

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

GRUPA NDI S.A. za okres za okres 1.01.2025 - 31.12.2025 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 2025 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 2025 roku struktura Grupy zanotowała następujące zmiany:

- W dniu 24.01.2025 r. NDI Development objęło 90% udziałów Projekt Międzytorze sp. z o.o. Spółka uczestniczy w pracach służących rozwojowi projektu deweloperskiego w dzielnicy Śródmieście w Gdyni.
- W dniu 2.10.2025 r. NDI Development sp. z o.o. oraz Firmus Group AS zawiązały spółkę pod firmą Horizontal Estates sp. z o.o. Spółka zajmuje się komercjalizacją banku ziemi na polskim wybrzeżu o łącznej powierzchni ponad 230 hektarów.
- 30 grudnia została sfinalizowana 2025 roku zmiana, do której Grupa NDI S.A. przygotowywała się w drugiej połowie 2025 roku. Grupa NDI S.A. nabyła od NDI Development Sp. z o.o. 100% udziałów w Spółce RE Management Sp. z o.o. Wcześniej, bo 8 grudnia 2025 roku, Zgromadzenie Wspólników spółki podjęło uchwałę o zmianie firmy Spółki z RE Management Sp. z o.o. na NDI Facility Services Sp. z o.o. oraz o przyjęciu jednolitego tekstu umowy Spółki (akt notarialny Rep. A nr sporządzony przez Tomasza Binkowskiego – notariusza w Gdańsku. Zmiana ta została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego 9 stycznia 2026 roku.
- SES Hydrogen Sp. z o.o.; spółka, w której udziały objęła NDI H2 Sp. z o.o. w celu dywersyfikacji działalności grupy i tzw. poszukiwania szans, nie zdołała zapewnić sobie niezbędnego finansowania dla rozwoju w zakładanym tempie i zakresie i w dniu 10 grudnia 2025 r. Zarząd tej Spółki, działając w warunkach zagrożenia niewypłacalnością, złożył wniosek o otwarcie

postępowania restrukturyzacyjnego na podstawie ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Celem postępowania jest ochrona majątku Spółki (w szczególności portfela patentów oraz know-how stanowiącego główne aktywo Spółki), uporządkowanie stosunków z wierzycielami oraz stworzenie podstaw do dalszej działalności Spółki w oparciu o zrestrukturyzowany model biznesowy. Po przegłosowaniu układu przez wierzycieli w dniu 10 kwietnia 2026, wniosek o układ został przyjęty i tego samego dnia został złożony do sądu o zatwierdzenie układu. Obecnie układ oczekuje na zatwierdzenie.

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

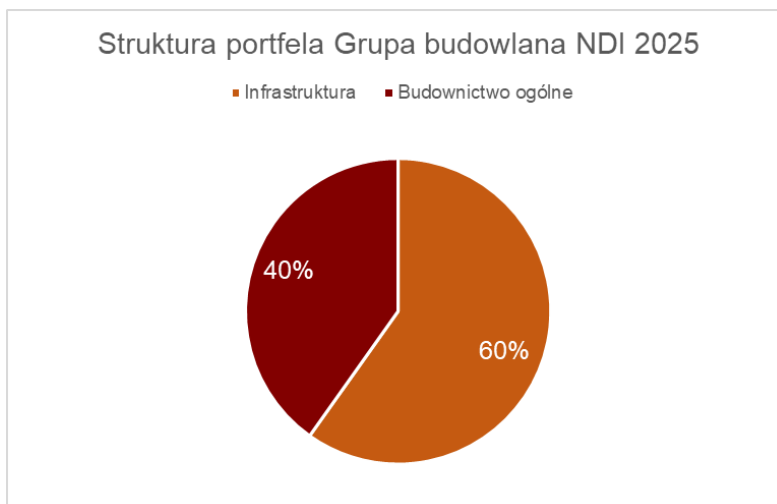
Tadeusz Gibała - Członek Rady Nadzorczej

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

W 2025 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 w formule konsorcjów tworzonych z partnerami krajowymi i zagranicznymi. Dywersyfikując portfel zamówień Spółki angażowały się w przedsięwzięcia z zakresu budownictwa infrastrukturalnego oraz ogólnego.

W 2025 roku spółki Grupy konsekwentnie realizowały strategię dywersyfikacji przychodów, co bezpośrednio przełożyło się na realizację projektów w wielu branżach zarówno w obszarze drogowym, hydrotechnicznym i gazowym jak również w obszarze budownictwa ogólnego. Spółki pozyskiwały projekty zarówno w trybie zamówień publicznych, jak i w przetargach prywatnych. Publiczni Zamawiający, na rzecz których spółki Grupy NDI realizowała 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 2025 roku kształtowała się następująco:



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

HYDROTECHNIKA

W 2025 roku konsorcjum spółek NDI S.A i NDI SOPOT S.A. zakończyło realizację dużych projektów budowanych w portach gdyńskim i szczecińskim: w III kw. 2025 zakończono przebudowę Nabrzeża Indyjskiego w Porcie Gdynia, natomiast w II kwartale 2025 roku dobiegła końca realizacja przebudowy Kanału Dębickiego w Porcie Szczecin-Świnoujście. W skład tego ostatniego zadania wchodziła budowa nowego nabrzeża Norweskiego oraz modernizacja istniejących nabrzeży Czeskiego i Słowackiego, a także przystosowanie ich do głębokości technicznej 12,5 m.

