

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

GRUPA NDI S.A. za okres 1.01.2026 - 30.06.2026 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.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa zanotowała następujące zmiany:

- Dnia 20 kwietnia 2026 r. Zarząd spółki Grupa NDI S.A., która jest jedynym wspólnikiem spółek NDI S.A. oraz NDI Energy Sp. z o. o. podjął decyzję o rozpoczęciu działań mających na celu doprowadzenie do połączenia ww. spółek. Zarządy obydwu spółek (NDI S.A. oraz NDI Energy Sp. z o. o.) działając na podstawie art. 498, 499, oraz art. 516 § 61 k.s.h. w dniu 26 sierpnia 2026 r. uzgodniły i podpisały Plan połączenia ww. spółek, a po wypełnieniu wszystkich obowiązków proceduralnych, w dniu 29 września 2026 roku odbyło się nadzwyczajne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki Przejmującej – NDI S.A., na którym podjęta została uchwała o połączeniu. Planowany termin połączenia to 30 października 2026 roku, choć data ta może ulec przesunięciu z uwagi na to, iż zależna jest od daty dokonania wpisu połączenia przez sąd rejestrowy.
- Dnia 10 września 2026 roku spółka „Inter Energia” S.A z siedzibą w Warszawie złożyła wniosek o upadłość; jednocześnie Spółka podjęła działania zmierzające do przeprowadzenia restrukturyzacji na zasadach określonych w ustawie z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne.
- 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. Po przegłosowaniu układu przez wierzycieli w dniu 10 kwietnia 2026, wniosek o układ został przyjęty i zatwierdzony przez sąd.

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

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

BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE

HYDROTECHNIKA

W pierwszej połowie 2026 roku w Porcie Gdynia konsorcjum spółek NDI S.A i NDI SOPOT S.A. kończyło realizację przebudowy Nabrzeża Holenderskiego oraz prace towarzyszące budowie Wnęki Dokowej.

W 2026 roku konsorcjum NDI S.A z NDI SOPOT S.A. kontynuuje też realizację budowy 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 III kw. 2026.

Kolejnym bardzo istotnym projektem realizowanym w 2026 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. Zakończenie projektu planowane jest na III kwartał 2026.

W 2026 roku kontynuowane są prace nad 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 ramach projektów hydrotechnicznych NDI S.A. realizuje także 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.

W I półroczu 2026 Spółka na południu Polski nie brała udziału w postępowaniach w zakresie budownictwa hydrotechnicznego. W perspektywie II półrocza 2026 roku przewidywane jest ogłoszenie szeregu postępowań przetargowych dotyczących zarówno infrastruktury drogowej, jak i hydrotechnicznej, w których Spółka zamierza aktywnie uczestniczyć. Szczególnym kierunkiem rozwoju będzie segment budownictwa hydrotechnicznego, stanowiący istotny obszar dalszej dywersyfikacji portfela realizowanych inwestycji. Udział w planowanych postępowaniach ma na celu wykorzystanie dotychczasowego doświadczenia i potencjału wykonawczego Spółki, a jednocześnie stopniowe wzmacnianie jej kompetencji i pozycji w nowych obszarach rynku infrastrukturalnego na południu Polski.

PROJEKTY DROGOWE

W pierwszym półroczu 2026 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)”. Przejezdność trasy głównej została zapewniona w czerwcu 2026.

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.

W zakresie budownictwa infrastrukturalnego Spółki Grupy NDI w I półroczu 2026 roku kontynuowały realizację kluczowych inwestycji drogowych również na terenie południowej Polski, jednocześnie podejmując działania zmierzające do dalszej dywersyfikacji portfela zamówień poprzez pozyskiwanie projektów z zakresu infrastruktury drogowej.

