie realizowany we współpracy ze spółkami w ramach struktur Polskich Kolei Państwowych S.A. Pierwszy etap przedsięwzięcia jest planowany do uruchomienia w pierwszej połowie 2026 r.

5. Pozostała działalność realizowana w ramach grupy kapitałowej GRUPA NDI S.A.

Grupa NDI nieustannie szuka nowych możliwości rozwoju, duże szanse upatrując między innymi w alternatywnych źródłach energii – stąd m. in. inwestycja w SES Hydrogen Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, spółce koncentrującej się na technologiach wodorowych i badającej potencjał wodoru jako alternatywy dla paliw konwencjonalnych i jego wykorzystania w sektorach transportu, przemysłu i energetyki.

W 2024 roku Grupa nadal prowadziła działalność w sektorze energetycznym za pośrednictwem i we współpracy ze spółką „Inter Energia” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie należąca do grupy kapitałowej GRUPA NDI S.A.

W 2024 roku „Inter Energia” S.A. prowadziła działalność polegającą głównie na hurtowym obrocie energią oraz sprzedaży energii dla odbiorców końcowych w oparciu o koncesję na obrót energią elektryczną - Nr OEE/527/867/W/2/2008/PJ, ważną do 6 listopada 2029 roku. Spółka kontynuowała realizację polityki ograniczenia handlu energią elektryczną na rynku terminowym Towarowej Giełdy Energii jako transakcji obciążonych ogromnym ryzykiem i koncentruje się na handlu na rynku pozagiełdowym (OTC) oraz na rynku bilansującym. Ponadto, spółka prowadzi eksploatację dwóch źródeł wytwórczych - Małych Elektrowni Biogazowych: w Pyskowicach (o mocy znamionowej 360 kW) i Raciborzu (180 kW).

Od 2013 roku „Inter Energia” S.A. posiada koncesję na obrót paliwami gazowymi Nr OPG/221/867/W/DRG/2013/KL na okres od 25.02.2012 do 25.02.2023 roku. 24 sierpnia 2021 roku Spółka wystąpiła z wnioskiem o przedłużenie koncesji i 31.01.2023 roku uzyskała takie przedłużenie do dnia 25.02.2033 roku.

Zważywszy na to, iż strategia Grupy NDI niezmiennie koncentruje się na dywersyfikacji i poszukiwaniu obszarów inwestycyjnych ściśle powiązanych z oceną i wzrostem ich efektywności w średnim i długim okresie, Grupa NDI S.A. podjęła strategiczną decyzję w zakresie ograniczenia zaangażowania w działalność związaną z obrotem energią i gazem, tym samym wystawiając na sprzedaż odpowiedzialną za ten obszar działalności w Grupa NDI spółkę „Inter Energia” S.A.

6. Bezpieczeństwo w grupie kapitałowej GRUPA NDI S.A.

Zdrowie i bezpieczeństwo pracowników, podwykonawców, dostawców oraz partnerów biznesowych stanowi dla Spółki wartość nadrzędną. Wierzymy, że etyczne postępowanie, budowanie wzajemnego zaufania, praca zespołowa i zaangażowanie najwyższego kierownictwa, są niezwykle ważne dla budowania bezpieczeństwa i dobrostanu pracowników.

W 2024 roku Spółki grupy kontynuowały swoje działania związane z doskonaleniem certyfikowanego systemu zarządzania bezpieczeństwem ISO 45001: skutkiem tych działań był fakt, iż w 2024 roku w Spółce nie odnotowano żadnych zdarzeń ciężkich, zbiorowych ani śmiertelnych. Proces ciągłego doskonalenia jest osiągany poprzez realizację wyznaczonych celów przez odpowiednio dobrane narzędzia, tj.: audyty wewnętrzne, przeglądy bezpieczeństwa na realizowanych projektach, realizację planowych szkoleń, przeglądy zarządzania, stały monitoring działalności BHP zdefiniowanych w systemie, zarządzanie zdefiniowanymi celami strategicznymi i operacyjnymi określonymi dla BHP.

Grupa NDI jako sygnatariusz Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie w 2024 roku podejmowała wiele inicjatyw zorganizowanych m.in. w Tygodniu Bezpieczeństwa, tj. wydarzenia, warsztaty, spotkania prelekcyjne z inspektorami PIP, szkolenia z zakresu pożarnictwa, szkolenia z zakresu ratownictwa wodnego oraz szkolenia z pierwszej pomocy.