W Porcie Gdynia ww. konsorcjum kończy realizację przebudowę Nabrzeża Holenderskiego oraz prace towarzyszące budowie Wnęki Dokowej.

W 2025 roku konsorcjum NDI S.A z NDI SOPOT S.A. realizowało również budowę nabrzeża przeładunkowego zlokalizowanego bezpośrednio przy gdańskiej Rafinerii dla polskiego koncernu multienergetycznego PKN Orlen SA. 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 II kw. 2026.

Kolejnym bardzo istotnym projektem realizowanym w ubiegłym roku była budowa Bałtyckiego Terminala Kontenerowego T5 w Gdańskim Baltic Hubie, realizowana przez NDI S.A. T5 powstaje w wyniku załadownia 21-hektarowego obszaru i będzie pełnić funkcję terminala instalacyjnego dla morskich farm wiatrowych. Prace budowlane obejmują m.in. budowę dwóch głębokowodnych nabrzeży, rampy Ro-Ro oraz placów montażowych. Tylko w 2025 roku na tym jednym projekcie NDI S.A. osiągnęła rekordowe 670 mln PLN. Zakończenie projektu planowane jest na III kwartał 2026.

W I kwartale 2025 roku NDI S.A podpisała z Urzędem Morskim w Gdyni umowę na budowę falochronu osłonowego w Porcie Gdańsk. Inwestycja polega na budowie infrastruktury zapewniającej dostęp do portu zewnętrznego, w postaci falochronu osłonowego i obiektów towarzyszących. Wybudowany zostanie nowy falochron o długości około 1 300 m, wykonane zostaną również roboty pogłębiarskie oraz oznakowanie nawigacyjne. Głównym celem falochronu będzie zapewnienie bezpiecznego funkcjonowania (osłona przed falowaniem) jednostki regazyfikacyjnej skroplonego gazu ziemnego – terminalu FSRU.

W ostatnim kwartale roku portfolio projektów hydrotechnicznych NDI S.A. powiększyło się jeszcze o przebudowę Nabrzeża Pomocniczego w Porcie Gdynia dla Zarządu Morskiego Portu Gdynia S.A.

Zakończenie zarówno budowy falochronu jak i Nabrzeża Pomocniczego planowane jest na ostatni kwartał 2027 roku.

PROJEKTY DROGOWE

W 2025 roku spółki Grupy realizowały projekty drogowe obejmujące zarówno budowę nowych odcinków dróg, jak i modernizację istniejącej infrastruktury.

Większość realizowanych projektów wykonywana była Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad:

- w północnej części kraju konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. kontynuowało realizację projektu pn. „Zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S6, zadanie 2: od końca Obwodnicy Słupska do węzła Bobrowniki (wraz z węzłem)”, który zostanie zakończony w wakacje 2026 roku.
- w południowej Polsce, konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. kontynuowało przebudowę drogi krajowej nr 91 na odcinku Zawada – Siedlec Duży. Projekt obejmuje modernizację ok. 5,5 km trasy w korytarzu TEN-T, w tym przebudowę jezdni, skrzyżowań i przepustów, a także modernizację infrastruktury towarzyszącej (oświetlenie, sygnalizacja, ekrany akustyczne) oraz wykonanie zabezpieczeń środowiskowych. Zakończenie inwestycji planowane jest w I półroczu 2026 roku.
- NDI S.A. kontynuowała również realizację obwodnicy miejscowości Kroczyce w ciągu drogi krajowej nr 78, w ramach programu budowy 100 obwodnic na lata 2020–2030. Zakres prac obejmuje m.in. roboty ziemne, przebudowę infrastruktury towarzyszącej oraz wykonanie nowych warstw konstrukcyjnych. Celem inwestycji jest poprawa bezpieczeństwa i płynności ruchu oraz usprawnienie połączeń komunikacyjnych w regionie. Planowany termin zakończenia przypada na koniec 2026 roku.
- na początku 2025 roku NDI S.A. podpisała nową umowę kolejnej inwestycji w ramach programu budowy 100 obwodnic – budowy obwodnicy miejscowości Pradła w ciągu drogi krajowej nr 78. Po podpisaniu umowy w styczniu 2025 roku rozpoczęto realizację pierwszych prac. Projekt obejmuje budowę nowego odcinka drogi omijającego zabudowę miejscowości wraz z niezbędną infrastrukturą drogową.
- w województwie małopolskim konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. kontynuowało rozbudowę drogi krajowej nr 94 w Olkuszu. Zakres inwestycji obejmuje m.in. wzmocnienie konstrukcji nawierzchni do nośności 11,5 t/oś, budowę wiaduktu dwuprzęsłowego wraz z murami oporowymi, przebudowę skrzyżowań oraz rozwój infrastruktury dla pieszych. Projekt ma istotne znaczenie społeczno-gospodarcze, przyczyniając się do poprawy bezpieczeństwa ruchu, skrócenia czasu przejazdu oraz zwiększenia komfortu mieszkańców poprzez ograniczenie hałasu i rozwój infrastruktury towarzyszącej.
- w IV kwartale 2025 roku zakończono inwestycję pn. „Rozbudowa drogi krajowej nr 22 na odcinku Królewo Malborskie – granica województwa”.