W województwie małopolskim konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. kontynuowało rozbudowę drogi krajowej nr 94 w Olkuszach na odcinku o długości około 4,4 km. W 2026 roku, po przełożeniu ruchu na wykonaną wcześniej jezdnię południową, rozpoczęto kolejny etap prac na jezdni północnej. Prowadzono intensywne roboty drogowe i mostowe, obejmujące m.in. budowę kanalizacji deszczowej, ekranów akustycznych, nowych przejść podziemnych oraz kluczowego obiektu WD-03 wraz z najazdami. Kontynuowano również budowę i przebudowę infrastruktury technicznej oraz oświetlenia drogowego. Inwestycja o wartości blisko 217,5 mln zł ma na celu zwiększenie przepustowości i bezpieczeństwa jednego z najważniejszych ciągów komunikacyjnych Olkusza oraz dostosowanie konstrukcji drogi do obciążeń 11,5 t/oś.

W województwie śląskim konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. kontynuowało realizację dwóch istotnych inwestycji w ciągu drogi krajowej nr 78, prowadzonych w ramach rządowego Programu budowy 100 obwodnic na lata 2020–2030.

Pierwszą z nich jest budowa obwodnicy Kroczyca o długości 9,1 km. Nowa jednojezdniowa trasa stanowić będzie przedłużenie obwodnicy Poręby i Zawiercia i pozwoli na wyprowadzenie znacznej części ruchu tranzytowego z centrum miejscowości. W ramach inwestycji realizowana jest jezdnia główna wraz z kompleksową infrastrukturą towarzyszącą, w tym dwa ronda, cztery wiadukty, drogi dojazdowe, chodniki i ścieżki pieszko-rowerowe, system odwodnienia, oświetlenie oraz urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego. Projekt uwzględnia również rozwiązania ograniczające wpływ inwestycji na środowisko, m.in. przejścia dla zwierząt, ekrany akustyczne i przeciwoślńieniowe. W 2026 roku kontynuowano intensywne roboty drogowe i inżynierskie, w tym prace związane z budową nowego ronda na skrzyżowaniu z ul. Jana Pawła II w Kroczycach. Zgodnie z aktualnym harmonogramem zakończenie inwestycji planowane jest na kwiecień 2027 roku.

Równolegle Konsorcjum kontynuowało budowę obwodnicy Pradeł w ciągu DK78. Powstająca trasa o długości ponad 2 km ominie miejscowość od strony północnej i zostanie dostosowana do przenoszenia obciążeń 11,5 t/oś. W ramach zadania, oprócz budowy jezdni głównej, realizowane są drogi dodatkowe, rondo, system odwodnienia wraz ze zbiornikami retencyjnymi, chodniki i ciągi pieszko-rowerowe oraz obiekty inżynierskie, w tym wiadukt nad drogą wojewódzką nr 794 i most nad rzeką Krztynią. Po wykonaniu w 2025 roku kluczowych elementów infrastruktury, wiosną 2026 roku rozpoczęto kolejne etapy robót na trasie głównej. Zgodnie z aktualnym harmonogramem zakończenie prac planowane jest na maj 2027 roku.

Rok 2026 przyniósł również NDI możliwość rozszerzenia portfela infrastrukturalnego o kolejny segment rynku infrastruktury transportu intermodalnego. W maju 2026 roku konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. złożyło najkorzystniejszą ofertę w postępowaniu dotyczącym realizacji zadania pn. „Budowa terminala intermodalnego TK-2 wraz z zakupem urządzeń przeładunkowych na terenie TPSP” w formule „Zaprojektuj i Wybuduj”, prowadzonego przez EUROTERMINAL SŁAWKÓW Sp. z o.o. Konsorcjum zostało wybrane do realizacji robót, umowa nie została jeszcze podpisana.

Przedsięwzięcie obejmuje budowę nowego terminala intermodalnego wraz z płytami terminalowymi, infrastrukturą kolejową i drogową, urządzeniami sterowania ruchem kolejowym, sieciami teletechnicznymi oraz infrastrukturą przeciwpożarową. Projekt przewiduje również wyposażenie terminala w specjalistyczne urządzenia przeładunkowe. Realizacja inwestycji pozwoli na znaczące zwiększenie potencjału przeładunkowego Euroterminalu Sławków, stanowiącego istotny element krajowego i międzynarodowego systemu transportu intermodalnego, oraz wpisuje się w działania na rzecz rozwoju zrównoważonego transportu i zwiększenia udziału kolei w przewozach towarowych.

