

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GRUPA NDI S.A. za okres od 1 stycznia 2024 do 30 czerwca 2024 roku (I PÓŁROCZE 2024)

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 graczami na polskim rynku budowlanym 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.

W I półroczu 2024 roku struktura Grupy zanotowała następujące zmiany:

- W dniu 22.02.2024 roku NDI Development Sp. z o.o. utworzyła spółkę NDI Finance Sp. z o.o., która w marcu wyemitowała obligacje o wartości 70.000.000 zł w celu pozyskania finansowania projektów deweloperskich realizowanych przez spółki należące do NDI Development Sp. z o.o.;
- W dniu 27 marca 2024 Grupa NDI SA nabyła 9 udziałów w NDI Energy Sp. z o.o. od Pana Damiana Szulca, stając się tym samym jedynym udziałowcem tej spółki.

1. 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.

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

W I półroczu 2023 roku spółki Grupy NDI SA kontynuowały realizację projektów na terenie całej Polski.

GRUPA NDI

HYDROTECHNIKA

NDI S.A i NDI SOPOT S.A. na terenie Portu Gdynia są odpowiedzialne m.in. za przebudowę nabrzeży Holenderskiego i Indyjskiego. Kontynuowano również realizację budowy wnęki dokowej oraz przestawienie doku pływającego wraz z robotami towarzyszącymi z terminem realizacji do I kw. 2025r.

W Porcie Szczecin-Świnoujście konsorcjum wspomnianych wyżej spółek realizuje przebudowę Kanału Dębickiego. W skład tego zadania wchodzi budowa nowego nabrzeża Norweskiego oraz modernizacja istniejących nabrzeży Czeskiego i Słowackiego i 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.

PROJEKTY DROGOWE I TOROWE

Na północy konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A kontynuowało 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 Królewo Malborskie - granica województwa”.

W I półroczu 2024 roku w południowej Polsce zakończono kluczowe inwestycje, w tym budowę drogi do Centrum Recyklingu Odpadów Komunalnych w Krakowie oraz remont odcinka Drogi Krajowej nr 91 na trasie Markowice-Brudzowice, realizowany dla Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Oddano do ruchu 5-kilometrowy odcinek Drogi Krajowej nr 1 w Częstochowie, zrealizowany przez NDI S.A. na zlecenie Miejskiego Zarządu Dróg w Częstochowie. W ramach tej inwestycji oddano pięć nowo wybudowanych oraz trzy wyremontowane obiekty mostowe, trzy przejścia podziemne i sześć kładek dla pieszych.

Z kolei NDI Energy Sp. z o.o. w drugim kwartale 2024 zakończyła projekt rozbudowy drogi powiatowej nr 2055P Kowalewko-Wargowo dla Powiatu Obornickiego.

W marcu 2024 roku konsorcjum spółek obejmujących NDI SA i NDI SOPOT SA podpisało umowę z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oddział w Krakowie umowę i rozpoczęło prace na rozbudową drogi krajowej nr 94 na odcinku w Olkuszu. Czas realizacji projektu przewidziany jest na 24 miesiące.

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.

GRUPA NDI

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”

W I półroczu 2024 roku dokonano również wyboru oferty NDI jako najkorzystniejszej na „Budowę obwodnicy miejscowości Kroczyce w ciągu drogi krajowej nr 78”. Jest to kolejna inwestycja, która będzie realizowana na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Podpisanie umowy przewidywane jest na IV kwartał 2024 roku.

W półroczu 2024 spółki z Grupy NDI rozpoczęły realizację projektów drogowych w województwie wielkopolskim. NDI Energy Sp. zo.o., działając przy wsparciu NDI S.A. jako konsorcjanta, pozyskała i podpisała kontrakty m.in. rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 450 w Kaliszu, budowę nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 305 w Nowym Tomyślu oraz zajęła I miejsce w przetargu na budowę dróg powiatowych Borówiec - Krzesiny w powiecie poznańskim.

W obszarze projektów kolejowych NDI Energy Sp. z o.o w I półroczu 2024 zakończyła realizację projektów kolejowych dla PKP PLK: modernizację przystanku Golina na linii kolejowej nr 281, oraz modernizację peronów na stacjach Złocieniec, Łubowo oraz Recz Pomorski realizowanych w ramach Rządowego programu budowy lub modernizacji przystanków kolejowych na lata 2021-2025” ZADANIE 1 Linia kolejowa nr 210 Chojnice – Runowo Pom. - stacja Złocieniec, km 113,787 linii Chojnice – Runowo Pomorskie i przebudowa platform przystankowych dla MPK Poznań.