Ponadto, w Katowicach, konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. prowadziło prace przy budowie układu drogowego wokół Stadionu Miejskiego. Zakres inwestycji obejmował przebudowę dróg dojazdowych, budowę parkingów, chodników oraz dostosowanie infrastruktury do obsługi wydarzeń masowych. Roboty budowlane zakończono w listopadzie 2025 roku, po czym inwestycja weszła w etap procedur odbiorowych. Ostateczne zakończenie realizacji nastąpiło w marcu 2026 roku.

Koniec 2025 roku zaznaczył się niewątpliwym sukcesem NDI S.A. polegającym na pozyskaniu dwóch nowych projektów drogowych na realizację odcinków drogi ekspresowej S6 w zachodniej Polsce, które również realizowane będą na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad:

- w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn: „S6 Zachodnie drogowe obejście Szczecina - odcinek 2 Dołuje – Police (od km 15+484 do km 27+403)”, w dniu 27.10.2025 r. jako najkorzystniejsza została wybrana oferta NDI S.A. Umowa z Generalną Dyrekcją Dróg i Autostrad na realizację ww. inwestycji tj. drugiego odcinka Zachodniej Obwodnicy Szczecina (ZOS) w ciągu drogi ekspresowej S6, łączącego Dołuje z Policami, o długości ok. 11,9 km została podpisana w kwietniu 2026 roku. Czas realizacji inwestycji – 32 miesiące (z wyłączeniem okresów zimowych).
- ponadto, w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn: „S6 Zachodnie Drogowe Obejście Szczecina. Odcinek 3 Police – Goleniów (od km 27+403 do km 50+810,20)”, w dniu 27.10.2025 r. jako najkorzystniejsza została wybrana oferta złożone przez Konsorcjum firm: NDI S.A. (Lider Konsorcjum) oraz DOĞUŞ İNŞAAT VE TİCARET A.Ş. (Partner Konsorcjum) i DOGUS CONSTRUCTION POLAND Sp. z o.o. (Partner Konsorcjum). Zakres prac trzeciego odcinka Zachodniej Obwodnicy Szczecina (ZOS) w ciągu drogi ekspresowej S6 łączącego Police z Goleniowem obejmuje m.in. budowę dwujezdniowej drogi ekspresowej S6 o długości 23,407 km, 3 węzły drogowe: „Police w km 29+000”, „Modrzewie w km 45+000” oraz rozbudowę węzła typu WA „Goleniów Północ w km 50+000”, budowę Obwodu Utrzymania Ruchu (OUD) z budynkiem administracyjno-socjalnym i budynkami towarzyszącymi, Budynek Centrum Zarządzania Tunelem oraz budowę najdłuższego w Polsce tunelu dwunawowego 10 km (każda nitka o długości 5 km). Umowę z GDDKiA konsorcjum podpisało 22 maja 2026 roku. Czas na realizację przedmiotowej inwestycji to 90 miesięcy.

GAZOCIĄGI, STACJE GAZOWE I OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW

NDI Energy Sp. z o.o. w 2025 roku, w zakresie prac związanych z gazociągami i stacjami gazowymi dla GAZ-Systemu S.A., kontynuowała kontrakt przebudowy gazociągu na terenie rezerwatu Olszanka oraz 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 2025 roku NDI Energy Sp. z o.o. rozpoczęła prace w zakresie budowy i rozbudowy oczyszczalni ścieków w Witoblu w gminie Stęszew oraz zaangażowana jest również w inwestycję z Gminą Kotła na przebudowę infrastruktury, w tym oczyszczalni ścieków.

BUDOWNICTWO OGÓLNE

Na północy Polski, NDI S.A. zakończyła budowę obiektów kubaturowych na terenie PGZ Stoczni Wojennej w Gdyni - w ubiegłym roku zakończono obiekty w ramach PGZ2, natomiast przebudowę części hali A-11 na centrum logistyczne i jej rozbudowę o przybudówkę z funkcją traserni oraz remont części budynku A-9 (PGZ3) zakończono w marcu 2026 roku.

Do projektów kontynuowanych w 2025 roku należy budowa „HOTELU GRODDECK” przy ul. Chmielnej w Gdańsku - 5-gwiazdkowego hotelu Renaissance sieci Marriott z 250 pokojami w spichlerzach Wielki i Mały Groddeck oraz realizacja – na rzecz inwestora Międzynarodowych Targów Gdańskich S.A - wielofunkcyjnej hali z trzygwiazdkowym hotelem w ramach rozbudowy obiektu AMBEREXPO przy ul. Żaglowej w Gdańsku. Halę o powierzchni prawie 4 tys. metrów kwadratowych oddano do użytkowania w III kwartale 2025 r. natomiast oddanie hotelu nastąpi w 2026 roku. Obydwa projekty realizuje konsorcjum NDI S.A i NDI SOPOT S.A.

W centralnej Polsce, w lipcu 2025 r. konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. ukończyło realizację inwestycji deweloperskiej „Zamienie Park” – Etap A w Zamieniu, gmina Lesznów, na zlecenie zewnętrznego inwestora, polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z halami garażowymi wraz z infrastrukturą techniczną. W efekcie oddano do użytku 3-piętrowe budynki mieszkalne, wraz z własnymi terenami rekreacyjnymi oraz bliskością własnego zaplecza handlowo-usługowego.

W I kw. 2025 NDI S.A. podpisała umowę na budowę Terminalu Intermodalnego na terenie Centrum Logistycznego w Porcie Gdynia. Prace trwają a planowane zakończenie prac to III kw. 2026.

Konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. realizuje także 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, natomiast termin końcowy przypadnie na połowę 2026 roku.

Ponadto NDI S.A., działając w konsorcjum z NDI SOPOT S.A., w roku 2025 kontynuowała prowadzenie prac przy budowie nowego budynku dla Krajowego Centrum Monitorowania Ratownictwa Medycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w Warszawie. Inwestorem jest Lotnicze Pogotowie Ratunkowe, z którym to w grudniu 2025 roku konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. wraz z hiszpańskim partnerem INDRA SISTEMAS S.A. podpisało umowę na dostawę nowoczesnego symulatora lotniczego oraz budowę hali symulatora wraz z zapleczem szkoleniowym. Projekt realizowany jest w ramach zadania pn. „Zakup i posadowienie śmigłowcowego urządzenia symulacji lotów klasy FFS (Full Flight Simulator) Level D wraz z budową zaplecza szkoleniowego dla personelu operacyjnego LPR”. Inwestycja jest finansowana ze środków Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021–2027. Umowa przewiduje zakończenie projektu na grudzień 2027 r.

W 2025 roku NDI S.A. kontynuowała także realizację prac przy budowie Centrum Dydaktyczno-Egzaminacyjnego dla Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku. Nowo powstały budynek pn. „Abecadło Medycyny” to kompleks 20 auli wykładowych, seminaryjnych, w tym 7 auli po 150 miejsc oraz 12 pomieszczeń do egzaminów wysokiej wierności, tzw. OSCE (Obiektywny Strukturyzowany Egzamin Kliniczny), które będą odwzorowywały różnorodne oddziały szpitalne, z pełnym wyposażeniem medycznym oraz pomieszczeniami kontroli z lustrami weneckimi. Powstające w strefie zachodniej sale wykładowe wyposażone będą w zaawansowane systemy audiowizualne oraz reżyserki umożliwiające

rejestrację zajęć i egzaminów. Część centralna pomieści reprezentacyjne wejście główne, hol z recepcją, szatnię oraz foyer doświetlone dużym świetlikiem. W części wschodniej znajdują się wielofunkcyjne sale seminaryjne, których powierzchnia będzie dostosowywana odpowiednio do wymaganych potrzeb dzięki zastosowaniu ścian mobilnych. „Abecadło” będzie wyposażone w najnowsze rozwiązania teleinformatyczne i wielkie ekrany zamiast tradycyjnych tablic czy ekranów rzutnika, z których największy ekran ma mieć ok. 15 metrów szerokości. Do tego zaplanowano pomieszczenia do odpoczynku dla studentów wraz z przestrzeniami zielonymi na zewnątrz budynku, a także część gastronomiczną. W części nadziemnej i podziemnej zostanie wykonany parking na łącznie 200 miejsc postojowych. Budynek zostanie oddany do użytku na koniec maja 2026, a jego powierzchnia użytkowa zajmie łącznie 10.000 m².

W listopadzie 2025 roku konsorcjum NDI S.A wraz z NDI SOPOT S.A. zawarło kontrakt z Dzielnicą Białołęka Miasta Stołecznego Warszawy na wybudowanie pływalni przy ul. Ostródzkiej, która ma być gotowa w II połowie 2027 roku. Obiekt połączy funkcje sportowe i rekreacyjne, znajdzie się tam basen sportowy z ośmioma torami, strefa saun, zjeżdżalnie wodne oraz taras z ogrodem na dachu. Budynek pływalni zaprojektowano jako jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. W jego wschodniej części powstanie hala basenu sportowego z ośmioma torami oraz widownią dla 150 osób, w tym z miejscami dla osób z niepełnosprawnościami. Obok znajdzie się basen rekreacyjny ze strefą relaksu – z biczami wodnymi, leżankami i gejzerami – a także blok saun i przestrzeń wypoczynkowa z widokiem na zieleń parku. W zachodniej części obiektu zaplanowano hol wejściowy, szatnie, restaurację z zapleczem gastronomicznym, pomieszczenia dla trenerów i ratowników. Od strony północno-zachodniej wzniesiona zostanie 15-metrowa wieża o ażurowej konstrukcji, mieszcząca zjeżdżalnie wodne – zewnętrzne o długości ok. 140 m i 57 m oraz wewnętrzną o długości ok. 5m.

W grudniu 2025 roku konsorcjum NDI S.A. oraz NDI SOPOT S.A. podpisało kolejny kontrakt w formule zaprojektuj i zbuduj dla Muzeum Powstania Warszawskiego. Projekt obejmuje budowę nowego pawilonu, który powstanie w miejscu dawnej rampy kolejowej od strony ul. Towarowej jako nowoczesne centrum obsługi zwiedzających. Trzykondygnacyjny obiekt o powierzchni 200 m² zostanie połączony systemem podziemnych przejść z istniejącymi, zabytkowymi budynkami muzeum. Jego naziemna część pełnić będzie funkcję głównego punktu obsługi zwiedzających - ze strefą kas, kontrolą bezpieczeństwa, przestrzeniami warsztatowymi, sklepem muzealnym oraz restauracją. Dwie kondygnacje podziemne pomieszczą m.in. wielofunkcyjne multimedialne audytorium z mobilną widownią na 300 osób, szatnie, przestrzeń wystaw czasowych oraz zaplecze magazynowe. Na dachu budynku zaplanowano zieloną przestrzeń z letnim pawilonem, która umożliwi organizację wydarzeń plenerowych i stanie się nowym miejscem spotkań.