GAZOCIĄGI, STACJE GAZOWE I OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW

NDI Energy Sp. z o.o. w zakresie prac związanych z gazociągami i stacjami gazowymi kontynuowała dla OGP GAZ-SYSTEM S.A. realizację stacji gazowej regulacyjno-pomiarowych, zlokalizowanej w miejscowości Wydartowo, a także rozpoczęła realizację dwóch projektów liniowych polegających na rozbudowie sieci poprzez: przebudowę gazociągu relacji Tworzeń- Łagiewniki odc. AB dla Polskiej

Spółki Gazownictwa sp. z o.o. oraz budowę przyłącza gazowego wysokiego ciśnienia od stacji gazowo - pomiarowej przy rurociągu zasilającym do punktu odbioru w zakładzie ResInvest Energy Skawina S.A. Spółka ta zaangażowana jest również w realizację kontraktów związanych z budową i przebudową oczyszczalni ścieków. W 2026 roku NDI Energy Sp. z o.o. pozyskała pozwolenie budowlane i rozpoczęła prace w zakresie budowy i modernizacji infrastruktury wodno-kanalizacyjnej pod strefę przemysłową na terenie Gmin Głogów i Kotła w tym oczyszczalni ścieków.

BUDOWNICTWO OGÓLNE

Na północy Polski, w marcu 2026 roku NDI S.A. zakończyła przebudowę części hali A-11 na centrum logistyczne i jej rozbudowę o przybudówkę z funkcją traserni oraz remont części budynku A-9 (PGZ3).

Do projektów kontynuowanych w 2026 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 pozwolenie na użytkowanie hotelu uzyskano we wrześniu tego roku. Obydwa projekty realizuje konsorcjum NDI S.A i NDI SOPOT S.A.

W I półroczu 2026 NDI S.A. trwały prace na budowie Terminalu Intermodalnego na terenie Centrum Logistycznego w Porcie Gdynia. Obecnie trwają odbiory i rozliczenie projektu.

W pierwszym kwartale 2026 podpisano umowę na realizację projektu „Przebudowa Stacji Uzdatniania Wody „Rumia” wraz z przebudową ujęć wód i infrastruktury towarzyszącej”. Wykonawcą robót jest konsorcjum firm: WUPRINŻ S.A. – Poznań, NDI ENERGY Sp. z o.o. – Dopiewo i EUROAQUA Sp. z o.o. – Poznań. Kontrakt będzie realizowany przez 2 lata

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, aktualnie trwają procedury związane z odbiorem końcowym inwestycji.

Ponadto NDI S.A., działając w konsorcjum z NDI SOPOT S.A., w roku 2026 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 2026 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 został oddany do użytku na koniec maja 2026, a jego powierzchnia użytkowa zajmie łącznie 10.000 m².

W pierwszym półroczu 2026 konsorcjum NDI S.A wraz z NDI SOPOT S.A. kontynuowało prace związane z wybudowaniem 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.

Konsorcjum NDI S.A. oraz NDI SOPOT S.A. kontynuowało także 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.

Oprócz realizacji projektów infrastrukturalnych Grupa NDI w 2026 roku z powodzeniem rozwijała działalność w obszarze budownictwa ogólnego na południu Polski, zarówno poprzez kontynuację wcześniej rozpoczętych inwestycji, jak i pozyskiwanie nowych kontraktów.

W pierwszym półroczu 2026 roku NDI konsekwentnie wzmacniała swoją pozycję na rynku budownictwa ogólnego, realizując oraz pozyskując przedsięwzięcia o istotnym znaczeniu społecznym, gospodarczym i naukowym. Portfel realizowanych i pozyskanych inwestycji obejmował przede wszystkim obiekty użyteczności publicznej, infrastrukturę naukowo-dydaktyczną oraz przedsięwzięcia odpowiadające na potrzeby rozwijających się ośrodków miejskich południowej Polski.

