

**ODOKUMENT INFORMACYJNY**  
**OBLIGACJI SERII A WYEMITOWANYCH PRZEZ**  
**NDI FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii A  
do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez  
Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

**Autoryzowany Doradca:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLERSKI

Data dokumentu informacyjnego 18 września 2024 r.

## I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii A**”), wyemitowanych przez NDI Finance sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie i które zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

### 1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	NDI Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	NDI Finance sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Sopot
Adres:	ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot
Tel	+48 (58) 771 77 00
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:ndi@ndi.com.pl">ndi@ndi.com.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.ndi.pl">www.ndi.pl</a>
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku
NIP:	5851503703
REGON:	527874521
Numer KRS:	0001090079
KOD LEI	259400YT2AHBMM0Y9V33

### 1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
Numer KRS:	0000712428

Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15

**1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym**

Liczba	70.000 (siedemdziesiąt tysięcy)
Rodzaj	zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Oznaczenie emisji	Seria A
Jednostkowa wartość nominalna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Jednostkowa cena emisyjna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Wysokość oprocentowania	oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR3M plus marża 4,5 punktu procentowego w stosunku rocznym
Częstotliwość wypłaty odsetek	trzymiesięczne okresy odsetkowe
Termin wykupu	25 marca 2027 r.

## Spis treści

I.	WSTĘP .....	2
1.1.	Podstawowe dane Emitenta .....	2
1.2.	Podstawowe dane doradców Emitenta .....	2
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym .....	3
	Spis treści.....	4
II.	CZYNNIKI RYZYKA .....	10
2.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem.....	10
2.1.1.	<i>Ryzyko związane z działaniami wojennymi w Ukrainie .....</i>	<i>10</i>
2.1.2.	<i>Ryzyko kredytowe kontrahentów .....</i>	<i>11</i>
2.1.3.	<i>Ryzyko cenowe materiałów.....</i>	<i>12</i>
2.1.4.	<i>Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich .....</i>	<i>12</i>
2.1.5.	<i>Ryzyko związane z procesem budowlanym .....</i>	<i>12</i>
2.1.6.	<i>Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji projektów budowlanych .....</i>	<i>13</i>
2.1.7.	<i>Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów .....</i>	<i>14</i>
2.1.8.	<i>Ryzyko wzrostu kosztów realizacji własnych projektów deweloperskich .....</i>	<i>14</i>
2.1.9.	<i>Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym.....</i>	<i>15</i>
2.1.10.	<i>Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców .....</i>	<i>15</i>
2.1.11.	<i>Ryzyko związane z istotnym udziałem w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym .....</i>	<i>15</i>
2.1.12.	<i>Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń .....</i>	<i>16</i>
2.1.13.	<i>Ryzyko związane z działalnością Inter Energia S.A. ....</i>	<i>16</i>
2.2.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami, ofertą Obligacji i obrotem Obligacjami .....	17
2.2.1.	Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....	17
2.2.2.	Ryzyko stopy procentowej.....	18
2.2.3.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji .....	20
2.2.4.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji .....	20
2.2.5.	Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższy pierwszeństwem .....	20
2.2.6.	Ryzyko braku zdolności Poręczyciela do wykonania zobowiązania z tytułu zabezpieczenia .....	21
2.2.7.	Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną .....	22
2.2.8.	Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń .....	22
2.2.9.	Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy .....	23
2.2.10.	Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym.....	23
2.3.	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst .....	23
2.3.1.	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami .....	23
2.3.2.	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....	24



2.3.3.	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności .....	26
2.3.4.	Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW .....	26
2.3.5.	Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF .....	27
2.4.	Inne ryzyka .....	29
III.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM .....	30
3.1.	Oświadczenie Emitenta .....	30
3.2.	Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy .....	30
IV.	DANE O OBLIGACJACH .....	31
4.1.	Cele emisji .....	31
4.2.	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych .....	31
4.3.	Wielkość emisji .....	31
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji .....	31
4.5.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu .....	31
4.6.	Wykup Obligacji .....	32
4.6.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza .....	33
4.6.2.	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta .....	33
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji .....	33
4.8.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	34
4.9.	Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot .....	36
4.10.	Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji .....	37
4.11.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych .....	37
4.12.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione .....	37
4.13.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym .....	39
V.	DANE O EMITENCIE .....	52
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer edług właściwej identyfikacji podatkowej .....	52
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony .....	52
5.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent .....	52

5.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał .....	52
5.6.	Krótki opis historii Emitenta .....	53
5.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia	53
5.8.	Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe .....	53
5.9.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	53
5.10.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji .....	53
5.11.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	53
5.12.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej .....	54
5.12.1.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta .....	54
5.12.2.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta .....	54
5.12.3.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych) .....	55
5.13.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności .....	55
5.14.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym .....	55
5.15.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym .....	56
5.16.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta .....	56
5.17.	Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co	

	najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań .....	56
5.18.	Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej .....	56
5.19.	Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym.....	56
5.20.	Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym .....	56
5.21.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego .....	57
5.22.	Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....	57
5.23.	Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników .....	60
VI.	DANE O PORĘCZycIELU .....	61
6.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej.....	61
6.2.	Wskazanie czasu trwania Poręczyciela, jeżeli jest oznaczony .....	61
6.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Poręczyciel .....	61
6.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez Poręczyciela wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	61
6.6.	Krótki opis historii Poręczyciela.....	62
6.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Poręczyciela oraz zasad ich tworzenia .....	62
6.8.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	62
6.9.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji .....	62
6.10.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Poręczyciela lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	62
6.11.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Poręczyciela, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, .....	63