7. Istotne postępowania sądowe

1. W maju 2017 roku NDI SOPOT S.A. wraz z konsorcjantem PPMT Sp. z o.o. zawarła umowę z PKP PLK S.A. dotyczącą zaprojektowania i wykonania robót budowlanych na LK207. Wobec braku należytej współpracy Zamawiającego z Konsorcjum, czego przejawem było m.in. brak zapłaty za wykonane roboty dodatkowe oraz brak podejmowania przez Zamawiającego istotnych decyzji kontraktowych, w dniu 05 lutego 2019 roku decyzją zarządów konsorcjantów doszło do wstrzymania realizacji części prac. W kwietniu 2019 roku PPMT Sp. z o.o. wskutek wezwania Zamawiającego (równocześnie właściciela PPMT sp. z o.o.) wróciła do realizacji prac i od tego czasu wykonuje je samodzielnie, tj. bez faktycznego udziału NDI SOPOT S.A. Na tle rozliczeń wewnątrzkonsorcjalnych doszło do sporu sądowego. W roku 2020 NDI SOPOT S.A. otrzymała dwa nakazy zapłaty na łączną kwotę ok 4,6 mln zł. W postępowaniach tych były konsorcjant PPMT sp. z o.o. dochodzi zapłaty mimo, iż jego roszczenia wygasły wskutek wcześniej złożonych oświadczeń o potrąceniu. W ocenie Zarządu roszczenia są bezzasadne, jednak wobec faktu, iż wydane nakazy stanowią tytuł zabezpieczenia (art. 492 kpc), NDI SOPOT S.A. złożyła równowartość dochodzonej kwoty na rachunek depozytowy Ministerstwa Sprawiedliwości. Środki zostaną na tym rachunku do czasu prawomocnego zakończenia obu postępowań. Obie sprawy są w toku. W marcu 2024 biegły sądowy powołany przez Sąd potwierdził stanowisko NDI co do prawidłowości rozliczeń i dokonanych potrąceń.

Ponadto, PPMT Sp. z o. o. dnia 31.12.2021 r. złożyła pozew o zapłatę przez NDI SOPOT S.A. kwoty ok. 51 mln zł tytułem poniesionych przez PPMT kosztów realizacji inwestycji w zakresie, w którym strony wspólnie wstrzymały jego realizację. Przedmiotowy pozew jest całkowicie bezzasadny. Pomimo wspólnej decyzji o wstrzymaniu prac na Projekcie i poinformowaniu o tym fakcie Zamawiającego, PPMT jednostronnie, po kilku miesiącach, oświadczyło, iż podejmuje się samodzielnie realizacji wszystkich pozostałych do wykonania prac. Należy tu wskazać, że PPMT jest spółką zależną od Zamawiającego. Podkreślić należy także, że decyzja o podjęciu samodzielnie prac przez PPMT nie wynikała z ustania przyczyn dla których prace te zostały wstrzymane. Podpisana przez konsorcjantów umowa konsorcjum przewidywała możliwość realizacji projektu przez jednego z konsorcjantów. Jedna ze stron mogła podjąć się samodzielnej realizacji określonego zakresu prac i w takim przypadku – między partnerami konsorcjum – ponosiła wyłączną odpowiedzialność za ponoszone koszty, jak również przysługiwał jej określony przychód. Ponadto samodzielnie zawierała umowy z podwykonawcami i dostawcami, a druga strona nie odpowiadała za jej zobowiązania w tym zakresie. Od 2019 r. PPMT w tym modelu realizuje prace – samodzielnie zatrudnia podwykonawców/dostawców, otrzymuje całe wynagrodzenie za realizację prac bezpośrednio od zamawiającego

Pozew ten nie znajduje żadnego uzasadnienia, gdyż jedyną możliwością kontraktową samodzielnej realizacji prac przez jednego z partnerów konsorcjum jest model, który opisuje umowa konsorcjum, a który wskazano powyżej. W takim przypadku NDI SOPOT S.A. nie odpowiada za żadne koszty ponoszone przez PPMT; na marginesie, NDI SOPOT S.A. – w przeciwieństwie do PPMT – od 2019 r. nie otrzymuje żadnego wynagrodzenia z tytułu realizacji ww. projektu.