Jednym z kluczowych przedsięwzięć kontynuowanych w pierwszym półroczu 2026 roku była budowa Śląskiego Interdyscyplinarnego Centrum Chemii w Katowicach dla Uniwersytetu Śląskiego. Inwestycja, rozpoczęta w 2025 roku, stanowi jeden z najważniejszych projektów infrastruktury badawczo-dydaktycznej realizowanych przez NDI S.A. na południu Polski. Powstający obiekt będzie mieścił m.in.

nowoczesne laboratoria, sale wykładowe i konferencyjne, pracownie komputerowe, aulę oraz przestrzenie wspierające działalność naukową i dydaktyczną. W 2026 roku Spółka NDI S.A. kontynuowała intensywne prace budowlane zgodnie z przyjętym harmonogramem realizacji przedsięwzięcia.

Równolegle kontynuowano prace związane z przebudową i rozbudową centralnej części budynku S-1 na terenie Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie. Inwestycja obejmuje modernizację istniejącej infrastruktury oraz dostosowanie obiektu do współczesnych potrzeb dydaktycznych i organizacyjnych uczelni. Zakończenie realizacji zadania planowane jest na grudzień 2026 roku.

Istotnym elementem działalności Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku było również rozpoczęcie realizacji nowych kontraktów na terenie Krakowa. W lutym 2026 roku podpisano umowę na realizację zadania pn. „Budowa zintegrowanego węzła przesiadkowego wraz z parkingiem P&R Bronowice oraz terminalem autobusowym w Krakowie”. Inwestycja obejmuje m.in. budowę nowoczesnego terminala autobusowego, parkingu Park & Ride, infrastruktury pieszej i rowerowej oraz rozwiązań wspierających rozwój zrównoważonego transportu miejskiego. Realizacja przedsięwzięcia stanowi kolejny ważny krok w umacnianiu pozycji Konsorcjum na krakowskim rynku inwestycji kubaturowych i infrastruktury miejskiej.

Grupa NDI pozostawała również aktywna w pozyskiwaniu kolejnych zamówień, budując portfel inwestycji przeznaczonych do realizacji w następnych okresach.

W styczniu 2026 roku Konsorcjum NDI S.A. oraz NDI SOPOT S.A. złożyło najkorzystniejszą ofertę w postępowaniu dotyczącym termomodernizacji obiektów Archiwum Państwowego w Katowicach. Pozyskanie tego zadania wpisuje się w dotychczasowe doświadczenia związane zarówno z realizacją obiektów użyteczności publicznej, jak i przedsięwzięć dla sektora administracji publicznej, w tym dla Zamawiającego jakim jest Archiwum Państwowe.

W lutym 2026 roku Konsorcjum NDI S.A. oraz NDI SOPOT S.A. złożyło najkorzystniejszą ofertę w postępowaniu na realizację zadania pn. „Budowa wielopoziomowego parkingu w ramach Zielonej Strefy Nauki przy Al. Roździeńskiego 14 w Katowicach”, prowadzonego na rzecz Uniwersytetu Śląskiego. Oferta Spółki została następnie wybrana jako najkorzystniejsza. Podpisanie umowy planowane jest na drugie półrocze 2026 roku. Inwestycja zakłada budowę nowoczesnego, wielopoziomowego obiektu parkingowego, składającego się z jednej kondygnacji podziemnej oraz sześciu kondygnacji nadziemnych, zapewniającego łącznie 129 miejsc postojowych. Realizacja zadania stanowi kolejny element rozwoju Zielonej Strefy Nauki w Katowicach i jednocześnie wzmacnia pozycję Konsorcjum w segmencie inwestycji realizowanych na rzecz sektora szkolnictwa wyższego.

W maju 2026 roku Konsorcjum NDI S.A. oraz NDI SOPOT S.A. złożyło najkorzystniejszą ofertę w postępowaniu prowadzonym przez Miasto Katowice na realizację zadania pn. „Zaprojektowanie i wybudowanie obiektu sportowo-rekreacyjnego w rejonie ul. Boya-Żeleńskiego w Katowicach”, stanowiącego część miejskiego programu „Budowa dwóch basenów miejskich w Katowicach”.