Na południu Polski, na początku 2025 roku NDI S.A. wraz z NDI SOPOT S.A. zakończyła i oddała do użytku jedną z kluczowych inwestycji na terenie miasta Katowice, jaką była budowa Stadionu Miejskiego w Katowicach. Konsorcjum, pomimo napotkania wielu trudności, zakończyła w terminie, przeprowadziła wspólnie z Inwestorem proces odbiorowy i w styczniu 2025 roku oddało do użytku nowoczesny obiekt, który stał się nie tylko areną sportową, ale także ważnym miejscem integracji lokalnej społeczności. W ramach inwestycji wybudowano 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. Realizacja była prowadzona przy wykorzystaniu narzędzi BIM. Dzięki modelowi 3D można było odbyć „wirtualny” spacer po obiekcie jeszcze przed jego oddaniem do użytku.

Ponadto, w 2025 roku spółki z Grupy NDI kontynuowały prace przy dwóch istotnych inwestycjach realizowanych na rzecz dużych krakowskich uczelni.

Pierwszym z nich była realizacja przez konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. II etapu rozpoczętej w 2024 roku budowy biblioteki Uniwersytetu Papieskiego Jana Pawła II w Krakowie. Inwestycja została zakończona w grudniu 2025 roku, a odnowiony budynek został oddany do użytku studentom i władzom uczelni, stając się nowoczesnym zapleczem dydaktyczno – administracyjnym AGH.

Drugim projektem, realizowanym samodzielnie przez NDI S.A. jest przebudowa i rozbudowa centralnej części budynku S-1 na terenie Akademii Górniczo – Hutniczej. Inwestycja zakłada modernizację istniejącej infrastruktury oraz dostosowanie obiektu do współczesnych potrzeb dydaktycznych uczelni.

W połowie 2025 roku NDI S.A. złożyła najkorzystniejszą ofertę i podpisała umowę na realizację Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych w Krakowie dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania, dla którego firma w latach wcześniejszych z sukcesem zrealizowała już dwie inne inwestycje. Planowane oddanie obiektu do użytkowania to koniec I półrocza 2026 roku.

Dodatkowo w 2025 roku NDI S.A., w konsorcjum z NDI SOPOT S.A. kontynuowała prace przy jednej z kluczowych dla Miasta Katowice jak i zamawiającego jakim jest Archiwum Państwowe, inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie siedziby Archiwum Państwowego w Katowicach. Rozbudowa i przebudowa Archiwum Państwowego to proces dostosowania istniejącej infrastruktury do rosnących potrzeb w zakresie przechowywania i ochrony dokumentacji. Obejmuje zarówno zwiększenie powierzchni magazynowej jak i modernizację systemów zabezpieczeń, klimatyzacji oraz digitalizacji zasobów. Pierwotny termin zakończenia inwestycji to sierpień 2026, natomiast wzmożona intensyfikacja prac w 2025 roku pozwoli oddać ten obiekt do użytku na przełomie kwietnia/maja 2026 roku.

W maju 2025 roku NDI S.A. podpisała i rozpoczęła prace przy, jak do tej pory, największej inwestycji kubaturowej na południu Polski tj. budowie budynku Śląskiego Interdyscyplinarnego Centrum Chemii w Katowicach dla Uniwersytetu Śląskiego. ŚICCh to jeden z najbardziej nowoczesnych projektów infrastruktury badawczo – dydaktycznej w Polsce. Wybudowany budynek będzie mieścił m.in. laboratoria, sale wykładowe i konferencyjne, pracownie komputerowe, aulę, a także taras z zielonym dachem. Centrum ma służyć nie tylko studentom i naukowcom Uniwersytetu Śląskiego, ale będzie także miejscem popularyzacji nauki w regionie rozwoju nowych specjalności i badań innowacyjnych. Prace na inwestycji potrwać do połowy 2027 roku.

Ponadto oprócz kontynuacji rozpoczętych już inwestycji, w 2025 roku w wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. złożyło najkorzystniejszą ofertę

i zostało wybrane do realizacji zadania „Budowa zintegrowanego węzła przesiadkowego wraz z parkingiem P&R Bronowice oraz terminalem autobusowym w Krakowie”, prowadzonego przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa. Inwestycja obejmowała będzie m.in. budowę nowoczesnego terminala autobusowego z sześcioma peronami i dwunastoma stanowiskami, parkingu Park & Ride na ok. 200 miejsc postojowych, a także infrastruktury pieszej i rowerowej wraz z systemem Bike & Ride, systemem dynamicznej informacji pasażerskiej oraz punktami ładowania pojazdów elektrycznych. Realizacja projektu przyczyni się do poprawy integracji transportu publicznego i zwiększenia dostępności komunikacyjnej północno-zachodniej części Krakowa. Umowę na realizację projektu Konsorcjum podpisało w lutym 2026 roku a całość Inwestycji zostanie wykonanie i zakończone do końca I półrocza 2028 roku.

REALIZACJE NA RZECZ SPÓŁEK DEWELOPERSKICH W RAMACH GRUPY

W okresie sprawozdawczym spółki budowlane Grupy realizowały również projekty na rzecz spółek deweloperskich z Grupy NDI.