W dniu 28.02.2025 r. Sąd ogłosił wyrok, w którym oddalił powództwo w całości i obciążył Powoda kosztami postępowania. Obecnie toczy się postępowanie apelacyjne.

Powyższy wyrok, jak również wyrok w sprawie o mniejszym znaczeniu (jednak dotyczącej tej samej inwestycji) - o zapłatę połowy kosztów wydziałowych i ogólnych za maj – grudzień 2019 r., gdzie sąd również oddalił powództwo PPMT i obciążył powoda w całości kosztami postępowania sądowego – może być kluczowy dla dalszych spraw wytoczonych przez PPMT dot. ww. inwestycji, tj. o zapłatę kosztów wynikających z rozliczenia VAT, o zapłatę kosztów wydziałowych i ogólnych za rok 2020, pozew o zapłatę połowy kosztów bezpośrednich i ogólnych budowy za okres styczeń 2021 – listopad 2024 r.

2. NDI SOPOT S.A. realizowała na rzecz GDDKiA kontrakt polegający na budowie autostrady A4 odcinek Brzesko-Wierzchosławice, jednym z podwykonawców była spółka IMB Podbeskidzie Sp. z o. o. Po rozwiązaniu kontraktu z zamawiającym, NDI SOPOT S.A. odstąpiła od umowy z podwykonawcą, zgodnie z postanowieniami umowy podwykonawczej - odstąpienie od umowy z powodu rozwiązania kontraktu z Zamawiającym było traktowane jako odstąpienie bez winy stron (bez możliwości naliczenia kary). Mimo to IMB złożyła 9.04.2014 r. pozew o zapłatę przez NDI SOPOT S.A. kary za odstąpienie z rzekomej winy NDI SOPOT S.A. Ze względu na toczące się w tamtym czasie postępowanie sądowe między NDI SOPOT S.A. a Zamawiającym, sąd

zdecydował się zawiesić postępowanie między NDI a IMB do czasu rozstrzygnięcia sprawy między NDI a Zamawiającym.

Zawarta w 2023 r. ugoda z Zamawiającym potwierdziła, że rozwiązanie kontraktu z Zamawiającym nastąpiło bez winy stron. Sąd wznowił postępowanie między NDI a IMB i 8 maja 2025 roku zapadł wyrok w pierwszej instancji korzystny dla NDI SOPOT S.A.

3. W maju 2021 roku konsorcjum NDI SOPOT S.A. oraz NDI S.A. zawarło dwie odrębne umowy (z Tramwajami Śląskimi SA oraz Gminą Miastem Mysłowice) na realizację prac w ramach projektu modernizacji linii tramwajowej nr 14 w Mysłowicach. Ze względu na występujące błędy w dokumentacji projektowej dostarczonej przez zamawiającego oraz szereg kolizji niezinwentaryzowanych w dokumentacji zaistniała konieczność zmiany zarówno terminu realizacji prac, jak i zmiany wynagrodzenia wykonawcy. W grudniu 2022 r. podczas spotkania przedstawicieli wszystkich stron wykonawca przedstawił niezbite dowody dowodzące konieczności zmiany terminu realizacji z przyczyn nieleżących po jego stronie. Biorąc pod uwagę dalszy brak współdziałania Tramwajów Śląskich (mimo wstępnych uzgodnień po spotkaniu w grudniu), w tym otrzymane bezpodstawne pismo o rzekomym odstąpieniu od umowy, Wykonawca zdecydował się na koniec stycznia 2023 złożyć odstąpienie od obu umów. Obaj zamawiający odmówili przeprowadzenia mediacji w Sądzie Polubownym przy Prokuraturii Generalnej RP.

Tramwaje Śląskie naliczyły NDI karę tytułem odstąpienia od umowy, której większą część zaspokoili z wierzytelności NDI oraz gwarancji należytego wykonania, a pozwem z 15.09.2023 dochodzą od NDI pozostałej kwoty kary.

NDI złożyła pozew przeciwko Tramwajom Śląskim 19.10.2023, dochodząc zwrotu niesłusznie potrąconych wierzytelności, zapłaty za wykonane prace podstawowe oraz prace dodatkowe, zakupione materiały, koszty ogólne, pośrednie i zarządu poniesione w wydłużonym czasie realizacji umowy oraz zwrotu bezzasadnie pociągniętej gwarancji.