Przedsięwzięcie realizowane będzie w formule „Zaprojektuj i Wybuduj” i obejmuje wykonanie dokumentacji projektowej oraz budowę nowego obiektu sportowo-rekreacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. W ramach zadania przewidziano również rozbiórkę części istniejącego zaplecza sportowego oraz kompleksowe zagospodarowanie infrastruktury towarzyszącej. Inwestycja poszerza portfel Konsorcjum w segmencie infrastruktury sportowo-rekreacyjnej i stanowi kolejny istotny projekt realizowany na terenie miasta Katowice.

Kolejnym istotnym sukcesem w zakresie pozyskiwania nowych kontraktów było złożenie w czerwcu 2026 roku najkorzystniejszej oferty na realizację inwestycji EME AERO w Jasionce. Oferta Konsorcjum NDI S.A. oraz NDI SOPOT S.A. została wybrana przez Inwestora, a podpisanie umowy zaplanowano na sierpień 2026 roku. Pozyskanie tego przedsięwzięcia oznacza dalsze rozszerzenie geograficznego zasięgu działalności Konsorcjum na południu Polski oraz wejście w kolejny segment inwestycji kubaturowych.

Podejmowane w I półroczu 2026 roku działania potwierdzają konsekwentną realizację strategii rozwoju Grupy NDI w obszarze budownictwa ogólnego. Kontynuacja dużych inwestycji, podpisanie nowych kontraktów oraz skuteczne pozyskiwanie kolejnych zamówień pozwoliły na dalsze umacnianie pozycji Spółki w województwach śląskim, małopolskim i podkarpackim oraz zapewniły portfel projektów przeznaczonych do realizacji w kolejnych okresach.

REALIZACJE NA RZECZ SPÓŁEK DEWELOPERSKICH W RAMACH GRUPY

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

- w Warszawie NDI S.A. na początku II-go półrocza 2026 roku zakończyła 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
- w 2026 roku NDI S.A., działając konsorcjum z NDI SOPOT S.A., kontynuowała 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 2026 roku Konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. realizowało także dwie umowy - 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.

W pierwszym półroczu 2026 roku działalność deweloperska skupiała się m.in. na:

- 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 przy ulicy Smolnej 23 w Warszawie, polegającego na budowie budynku mieszkalno-usługowego z 55 lokalami; prace budowlane zostały zakończone w II kwartale 2026 roku. Obecnie kontynuowany jest proces sprzedaży lokali;
- komercjalizacji projektu deweloperskiego „Apartamenty Cis Park” przy ul. Chabrowej w Gdyni, zrealizowanego 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,

- komercjalizacji 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;
- koordynowaniu przygotowania do realizacji budowlanej przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na zagospodarowaniu nieruchomości na terenie dzielnicy Śródmieście w Gdyni. W pierwszej połowie 2026 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 pod koniec 2026 r.

Niezależnie od powyższego, NDI Development nieustannie poszukuje nowych szans inwestycyjnych. W pierwszej połowie 2026 roku trwały działania zmierzające do zakupu prawa użytkowania nieruchomości przy ulicy Długiej w Warszawie. Zakończyły się one sukcesem; w sierpniu 2026 roku Spółka sfinalizowała transakcję i obecnie trwają prace rozwojowe tego projektu.

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 pierwszym półroczu spółka NDI Facility Services Sp. z o.o. zapewniła ciągłość i standard realizacji usług w obszarze obsługi technicznej, administracji i zarządzania nieruchomościami. Ważnym elementem działalności, rozwijanym od początku roku jako nowy obszar kompetencyjny spółki, była obsługa gwarancyjna inwestycji zrealizowanych przez podmioty z grupy kapitałowej wraz z koordynacją niezbędnych prac naprawczych. Jednocześnie wdrażano zmiany organizacyjne i porządkowano procedury wewnętrzne, tworząc podstawy do dalszego podnoszenia jakości świadczonych usług oraz efektywności działania.