PROJEKTY GAZOWE

Zgodnie z założeniami, NDI Energy Sp. z o.o. aktywnie ofertuje projekty w sektorze obiektów energetycznych, głównie przesyłowych. Spółka kontynuowała kontrakt rozpoczęty w grudniu 2022 roku tj. przebudowę gazociągu w/c DN500 Goleniów - Police w rejonie rezerwatu Olszanka i Roztoki Odrzańskiej – etap II. W czerwcu 2024r. podpisano umowę na „Remont gazociągu DN 400 Rogoźno-Piła”.

BUDOWNICTWO OGÓLNE

Na początku 2024 roku NDI S.A. zakończyło jedną z kluczowych inwestycji na terenie miasta Krakowa, 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.

Spółka NDI Energy zakończyła w I półroczu 2024 realizację dwóch kontraktów z zakresu budowy i przebudowy oczyszczalni ścieków w woj. wielkopolskim, tj. oczyszczalnia ścieków w miejscowości Sośnie i oczyszczalnia ścieków w miejscowości Wiązów. Kolejne dwa projekty z tego zakresu są w trakcie realizacji: oczyszczalnia ścieków w Witoblu (gmina Stęszew) i w fazie projektowej oczyszczalnia ścieków dla gmin Głogów i Kotła, z którymi umowę w dniu 09.05.2024 podpisało konsorcjum spółek NDI Energy, NDI S.A. i WUPRINŻ.

GRUPA NDI

Projekty kontynuowane w I półroczu 2024 roku to m.in. projekt realizowany przez NDI S.A. w konsorcjum z NDI SOPOT S.A.– budowa realizowanej nowej hali, w której integrowane będą kadłuby trzech ultranowoczesnych fregat dla Marynarki Wojennej RP powstających w ramach Programu Miecznik oraz budowa „HOTELU GRODDECK” przy ul. Chmielnej - 5-gwiazdkowego hotelu Renaissance sieci Marriott z 250 pokojami w spichlerzach Wielki i Mały Groddeck.

W I półroczu 2024 roku konsorcjum spółek NDI S.A. -NDI SOPOT S.A. kontynuowało także budowę rozpoczętego w 2023 roku budynku dydaktycznego polegająca na rozbudowie i przebudowie budynku biblioteki Uniwersytetu Papieskiego Jana Pawła II w Krakowie wraz z garażem podziemnym. Początek roku zbliżał NDI S.A do zakończenia w II półroczu inwestycji, jednakże Inwestor w trakcie realizacji prac, zlecił prawem opcji wykonanie drugiego etapu, do realizacji którego konsorcjum przystąpiło w II kwartale 2024 roku.

Ponadto w I półroczu 2024 roku konsorcjum NDI S.A.-NDI SOPOT S.A. zintensyfikowało prace przy jednej z kluczowych i ważniejszych dla Miasta Katowice, jak i społeczności kibiców inwestycji polegającej na budowie stadionu Miejskiego w Katowicach. Nadrzędnym celem NDI przy tej inwestycji jest oddanie obiektu do użytkowania jeszcze w 2024 roku.

W lutym 2024 roku konsorcjum NDI S.A.-NDI SOPOT S.A. podpisało i rozpoczęło rozbudowę i przebudowę siedziby Archiwum Państwowego w Katowicach, rozpoczynając tym samym współpracę z nowym Zamawiającym. Jednocześnie NDI S.A. złożyła najkorzystniejszą ofertę na dwa postępowania dla Akademii Górniczo Hutniczej w Krakowie w zakresie remontu pokrycia dachowego Basenu AGH oraz przebudowie, nadbudowie i rozbudowie centralnej części budynku S-1.

W centrum Polski 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 IV kwartał 2024 r.

NDI S.A. rozpoczęła 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.

Dużym sukcesem było pozyskanie przez Konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. kontraktu zaprojektuj i wybuduj dla Rządowej Agencji Rezerw Strategicznych dotyczącego rozbudowy budynków magazynowych z przeznaczeniem na hurtownię farmaceutyczną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Składnicy RARS w Wąwale (woj. łódzkie).