W dniu 08.07.2024 r. NDI złożyła przeciwko Gminie Miasto Mysłowice pozew o zapłatę roszczeń związanych z realizacją inwestycji. W toku postępowania sąd zaproponował stronom mediację i aktualnie toczy się proces rozmów ugodowych w obecności mediatora.

4. NDI SOPOT S.A. w konsorcjum z Balzola Polska sp. z o. o. oraz Construcciones y Promociones Balzola SA 28.02.2019 zakończyła realizację projektu pn. „Budowa i modernizacja infrastruktury torowo-sieciowej w ciągu ul. Piłsudskiego w Sosnowcu od ul. Sobieskiego do drogi ekspresowej S86”. Tramwaje Śląskie SA złożyły przeciwko konsorcjum dwa pozwy dotyczące rzekomej wady w projekcie związanej z zastosowaną masą zalewową.

Pierwszy pozew z dnia 28.11.2022 r. dot. żądania zapłaty naliczonej kary za rzekome opóźnienie w usunięciu wad, tj. wymianie masy zalewowej na całej długości odcinka.

Drugi pozew z dnia 27.12.2023 r. dot. nakazania usunięcia wady, tj. wymiany zastosowanej masy zalewowej.

Zamawiający twierdzi, że zastosowana masa zalewowa nie jest zgodna z wymaganiami Zamawiającego określonymi w SIWZ, w tym w szczególności STWiORB. W ocenie Zamawiającego zastosowana przez konsorcjum masa zalewowa nie spełniała kryteriów wynikających z Umowy, co jego zdaniem stanowi wadę, która powinna być usunięta przez konsorcjum w ramach ich odpowiedzialności gwarancyjnej. Na podstawie tej rzekomej wady Zamawiający domaga się wykonania prac na całej długości linii tramwajowej (ponad 2,5 kilometra toru pojedynczego, czyli 5 km zalewek przyszynowych (!)), która była objęta przedmiotem Umowy, choć Zamawiający poddał badaniu jeden niewielki odcinek masy zalewowej pobrany z jednego punktowego miejsca jako odpad podczas prowadzenia napraw gwarancyjnych dotyczących torów i tylko na tej podstawie wytoczył powództwo.

NDI wskazuje, że zastosowana masa zalewowa spełniała wskazane w Umowie, tj. w SIWZ i STWiORB parametry. Znajduje to potwierdzenie z przedkładanych w toku realizacji Inwestycji dokumentach technicznych, zaakceptowanych przez Zamawiającego, jak również w dokumentach przedkładanych przez Dostawcę masy zalewowej i Podwykonawcę. W związku z tym pozwy Zamawiającego są całkowicie bezzasadne.

Zamawiający nie wykazał żadnymi dokumentami (ani też nie twierdził), aby rzekoma niezgodność masy zalewowej powodowała niemożliwość korzystania z obiektu, zmniejszała jego funkcjonalność. Do dzisiaj bowiem Zamawiający korzysta nieprzerwanie z torowiska (bez żadnych ograniczeń) i prowadzi na nim ruch. Konsorcjum zagwarantowało, że obiekt będzie dobrej jakości (nic innego nie wynika z oświadczenia gwarancyjnego) – wobec tego, że torowisko jest w pełni funkcjonalne i spełnia swoje przeznaczenie gospodarcze, nie zaistniała wada zmniejszająca jakość torowiska, która podlegałaby naprawie.

5. W listopadzie 2024 r. NDI S.A i NDI SOPOT S.A. złożyły pozew przeciwko Gminie Miasta Częstochowa działającej poprzez Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie o zapłatę wynagrodzenia m. in. za wykonanie prac dodatkowych oraz podstawowych, jak również waloryzację należną zgodnie z Kontraktem. Zamawiający niesłusznie naliczył wykonawcy karę za opóźnienie w realizacji prac i następnie potrącił ją z wynagrodzenia należnego wykonawcy. Podczas gdy opóźnienie, które nastąpiło w realizacji projektu wystąpiło bezspornie z przyczyn niezależnych od wykonawcy. W związku z zaistniałą sytuacją NDI postanowiła dochodzić należnego jej wynagrodzenia na drodze sądowej.
6. W dniu 20 marca 2025 roku przeciwko NDI S.A. wpłynął pozew o zapłatę z Przedsiębiorstwa Robót inżynierskich „Centrum” w kwocie 13 mln. W postępowaniu sądowym PRI Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (dalej: PRI Centrum) dochodzi od NDI S.A. zapłaty głównie z tytułu podwyższenia (waloryzacji) wynagrodzenia za realizację robót wynikającego z Umowy łączącej Strony o ok. 100% (11,7mln) w oparciu o art. 632 par. 2 kodeksu cywilnego. PRI Centrum w żaden sposób nie wykazała, że w związku z realizacją Umowy rzeczywiście poniosła rażącą stratę, ponadto umowa z PRI Centrum nie przewidywała zasad waloryzacji wynagrodzenia. W związku z czym ich roszczenie w tym zakresie jest całkowicie pozbawione podstaw.