- we wrześniu 2025 NDI S.A. zakończyła realizację zawartej w kwietniu 2024 roku z inwestorem NDI Chabrowa Sp. z o.o. Umowy obejmującej swoim zakresem realizację Inwestycji Apartamenty Cis Park. Inwestycja zlokalizowana jest przy ul. Chabrowej w dzielnicy Pustki Cisowskie w Gdyni, która stanowi nowoczesne osiedle mieszkaniowe, obejmowała swoim zakresem trzy pięciokondygnacyjne budynki mieszkalne, w których zaprojektowano łącznie 90 mieszkań o zróżnicowanych metrażach od ok. 29 do 70 m².
- w listopadzie 2025 roku NDI S.A. zakończyła realizację projektu deweloperskiego pn. „Śląska 8” zrealizowanego dla Inwestora NDI Nieruchomości Sp. z o.o. i obejmował swoim zakresem 121 apartamentów ulokowanych na 6 kondygnacjach nadziemnych. Inwestycja znajduje się w unikatowej lokalizacji w biznesowym i edukacyjnym sercu Gdańska.
- w Warszawie NDI S.A. w 2025 roku kontynuowała prace budowlane dla prestiżowej inwestycji deweloperskiej NDI Smolna Sp. z o.o. zlokalizowanej w ścisłym centrum Miasta Stołecznego Warszawy przy ulicy Smolnej 23, polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego z 54 jednostkami apartotelowymi o powierzchni 26 - 52m², docelowo zarządzanego przez zewnętrznego operatora. Termin końcowy inwestycji przewidziany jest na początek II-go półrocza 2026 roku.
- we wrześniu 2025 roku NDI S.A., działając konsorcjum z NDI SOPOT S.A., podpisała Umowę na wykonanie I etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie Budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częściami usługowymi i halami garażowymi na terenie Zabytkowej Cukrowni w Pruszczu Gdańskim. Projekt deweloperski pn. Cukrownia – etap I zrealizowany zostanie do końca I kwartału 2027 roku dla Inwestora NDI Cukrownia PG Sp. z o.o. Z uwagi na rozległy zakres i charakter planowane przedsięwzięcie realizowane będzie etapami. W pierwszym etapie rozpoczęto realizację zespołu mieszkaniowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenów przyległych. Kolejne etapy obejmować będą sukcesywną realizację dalszej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz rewitalizację i zagospodarowanie części zabytkowej wraz w odległym horyzoncie czasowym budowę mostu przez Radunię.

- w listopadzie 2025 roku Konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. zawarło kolejne dwie umowy o Generalne Wykonawstwo - tym razem w formule „zaprojektuj i wybuduj” - na projektowanie i wykonanie kolejnych kwartałów (etap IIA i etap IIB) przedsięwzięcia deweloperskiego zabudowy mieszkaniowo-usługowej zabytkowej Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem przestrzeni między budynkami poprzez urządzenie terenów zieleni i małej architektury. Planowana zabudowa składać się będzie z budynków do V kondygnacji nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej, w której przewidziano hale garażowe, komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne. Projektowane budynki będą miały maksymalną wysokość 15 m i zostaną posadowione bezpośrednio na gruncie. W parterach zaprojektowano typowe lokale usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym lokale gastronomiczne, niewielkie sklepy oraz lokale branży beauty. Planowany okres prac projektowo realizacyjnych dla etapu II A i II B to około 36 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. Spółki te są stroną wszystkich umów związanych z realizacją poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich, w tym m.in. umowy zakupu nieruchomości, umowy o generalne wykonawstwo i umowy kredytowej. Po realizacji projektów spółki celowe mogą zostać wykorzystane do realizacji kolejnych przedsięwzięć.

W 2025 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; w 2025 roku został zakończony proces przeniesienia własności lokali na nabywców,
- 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; w 2025 roku został zakończony proces przeniesienia własności lokali na nabywców,
- realizacji projektu deweloperskiego „Apartamenty Cis Park” przy ul. Chabrowej w Gdyni, realizowanym przez spółkę NDI Chabrowa sp. z o.o. jako Inwestora i NDI S.A. jako Generalnego Wykonawcę. Przedsięwzięcie polegające na budowie trzech budynków

mieszkalnych wielorodzinnych z halami garażowymi i garażami indywidualnymi wraz z infrastrukturą techniczną zostało zakończone w III kwartale 2025 r. Obecnie kontynuowany jest proces sprzedaży lokali,

- realizacji projektu deweloperskiego „Cukrownia” przy ul. Chopina w Pruszczu Gdańskim, realizowanym przez spółkę NDI Cukrownia PG sp. z o.o. jako Inwestora i konsorcjum spółek NDI S.A i NDI SOPOT S.A jako Generalnego Wykonawcę. W 2025 r. rozpoczęto realizację pierwszego etapu przedsięwzięcia, które polega na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z halą garażową wraz z infrastrukturą techniczną. Roboty budowlane rozpoczęto w III kwartale 2025 r. Planowany termin zakończenia inwestycji przypada na I/II kwartał 2027 r. Projekt ma charakter wieloetapowy. Kolejne etapy będą uruchamiane sukcesywnie wraz z postępem komercjalizacji,
- 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 polegające na budowie budynku zamieszkania zbiorowego o funkcji domu wypoczynkowego zostało zakończone w IV kwartale 2025 r. Obecnie kontynuowany jest proces sprzedaży lokali;
- realizacji projektu deweloperskiego przy ulicy Smolnej 23 w Warszawie, polegającego na budowie budynku mieszkalno-usługowego z 52 jednostkami apartotelowymi, 2 mieszkaniami i lokalem usługowym; rozpoczęcie prac budowlanych miało miejsce w drugim kwartale 2024 roku; w 2025 roku kontynuowano prace budowlane na projekcie,
- koordynowaniu przygotowania do realizacji budowlanej przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na zagospodarowaniu nieruchomości na terenie dzielnicy Śródmieście w Gdyni. W 2025 r. prowadzono prace przygotowawcze związane z inwestycją w tym m. in. prace projektowe. Jest to kolejny wieloetapowy projekt, który będzie rozwijany w ramach struktur grupy kapitałowej NDI Development zapewniając produkcję na najbliższe lata. Projekt będzie realizowany we współpracy ze spółkami w ramach struktur Polskich Kolei Państwowych S.A. Pierwszy etap przedsięwzięcia jest planowany do uruchomienia w drugiej połowie 2026 r.

