



## **Sprawozdanie Zarządu**

### **z działalności NDI Finance Sp. z o.o.**

**w okresie od 22 lutego 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku**

#### **1. Informacje dotyczące Spółki**

NDI Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”) z siedzibą w Sopocie rozpoczęła działalność na podstawie Umowy Spółki zawartej dnia 22 lutego 2024 roku.

Spółka jest wpisana przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0001090079. Spółce nadano numer statystyczny REGON 527874521, NIP: 5851503703.

Spółka wchodzi w skład grupy kapitałowej NDI („Grupa”), w której podmiotem dominującym jest Grupa NDI Spółka Akcyjna.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100.000,00 zł. Jedynym udziałowcem Spółki na dzień bilansowy, tj. 30 czerwca 2023r. była NDI Development Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie.

Spółka nie posiada oddziałów.

#### **2. Władze Spółki**

##### **Zarząd**

W okresie od 22 lutego 2024 roku do chwili sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu wchodził:

Pan Jarosław Bator – Prezes Zarządu

Pan Bartłomiej Oset – Członek Zarządu

#### **3. Działalność Spółki**

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki są pozostałe formy udzielania kredytów.

Głównym celem działalności Spółki jest pozyskiwanie finansowania dla podmiotów wchodzących w skład Grupy, w tym emitowania obligacji. Pozyskane środki są wykorzystywane do udzielania pożyczek do spółek z Grupy zajmujących się działalnością deweloperską.



Biorą pod uwagę, że głównym przedmiotem działalności Spółki jest pozyskiwanie środków finansowych na działalność deweloperską realizowaną w Grupie, w okresie sprawozdawczym Spółka podjęła działania zmierzające do przeprowadzenia emisji obligacji. W związku z powyższym w okresie do 30 czerwca 2024 r. jak i po okresie sprawozdawczym miały miejsce następujące zdarzenia:

W dniu 5 marca 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii A, na mocy której postanowił wyemitować do 50.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy sztuk) o łącznej wartości nominalnej do 70.000.000 (siedemdziesiąt milionów) złotych przez Zarząd Emitenta najpóźniej na cztery Dni Robocze poprzedzające Dzień Emisji.

W dniu 6 marca 2024 r. Spółka zawarła z GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie („Administrator Zabezpieczeń”) umowę administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Spółka ustanowiła Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o obligacjach.

Obligacje zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Grupa NDI SA z siedzibą w Sopocie oraz hipoteką na nieruchomości w Pruszczu Gdańskim.

W dniu 20 marca 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę zwiększającą maksymalną liczbę obligacji proponowaną do nabycia do 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 70.000.000 (siedemdziesiąt milionów) złotych.

Obligacje zostały zaoferowane w trybie art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach bez konieczności sporządzania prospektu lub memorandum informacyjnego, za pośrednictwem firmy inwestycyjnej działającej pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 26 marca 2024 r. Spółka wyemitowała 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji, o łącznej wartości nominalnej 70.000.000 (siedemdziesiąt milionów) złotych.



W dniu 22 sierpnia 2024 r. Spółka złożyła do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) wniosek o wprowadzenie 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na Catalystr.

W dniu 23 września GPW podjęła uchwałę o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu na Catalystr 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela spółki NDI Finance o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc złotych) każda.

#### **4. Informacje na temat sytuacji finansowej Spółki**

Suma bilansowa na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosiła 71 802 392,72 zł. Okres od 22 lutego 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. zakończył się zyskiem netto w kwocie 1 552 185,72 zł.

Sytuacja finansowa Spółki jest dobra i stabilna. Ze względu na to, że środki pozyskane przez Spółkę będą przekazywane do podmiotów z Grupy, Zarząd Spółki nie przewiduje generowania dużych zysków w długim okresie.

W ramach prowadzonej działalności Spółka zawarła z NDI Development sp. z o.o. umowę pożyczki na mocy której Spółka udzieliła pożyczki do NDI Development sp. z o.o. w kwocie 69.950.000,00 zł.