8. Sytuacja finansowa Grupy

Sytuacja finansowa Grupy jest stabilna z tendencją i potencjałem do dalszego wzrostu. Grupa z roku na rok powiększa portfel oraz skalę realizowanych zamówień i umacnia swoją rolę jako generalnego wykonawcy.

Grupa osiągnęła skonsolidowane przychody na poziomie 1 miliarda 900 tysięcy złotych. Grupa zamknęła rok 2024 skonsolidowanym zyskiem brutto przekraczającym 91 milionów złotych natomiast suma bilansowa osiągnęła kwotę niemal 1 miliarda 340 milionów złotych.

9. ESG – raportowanie niefinansowe

W 2024 roku Spółki Grupy NDI przyjęły trzeci raport zrównoważonego rozwoju ESG, sporządzony dla kluczowych podmiotów w grupie kapitałowej NDI. Raport obejmował kwestie środowiskowe, społeczne oraz związane z ładem korporacyjnym w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku. Dane do raportu zostały przygotowywane na podstawie międzynarodowych standardów raportowania niefinansowego Global Reporting Initiative – GRI Standards. Obecnie dobiegają końca prace nad raportem obejmującym okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku.

10. Zarządzanie ryzykiem

Na działalność większości spółek Grupy kapitałowej bezpośrednio wpływa sytuacja na rynku budowlanym w Polsce, na którą oddziałuje sytuacja geopolityczna. Wojna w Ukrainie znacząco wpłynęła na polski sektor budowlany, powodując w ubiegłych latach wzrost kosztów, zakłócenia w dostawach oraz niedobory siły roboczej. Pokłosiem tej sytuacji była sytuacja na rynku budowlanym w 2024 roku, kiedy to zanotowano m.in. istotny wzrost niewypłacalności firm, głównie mniejszych firm budowlanych oraz spadek produkcji budowlano-montażowej. Niemniej jednak rok 2024 przyniósł ożywienie w branży związane z uruchomieniem z końcem 2023 roku środków z Krajowego Planu Odbudowy i, co za tym idzie, zwiększoną liczbą przetargów realizowanych w ramach zamówień publicznych.

Spółki Grupy NDI zdołały uniknąć negatywnych skutków problemów na rynku budowlanym. Spółki nie posiadają aktywów ani nie prowadzą żadnych prac budowlanych na terytorium Ukrainy, Białorusi i Rosji. Nie zatrudniają też w istotnym stopniu obywateli Ukrainy, choć Zarządy spółek są świadome, iż dostępność siły roboczej z Ukrainy jest istotna dla wielu jej podwykonawców. W ocenie Zarządów spółek Grupy NDI zmiany na rynku budowlanym związane z widocznym już wzrostem podaży projektów wynikającej z udostępnienia Polsce środków pochodzących z KPO, choć pozytywne i otwierające perspektywę na rozwój, wiążą się również z ryzykami związanymi np. z kumulacją projektów, co może prowadzić do wzrostu cen materiałów, problemu z ich dostępnością czy też deficytem wykwalifikowanej siły roboczej. Spółki, składając oferty, uwzględniają ryzyka w tym zakresie starając się gwarantować sobie stałość cen w umowach z producentami lub dostawcami materiałów czy podwykonawcami istotnych zakresów prac już na wczesnym etapie realizacji projektu.

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Spółki Grupy na bieżąco monitorują rynek i analizują ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, a podpisywane umowy mają odpowiednio dopasowane do sytuacji rynkowej parametry dotyczące m.in. czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy. W szczególności ryzyko wzrostu cen materiałów bywa częściowo ograniczone poprzez stosowanie w umowach z inwestorami klauzul waloryzacyjnych. Odpowiednia polityka kontraktowa i ścisły nadzór nad realizowanymi przez NDI projektami pozwalał również w maksymalnie możliwy sposób ograniczać ryzyka związane z inflacją.