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

W grupie kapitałowej funkcjonuje również NDI Finance sp. z o.o. – głównym przedmiotem działalności spółki jest pozyskiwanie środków z emisji obligacji w celu pozyskania finansowania dla projektów deweloperskich realizowanych w grupie NDI Development.

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 2025 roku Grupa przygotowywała się do intensyfikacji działań mających na celu dalsze umocnienie pozycji rynkowej w sektorze Facility Management oraz rozszerzanie zakresu świadczonych usług i dalszy rozwój kompetencji zespołów odpowiedzialnych za obsługę techniczną, administrowanie nieruchomościami oraz kompleksowe utrzymanie obiektów. Stąd rozwój NDI Facility Services Sp. z o.o., której celem i ambicją jest rozwój w branży FM oraz budowanie pozycji znaczącego i rozpoznawalnego podmiotu świadczącego usługi FM zarówno w ramach grupy NDI, jak i na zewnętrznym rynku nieruchomości;

W 2025 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. Niemniej jednak, w 2025 roku Akcjonariusz Spółki, realizując własną strategię rozwoju podjął strategiczną decyzję w zakresie zmiany zaangażowania w działalność związaną z obrotem energią i gazem; obecnie rozważane są dwa warianty kontynuacji działalności Spółki: 1) działalność Spółki zostanie przekierowana głównie na obsługę potrzeb podmiotów wchodzących w skład grupy (sprzedaż energii elektrycznej na potrzeby projektów budowlanych realizowanych przez spółki z Grupy NDI); 2) sprzedaż i dalszy rozwój Spółki pod skrzydłami innego Inwestora.

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

Zdrowie i bezpieczeństwo pracowników, podwykonawców, dostawców oraz partnerów biznesowych stanowi dla Grupy NDI 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 2025 roku w Spółkach 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 2025 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. Na tym etapie, po złożeniu uwag do uzupełniającej opinii biegłego, strony oczekują na wyznaczenie rozprawy.

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. 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 zamawiających oraz szereg kolizji niezinventaryzowanych 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 niezbitę dowody dowodzące konieczności zmiany terminu realizacji z przyczyn nieleżących po jego stronie. Biorąc pod uwagę dalszy brak współdziałania Tramwajów Śląskich, jak również Gminy Miasta Mysłowice (mimo wstępnych uzgodnień po spotkaniu w grudniu), w tym otrzymane bezpodstawne pisma 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 pozewem z 15.09.2023 dochodzą od NDI pozostałej kwoty kary. Obecnie sąd przeprowadził dowody z przesłuchania świadków zgłoszonych przez obie Strony (zarówno w formie ustnej jak i pisemnej). Oczekujemy na podjęcie przez sąd działań zmierzających do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego.

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. Do tej pory sąd odebrał pisemne zeznania świadków i oczekujemy na podjęcie przez sąd dalszych czynności procesowych.

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.

3. 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, zmniejszyła 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. Obecnie strony oczekują na przeprowadzenie uzupełniającej opinii biegłego w postępowaniu sądowym.

4. W listopadzie 2024 r. NDI złożyła 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 SOPOT S.A. postanowiła dochodzić należnego jej wynagrodzenia na drodze sądowej. W dniu 5 czerwca 2025 roku odbyło się posiedzenie przygotowawcze w sprawie,

na którym sąd postanowił skierować Strony do mediacji. Postępowanie mediacyjne zostało zakończone zawarciem w dniu 19 grudnia 2025 r. ugody, która została prawomocnie zatwierdzona przez sąd.

5. W dniu 20 marca 2025 roku do 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. Strony zostały skierowane do mediacji, w ramach której doszły do porozumienia, zaś aktualnie wypracowywana jest treść ugody mediacyjnej.
6. W sierpniu 2025 r., Tramwaje Śląskie złożyły pozew przeciwko konsorcjum, którego członkiem jest NDI S.A. dotyczący zapłaty kary umownej naliczonej w związku z rzekomym opóźnieniem w usuwaniu wad dot. realizacji przebudowy torowiska tramwajowego przy ul. Katowickiej w Bytomiu. Ponieważ zarzuty Tramwajów Śląskich nie uwzględniły ówczesnej sytuacji pogodowej, uzgodnień stron i szeregu innych uwarunkowań, Spółka złożyła sprzeciw. Aktualnie oczekiwana jest pierwsza rozprawa, na której sąd planuje przesłuchać pierwszych świadków.