Spółka planuje pozyskiwać dalsze finansowanie wraz z rozwojem działalności deweloperskiej w ramach Grupy.

#### **5. Ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki**

Ze względu na charakter działalności Spółki, polegający na pozyskiwaniu finansowania na potrzeby rozwoju działalności deweloperskiej w Grupie zdolność Spółki do spłaty swoich zobowiązań zależy od zdolności spółek z Grupy realizujących projekty deweloperskie do spłaty zobowiązań wobec Spółki. Z tego tytułu identyfikuje się następujące czynniki ryzyka:

##### **1) konflikt zbrojny w Ukrainie**

Wojna w Ukrainie bezpośrednio wpływa na projekty deweloperskie realizowane przez spółki z Grupy z uwagi na sytuację na rynku materiałów budowlanych. W minionym okresie przyczyniła się do wzrostu cen surowców oraz spowodowała zakłócenia łańcuchów dostaw z Ukrainy, Rosji i Białorusi, stanowiąc zagrożenie dla terminowych dostaw materiałów budowlanych. Dotychczas jednak nie odnotowano istotnych opóźnień w harmonogramie inwestycji deweloperskich prowadzonych przez spółki z Grupy. W przypadku dalszej eskalacji konfliktu nie można wykluczyć kolejnego wzrostu cen materiałów budowlanych oraz

ograniczenia ich dostępności, co z kolei może wpłynąć na dalszy wzrost kosztów inwestycji deweloperskich.

## 2) Wzrost cen oraz dostępność materiałów i usług

Wyniki finansowe oraz poziom marż projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy zależy od cen transakcyjnych nabywanych nieruchomości gruntowych oraz kosztów budowy. Decyzje co do zakupu gruntu poprzedzone są analizą opłacalności i wrażliwości zmian cen sprzedaży oraz wyceną kosztów budowy. Koszt budowy jest to wiedza na bieżąco aktualizowana w oparciu o dane pochodzące z realizowanych przez spółki projekty budowlane. W przypadku znaczącego wzrostu cen Grupa może być narażona na spadek poziomu realizowanych marż na działalności deweloperskiej, co może mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy. W związku z powyższym istnieje ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych takich jak: ceny usług podwykonawców lub materiałów budowlanych, wymuszone zmiany w projekcie, niezidentyfikowane przed zakupem zanieczyszczenia gruntu, dostosowanie wymogów do nowych wytycznych w zakresie ochrony środowiska lub, odkrycia zabytków archeologicznych lub niewypałów, niewybuchów i inne podobne zdarzenia mogące mieć potencjalnie wpływ na wzrost kosztów. Wzrost cen materiałów budowlanych i usług podwykonawców, brak ciągłości dostaw materiałów, które stanowią znaczący składnik w kosztorysie projektu, może negatywnie wpłynąć na rentowność poszczególnych projektów budowlanych.

## 3) Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów

Możliwość pozyskiwania z wyprzedzeniem nowych gruntów zapewnia deweloperom zdolność zachowania regularności w prowadzeniu działalności operacyjnej, w tym przychodów. Nie można wykluczyć ryzyka nabycia niedostatecznej ilości gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Nie można w szczególności wykluczyć ryzyka koncentracji popytu na najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach przez pozostałych deweloperów, niekorzystnych warunków handlowych, a także opóźnień lub trudności w uzyskaniu finansowania pod dany grunt. Nabywane grunty – pomimo minimalizacji ryzyk – mogą być obciążone wadami, w tym m.in.: geologicznymi w postaci np. braku nośności gruntu, odkryciem znalezisk archeologicznych w trakcie realizacji inwestycji czy zanieczyszczeniem gruntu. Istnieje także możliwość sprzeciwu właścicieli sąsiednich nieruchomości w trakcie procedowania warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Wymienione czynniki mogą spowolnić lub ograniczyć rozwój deweloperów, w tym spółek Grupy, co może w sposób

negatywny wpłynąć na ich skalę działalności, wyniki i sytuację finansową. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa aktywnie przeszukuje rynki nieruchomości, na których prowadzi działalność oraz na bieżąco analizuje ofertę rynkową.