Zarządy spółek Grupy NDI dokładają starań, aby monitorować i mitygować ryzyka, dostosowując narzędzia zarządcze, strukturę organizacyjną Spółek oraz politykę kontraktowania tak, aby móc optymalnie zaadresować potrzeby Spółek i zespołów realizujących projekty. Zarządy Spółek dokonują regularnie przeglądu i oceny projektów, aby móc na bieżąco reagować na pojawiające się ryzyka i zagrożenia. Realizacja projektów w spółkach Grupy w znacznej części opiera się na dokumencie zwanym Standardami Realizacji Projektów w NDI, który stanowi zbiór wytycznych oraz dobrych praktyk NDI obowiązujących pracowników zaangażowanych w realizację projektów i jest na bieżąco aktualizowany i doskonalony.

Z uwagi na występujące instrumenty finansowe oraz posiadane należności i zobowiązania handlowe Spółka narażona jest na różne ryzyka finansowe, którymi adekwatnie zarządza. Do głównych należą:

- Ryzyko kredytowe – dotyczy głównie należności z tytułu dostaw i usług oraz środków zdeponowanych na kontach bankowych. Dobór i znajomość kontrahentów Spółki oraz bieżący monitoring wpływają na minimalizowanie ryzyka kredytowego. Spółka prowadzi aktywną politykę windykacji wykorzystując wszelki dostępne i możliwe narzędzia windykacyjne począwszy od bezpośredniego kontaktu z dłużnikami a kończąc na dostępnych instrumentach prawnych. Spółka utrzymuje środki pieniężne w bankach o uznanej renomie i ryzyko utraty jest oceniane przez Zarząd jako znikome.
- Ryzyko płynności – Spółka kształtuje działalność w oparciu o prognozy przepływów wynikających z prowadzonych działań i realizowanych projektów stosując tam, gdzie jest to uzasadnione, instrumenty finansowe zwiększające jej płynność. Płynność spółki jest przedmiotem cyklicznych analiz i ocen tak, aby zminimalizować potencjalne zagrożenia. W ocenie Zarządu ryzyko utraty płynności jest niskie.

11. Perspektywy rozwoju Grupy

Pomimo niestabilnej sytuacji geopolitycznej i niezmiennych problemów, z którymi w minionym roku mierzył się polski rynek budowlany, 2024 rok był bardzo dobrym rokiem dla Grupy NDI pod względem zrealizowanego wolumenu projektów. Spółki Grupy zrealizowały swoje cele strategiczne na ten rok i w rzetelny sposób wywiązywały się ze swoich zobowiązań kontraktowych. Grupa umacnia swoją pozycję na rynku i jest postrzegana jako wiarygodny i rzetelny partner, zarówno przez inwestorów (publicznych i prywatnych) jak i podwykonawców i dostawców oraz instytucje finansowe które z roku na rok udostępniają Grupa NDI coraz większy wolumen i paletę instrumentów finansowych.

Mając na uwadze powyższe zasadną wydaje się ocena, że kolejne lata powinny pozwolić Grupie NDI na jej dalszy stabilny rozwój i realizację nie tylko coraz większej ilości projektów, ale także projektów o coraz większej skali. Wieloetapowe i wielkoskalowe projekty deweloperskie oraz planowana przez polski rząd kontynuacja realizacji Programu Budowy Dróg Krajowych oraz Krajowego Programu Kolejowego, transformacja energetyczna polskiej gospodarki, ożywienie w budownictwie o charakterze militarnym, a także coraz bardziej realny start planowanych megainwestycji (np. elektrowni jądrowej, morskich farm wiatrowych, Centralnego Portu Komunikacyjnego, Kolei Dużych Prędkości) będą skutkować zwiększoną podażą inwestycji oraz projektów budowlanych.

Należy przypuszczać, iż wypracowana pozycja na rynku, portfel zamówień, przemyślana struktura organizacyjna i dobrze zorganizowane procesy zarządcze w spółkach Grupy kapitałowej powinny zapewnić, iż NDI z powodzeniem będzie kontynuować działalność.

Sopot, 30 maja 2025 roku

Małgorzata Winiarek-Gajewska
Prezes Zarządu

Dorota Michałowska
Członek Zarządu

Szymon Reptowski
Członek Zarządu