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 2 miliarda 200 tysięcy złotych. Grupa zamknęła rok 2025 skonsolidowanym zyskiem brutto przekraczającym 88 milionów złotych natomiast suma bilansowa osiągnęła kwotę niemal 1 miliarda 676 milionów złotych.

Wskaźniki oceny kondycji finansowej:

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Kapitały własne	281 221 915,18	357 617 778,35	421 987 293,83
Suma bilansowa	1 301 920 291,36	1 339 744 280,87	1 675 800 029,47
Wskaźnik kapitałowy	21,6%	26,7%	25,2%
EBIT	48 125 074,84	99 171 939,81	89 729 325,99
Amortyzacja	7 844 137,74	9 347 765,05	11 085 344,04
EBITDA	55 969 212,58	108 519 704,86	100 814 670,03
Zobow. Długoterminowe (kredyty i leasingi)	34 805 906,80	169 073 658,25	121 631 919,64
Kredyty krótkoterm.	101 844 060,39	3 691 404,38	37 002 254,94
z tyt. emisji dłużnych pap.wart.	-	119 000,00	98 000,00
Leasingi krótkoterm.	3 494 562,70	4 177 634,82	5 256 594,85
suma długu	140 144 529,89	177 061 697,45	163 988 769,43
środki pieniężne	441 049 521,57	434 268 850,98	673 867 403,56
dług netto (zadłużenie - śr.pieniężne)	-300 904 991,68	-257 207 153,53	-509 878 634,13
Wskaźnik Długu netto/EBITDA	-5,38	-2,37	-5,06
Aktywa obrotowe	1 139 300 534,27	1 148 895 297,88	1 449 637 331,36
Zobowiązania krótkoterminowe	602 522 278,92	418 716 586,51	660 242 177,74
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	1,89	2,74	2,20
zysk strata ze sprzedaży	63 245 849,58	111 019 818,55	97 106 955,49
przychody ze sprzedaży	1 996 659 346,54	1 984 537 845,11	2 319 464 916,59
Wskaźnik rentowności sprzedaży	3,17%	5,59%	4,19%

9. ESG – raportowanie niefinansowe

W 2025 roku Spółki Grupy NDI przyjęły czwarty 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 2024 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 2025 roku.

10. Zarządzanie ryzykiem

Rynek budowlany w Polsce w 2025 roku funkcjonował w warunkach umiarkowanej poprawy koniunktury, przy jednoczesnym utrzymywaniu się istotnych czynników niepewności. Segment infrastrukturalny był w dużej mierze uzależniony od uruchamiania i tempa absorpcji środków publicznych, w tym funduszy unijnych, co przekładało się na nierównomierny napływ nowych projektów. W budownictwie ogólnym widoczna była selektywna aktywność inwestorów, szczególnie w sektorze mieszkaniowym i komercyjnym. Jednocześnie rynek pozostawał silnie konkurencyjny, co wywierało presję na marże wykonawców i zwiększało ryzyko agresywnego ofertowania. Po okresie dynamicznych wzrostów w poprzednich latach, ceny materiałów budowlanych ulegały stabilizacji, choć nadal cechowała je podwyższona zmienność. Rok 2025 można ocenić jako okres stopniowej odbudowy rynku, przy zachowaniu podwyższonego poziomu ryzyka operacyjnego i finansowego.

Działalność spółek Grupy kapitałowej pozostawała pod wpływem czynników ryzyka wymienionych powyżej, Spółki mitygowały jednak te ryzyka poprzez zintegrowane działania zakupowe, operacyjne i kontraktowe.

Spółki Grupy, składając oferty uwzględniają ryzyka zmiany cen, 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 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 klauzul waloryzacyjnych. Odpowiednia polityka kontraktowa i ścisły nadzór nad realizowanymi projektami pozwalał również w maksymalnie możliwy sposób ograniczać ryzyka związane z wysoką inflacją.

W zakresie dostępności kadr i podwykonawców Spółki koncentrują się na budowaniu długoterminowych relacji z kluczowymi partnerami, dywersyfikacji bazy wykonawczej oraz rozwoju i zatrzymywaniu własnych zasobów kadrowych. Spółki nieustannie budują i wzmacniają własną markę i markę Grupy jednocześnie podejmując działania ukierunkowane na rozwój środowiska pracy sprzyjającego pozyskiwaniu i utrzymaniu wykwalifikowanej kadry oraz wzmacnianiu swojej pozycji jako atrakcyjnego pracodawcy.

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 Spółki narażone są na różne ryzyka finansowe, którymi adekwatnie zarządzają. Do głównych należą:

- ryzyko kredytowe – dotyczy głównie należności z tytułu dostaw i usług oraz środków zdeponowanych na kontach bankowych. Dobór i znajomość kontrahentów spółek oraz bieżący monitoring wpływają na minimalizowanie ryzyka kredytowego. Spółki prowadzą aktywną politykę windykacji wykorzystując wszelki dostępne i możliwe narzędzia windykacyjne począwszy od bezpośredniego kontaktu z dłużnikami a kończąc na dostępnych instrumentach prawnych. Spółki utrzymują środki pieniężne w bankach o uznanej renomie.
- ryzyko płynności – Spółki kształtują 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 problemów, z którymi w minionym roku mierzył się polski rynek budowlany, 2025 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, 29 maja 2026 roku

Małgorzata Winiarek-Gajewska
Prezes Zarządu

Dorota Michałowska
Członek Zarządu

Szymon Reptowski
Członek Zarządu