#### 4) Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich

Grupa posiada do sprzedaży lokale/mieszkania w ramach własnych projektów deweloperskich. Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z szeregiem ryzyk. Istnieje ryzyko, iż sprzedaż lokali okaże się niższa niż planuje Grupa (m.in. w związku z błędną oceną przez Grupę atrakcyjności lokalizacji nieruchomości lub projektu), co skutkowałoby niższymi wpływami gotówkowymi niż zakładane na etapie biznesplanu projektu. Mogłoby to mieć również wpływ na poziom uzyskanej sprzedaży/zysku w danym roku obrotowym. Potrzeba szybkiego odzyskania gotówki mogłaby wiązać się z koniecznością zmniejszenia ceny mieszkań lub wzrostem nakładów na promocję co odbiłoby się negatywnie na rentowności projektu. Aktualnie nie występuje konieczność ani gwałtownej korekty ceny, ani istotnego zwiększania kosztów promocji, ale w przyszłości nie można wykluczyć tego typu działań.

#### 5) Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji projektów deweloperskich

W trakcie realizacji projektu deweloperskiego mogą wystąpić protesty mieszkańców, stowarzyszeń lub organizacji pozarządowych utrudniające realizację inwestycji. Organy administracyjne oraz przedsiębiorstwa zajmujące się zarządaniem i dostawą mediów mogą próbować narzucić deweloperom poniesienie kosztów budowy dodatkowej infrastruktury, niezwiązanej bezpośrednio z realizowanym projektem deweloperskim lub alternatywnie wyznaczać odległe terminy w przypadku realizowania budowy infrastruktury jako zadań własnych. Ponadto podczas realizacji infrastruktury przewidzianej w projekcie deweloperskim deweloperzy mogą borykać się z trudnościami w uzyskaniu zezwoleń na dysponowanie nieruchomościami koniecznymi dla przeprowadzenia sieci mediów (energia, woda, kanalizacja, ciepło), a nawet z obstrukcją podczas postępowania formalno-prawnego ze strony dostawców mediów. Zdarzenia takie mogą spowodować utrudnienia w trakcie postępowań administracyjnych, realizacji infrastruktury (w tym mediów) i całej inwestycji, co może doprowadzić do opóźnienia lub w skrajnym przypadku wstrzymania inwestycji lub znacznego podwyższenia kosztów danego projektu.



Z uwagi na występujące instrumenty finansowe Spółka narażona jest na następujące ryzyka finansowe:

Ryzyko stopy procentowej – działalność Spółki i Grupy finansowana jest z kapitału własnego oraz oprocentowanych długów i pożyczek, a także z wpływów z obligacji. W konsekwencji zarówno Spółka jak i Grupa narażona jest na ryzyko zmian rynkowych stóp procentowych, dostępności i kosztów kredytów. Niższa dostępność kredytów mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki i Grupy.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje ryzyka i podejmuje działania minimalizujące ich wpływ na sytuację finansową Spółki.

#### **6. Przewidywany rozwój Spółki**

Ze względu na charakter działalności Spółki, polegający na pozyskiwaniu finansowania na potrzeby rozwoju działalności deweloperskiej w Grupie Spółka planuje pozyskiwać finansowanie w zależności od potrzeb kapitałowych Grupy w powyższym zakresie. Główne cele Spółki kształtują się następująco:

- 1) pozyskiwanie finansowania po jak najniższym koszcie,
- 2) zapewnienie płynności Spółce umożliwiające terminową obsługę zobowiązań,
- 3) zawieranie umów pożyczek ze spółkami z Grupy na zasadach tożsamyh z warunkami pozyskanego finansowania z powiększeniem o marżę.

Jarosław Bator

Prezes Zarządu

Bartłomiej Oset

Członek Zarządu