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

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

W drugim kwartale 2025 roku NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. pomyślnie przeszły certyfikację zintegrowanego systemu zarządzania jakością oraz bezpieczeństwem i higieną pracy zgodnie z normami ISO 9001 i 45001. W 2026 roku Spółki grupy kontynuowały swoje działania związane z doskonaleniem certyfikowanego zintegrowanego systemu zarządzania jakością oraz bezpieczeństwem i higieną pracy; 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 działań pod względem jakości i BHP, zarządzanie zdefiniowanymi celami strategicznymi i operacyjnymi określonymi dla jakości i BHP.

W okresie sprawozdawczym Spółki również przygotowywały się do analizy pod kątem spełniania wymagań NIS2 i ISO 27001. Wynik prac przewidziano na trzeci kwartał 2026 r.

Grupa NDI jako sygnatariusz Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie w 2026 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 odniesienie się biegłego do złożonych uwag.

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. Apelacja złożona przez PPMT sp. z o. o. została oddalona..

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 złożona przez PPMT apelacja również została oddalona. Oczekujemy na odwieszenie 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. Biorąc pod uwagę, że ich przedmiot jest tożsamy ze sprawami, które zostały w dwóch instancjach wygrane przez NDI należy się spodziewać podobnych wyroków.

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

niezinwentaryzowanych 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, 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 zaspokoiły z wierzytelności NDI oraz gwarancji należytego wykonania, a pozwem 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. W czerwcu 2026 r. Strony zawarły częściową ugodę. W pozostałym zakresie Strony pozostają w sporze - oczekujemy na działania sądu.

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, zmniejszała jego funkcjonalność. Do dzisiaj bowiem Zamawiający korzysta nieprzerwanie z torowiska (bez żadnych ograniczeń) i prowadzi na nim ruch. Konsorcjum zagwarantowało, że obiekt będzie dobrej jakości (nic innego nie wynika z oświadczenia gwarancyjnego) – wobec tego, że torowisko jest w pełni funkcjonalne i spełnia swoje przeznaczenie gospodarcze, nie zaistniała wada zmniejszająca jakość torowiska, która podlegałaby naprawie. Obecnie strony oczekują na przeprowadzenie uzupełniającej opinii biegłego w postępowaniu sądowym.

4. 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. W czerwcu 2026 Strony zawarły ugodę, tym samym kończąc spór.
5. 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 odbywa się słuchanie świadków.

6. 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 na dzień 30 czerwca 2026 osiągnęła skonsolidowane przychody na poziomie 949 milionów złotych. Grupa na IIQ 2026 osiągnęła skonsolidowany wynik brutto 32 miliony złotych natomiast suma bilansowa zamknęła się kwotą ponad 1 miliarda 507 milionów złotych.

7. ESG – raportowanie niefinansowe

W I półroczu 2026r. trwały prace nad raportem zrównoważonego rozwoju ESG, sporządzanego dla kluczowych podmiotów w grupie kapitałowej NDI i obejmującym okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku. Raport obejmuje kwestie środowiskowe, społeczne oraz związane z ładem korporacyjnym; dane do raportu zostały przygotowywane na podstawie międzynarodowych standardów raportowania niefinansowego Global Reporting Initiative – GRI Standards.

8. 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 podpisane umowy mają odpowiednio dopasowane do sytuacji rynkowej parametry dotyczące m.in. czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy. W szczególności ryzyko wzrostu cen materiałów była

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 poczynawszy 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.

9. Perspektywy rozwoju Grupy

Spółki Grupy realizują swoje cele strategiczne na 2026 rok i w rzetelny sposób wywiązują 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.

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 2026 roku

Małgorzata Winiarek-Gajewska
Prezes Zarządu

Małgorza
ta
Winiarek-
Gajewska
Elektronicznie
podpisany przez
Małgorzata
Winiarek-
Gajewska
Data: 2026.09.30
13:16:43 +02'00'

Dorota Michałowska
Członek Zarządu

Dorota
Anna
Michałowsk
a
Elektronicznie
podpisany przez
Dorota Anna
Michałowska
Data: 2026.09.30
09:49:56 +02'00'

Szymon Reptowski
Członek Zarządu



Signed by /
Podpisano przez:

Szymon Patryk
Reptowski

Date / Data: 2026-
09-29 22:27