Ponadto Konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. zostało wybrane na Wykonawcę budynku Krajowego Centrum Monitorowania Ratownictwa Medycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w Warszawie. Inwestorem jest Lotnicze Pogotowie Ratunkowe.

GRUPA NDI

NDI S.A. przymierza się również do realizacji 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.

3. 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 wstępne przygotowanie nowych projektów inwestycyjnych, a ich realizacją zajmują się powołane do tego spółki celowe. W pierwszym półroczu 2024 roku działalność operacyjna NDI Development Sp. z o.o. skupiała się m.in. na:

- komercjalizacji i zarządzaniu projektem deweloperskim „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 nastąpi nie później niż w pierwszym kwartale 2025 roku.
- komercjalizacji i zarządzaniu projektem deweloperskim „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 również został ukończony w I kwartale 2024; przeniesienie własności lokali na rzecz nabywców nastąpi nie później niż w pierwszym kwartale 2025 roku,
- komercjalizacji i zarządzaniu projektem deweloperskim „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 II kwartał 2025 roku.; w ramach projektu planowane jest wybudowanie 90 lokali mieszkalnych,
- komercjalizacji i zarządzaniu projektem deweloperskim „Zamienie Park” – Etap A w Zamieniu, gmina Lesznówola, realizowanym przez zewnętrznego inwestora, polegającym na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z halami garażowymi wraz z infrastrukturą techniczną,
- koordynowaniu przygotowania do realizacji budowlanej 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 pierwszej połowie 2024 roku kontynuowano prowadzenie prac przygotowawczych związanych z inwestycją -

GRUPA NDI

podziały nieruchomości, prace projektowe, przygotowanie dokumentacji niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę, prace zabezpieczające zabytkowe budynki cukrowni,

- komercjalizacji i zarządzaniu projektem deweloperskim „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;
- komercjalizacji i zarządzaniu projektem deweloperskim 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 przygotowania do realizacji budowlanej projektu deweloperskiego 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; rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest w 2025 roku.

Biorąc pod uwagę plany NDI Development Sp. z o.o. związane z realizowanymi i przyszłymi projektami, w lutym 2024 roku spółka utworzyła nowy podmiot: NDI Finance Sp. z o.o., której głównym przedmiotem działalności ma być pozyskiwanie środków z emisji obligacji w celu pozyskania finansowania dla 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. Poręczycielem obligacji jest Grupa NDI S.A.

Pozostała działalność

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.

Grupa nadal prowadzi 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.

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

Zdrowie i bezpieczeństwo pracowników, podwykonawców, dostawców oraz partnerów biznesowych stanowi dla spółek 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. Grupa NDI nieustająco podejmuje

GRUPA NDI

działania związane z doskonaleniem certyfikowanego systemu zarządzania bezpieczeństwem ISO 45001:2018 a miara sukcesu tych działań był fakt, iż w okresie raportowania w spółkach Grupy nie odnotowano żadnego wypadku przy pracy.

5. 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. złożyło 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.

GRUPA NDI

Pozew ten nie znajduje żadnego uzasadnienia, gdyż jedyną możliwością kontraktową samodzielną realizacją 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 5.08.2024 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku w jednej ze spraw z powództwa PPMT przeciwko NDI SOPOT SA, wydał korzystny wyrok dla NDI SOPOT SA, czyli w całości oddalił zarzuty PPMT. Wyrok oczekuje na uprawomocnienie.

2. W maju 2021 roku konsorcjum NDI SOPOT S.A oraz NDI S.A. zawarła 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 przeszkód niezinventaryzowanych w dokumentacji zaistniała konieczność zmiany zarówno terminu realizacji prac, jak i zmiany wynagrodzenia wykonawcy. W grudniu 2022 r. podczas spotkania przedstawiciele 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 8.07.2024 r. NDI również złożyła pozew przeciwko Gminie Miasto Mysłowice o zapłatę, w którym dochodzi kwoty i roszczeń podobnych jak w przypadku sporu z Tramwajami Śląskimi. Sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Katowicach.

3. NDI SOPOT SA 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.

GRUPA NDI

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.

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 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.

6. Sytuacja finansowa Grupy

Skonsolidowany bilans na 30.06.2024 roku zamknął się sumą bilansową w kwocie 1 372 661 863,62 złotych. Kwota skonsolidowanego zysku netto za pierwsze półrocze 2024 wyniosła 26 605 298,96 złotych.

Mając na uwadze osiągnięte wyniki jak i portfel zamówień należy wskazać, że sytuacja finansowa Grupy jest bardzo dobra z tendencją do dalszego wzrostu i polepszania wskaźników finansowych.

7. ESG – raportowanie niefinansowe

W 2021 roku Zarząd Spółki dominującej podjął decyzję o rozpoczęciu prac nad raportowaniem niefinansowym ESG, obejmującym kwestie środowiskowe, społeczne oraz związane z ładem korporacyjnym. W pierwszym półroczu 2024 roku zakończono prace nad trzecim już raportem zrównoważonego rozwoju – za 2023 rok. Dane do raportu przygotowywane zostały na podstawie międzynarodowych standardów raportowania niefinansowego Global Reporting Initiative – GRI Standards.

8. Zarządzanie ryzykiem w Grupie

Spółki Grupy NDI, jak inne spółki działające na rynku budowlanym, narażone są na ryzyko cenowe

GRUPA NDI

związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, takich jak np. stal i beton, asfalt. W ocenie Zarządów spółek zmiany cen na rynku budowlanym mogą być związane z oczekiwanym wzrostem podaży projektów wynikających z u udostępnienia Polsce środków pochodzących z KPO. 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 NDI na bieżąco monitorują 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 przez NDI projektami pozwalał również w maksymalnie możliwy sposób ograniczać ryzyka związane z wysoką 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 wybranych do realizacji a następnie projektów w toku, aby móc na bieżąco reagować na pojawiające się ryzyka i zagrożenia. Realizacja projektów w NDI S.A., NDI SOPOT S.A oraz NDI Energy Sp. z o.o. 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 Grupa NDI narażona jest na różne ryzyka finansowe, którymi adekwatnie zarządza. Ekspozycja Grupy NDI na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy zaciągniętych kredytów. Ryzyko stopy procentowej wyceniane i oceniane jest przy realizacji projektów. Każdorazowo przed zaciągnięciem zobowiązania kredytowego dokonywana jest ocena ryzyka i jego potencjalny wpływ na funkcjonowanie Grupy NDI.

Grupa NDI na bieżąco ocenia i analizuje ryzyko walutowe. Minimalizacja ryzyka walutowego następuje poprzez równoważenie wpływów walutowych z wydatkami (hedging naturalny). Grupa NDI stosuje instrumenty zabezpieczające z uwzględnieniem potrzeb i realiów realizowanych projektów. Do najczęściej stosowanych instrumentów należą transakcje typu forward. Dotychczasowa praktyka zabezpieczeń okazała się skuteczna i efektywna dla Grupy.

Grupa NDI realizuje działalność sprzedając usługi i produkty z odroczonym terminem płatności. W dotychczasowej działalności ryzyko kredytowe było minimalne, ze względu na wybór kontrahentów, którzy podlegają wewnętrznej ocenie. Stosowane są również instrumenty mające na celu zapewnienie bieżącego wpływu należności poprzez zaliczkowanie usług, korzystanie z instrumentów finansowych choćby takich jak faktoring.

9. Perspektywy rozwoju Grupy

Rok 2023 był bardzo dobrym rokiem dla Grupy NDI pod względem zrealizowanego wolumenu projektów. W I półroczu 2024 korzystny dla Grupy trend umacnia się, co uwidacznia się, m. in, w ilości podpisywanych nowych projektów. Spółki Grupy postrzegane są jako wiarygodny i rzetelny partner zarówno przez inwestorów (publicznych i prywatnych) jak i podwykonawców i dostawców.

Grupa NDI konsekwentnie i z sukcesem realizuje plany rozwoju, dlatego też należy stwierdzić, iż z obecnej perspektywy kontynuacja działalności spółek z Grupy nie jest zagrożona.

Sopot, 30 września 2024 roku

Małgorzata Winiarek-Gajewska
Prezes Zarządu

Dorota Michałowska
Członek Zarządu

Szymon Reptowski
Członek Zarządu