6.11.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Poręczyicielem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Poręczyiciela .....	63
6.11.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Poręczyicielem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Poręczyiciela a znaczącymi akcjonariuszami Poręczyiciela .....	63
6.11.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Poręczyicielem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Poręczyiciela oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Poręczyiciela a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych) .....	63
6.12. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i Poręczyiciela, w podziale na segmenty działalności .....	63
6.12.1. Projekty mieszkaniowe Grupy NDI Development .....	68
6.12.2. <i>Opis rynku, na którym Grupa Poręczyiciela prowadzi działalność</i> .....	69
6.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Poręczyiciela, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym .....	73
6.14. Informacje o wszczętych wobec Poręczyiciela postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym .....	73
6.15. Informacje o wszczętych wobec Poręczyiciela postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyiciela .....	73
6.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Poręczyiciela, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyiciela, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań .....	73
6.17. Zobowiązania Poręczyiciela istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej .....	76
6.18. Zobowiązania pozabilansowe Poręczyiciela oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	76
6.19. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym .....	77
6.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Poręczyiciela i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego .....	77

6.21.	Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Poręczyciela.....	78
6.22.	Dane o strukturze udziałowców Poręczyciela, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	84
VII.	INFORMACJE DODATKOWE .....	85
VIII.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA .....	86
	.....	86
8.1.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za rok obrotowy 2023 .....	87
8.2.	Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	131
8.3.	Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej Grupa NDI S.A. za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. ....	135
8.4.	Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego .....	150
8.4.1.	Emitent.....	150
	Poręczyciela.....	155
8.4.2.	155	
8.5.	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym .....	163
8.6.	Ujednolicony i aktualna umowa spółki Emitenta .....	166
8.7.	Ujednolicony i aktualny statut spółki Poręczyciela .....	168
8.8.	Warunki Emisji Obligacji .....	180
8.9.	Wyciąg z umowy z administratorem zabezpieczeń.....	208
8.10.	Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji .....	220
8.11.	Umowa poręczenia wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji.....	235
8.12.	Definicje i objaśnienia skrótów .....	252

## II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

### 2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem.

Czynniki ryzyka wskazane w poniższych punktach odnoszą się do Poręczyciela oraz jego Grupy (dalej również Grupy Poręczyciela, Grupy NDI, Grupy), gdyż Emitent nie prowadzi działalności operacyjnej i jest spółką założoną w 2024 r. o kapitale zakładowym 100 000 PLN. Ze środków pozyskanych z emisji Obligacji Emitent udzieli pożyczek do podmiotów należących do Grupy Poręczyciela. Zdolność do bieżącej obsługi i wykupu Obligacji przez Emitenta będzie bezpośrednio związana ze zdolnością do bieżącej obsługi i spłaty tych pożyczek przez podmioty z Grupy Poręczyciela.

#### 2.1.1. Ryzyko związane z działaniami wojennymi w Ukrainie

Zdarzeniem mającym wpływ na działalność Spółki i Grupy Poręczyciela oraz przyszłe wyniki finansowe, jest konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku na Ukrainie, i jego konsekwencje, jak i podejmowane

przez społeczności międzynarodowe działania wobec Rosji. Grupa NDI nie posiada aktywów, ani nie prowadzi obecnie żadnych prac budowlanych na terytorium Ukrainy, Białorusi i Rosji.

Sytuacja geopolityczna oraz trwająca wojna w Ukrainie mają bezpośredni wpływ na rynek materiałów budowlanych. Nie można wykluczyć kolejnej fali wzrostu cen i niedoborów materiałów z powodu odroczenia łańcuchów dostaw z Ukrainy, Rosji i Białorusi oraz drożących surowców na rynkach światowych.

Na rynku polskim wśród podwykonawców Grupy NDI oraz firm współpracujących są podmioty zatrudniające obywateli Ukrainy. Grupa jest w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi i monitoruje wpływ konfliktu na realizację umów, których podmioty z Grupy są stroną. Aktualnie Grupa NDI nie identyfikuje zagrożeń z tego obszaru. Wykonawcy realizują fronty robót bez przestoju.

Nie można wykluczyć, że w przypadku dalszej eskalacji konfliktu może wpłynąć na działalność Grupy w sposób bezpośredni, jak i pośredni. Problem dotyczy takich obszarów jak: przerwane lub zaburzone łańcuchy dostaw; wpływ na poziom cen kupowanych materiałów; odpływ pracowników z Ukrainy;; wzrost kosztów finansowania inwestycji; ocena atrakcyjności Polski przez inwestorów zagranicznych.

Powyższe może powodować trudności związane z realizacją kontraktów, a w konsekwencji długoterminowe planowanie działalności Grupy Poręczyciela.

Grupa analizuje sytuację i buduje scenariusze działań na wypadek eskalacji konfliktu. Doświadczenia związane z realizacją projektów w trakcie pandemii jak i później w trakcie trwającego konfliktu zbrojnego na Ukrainie (oraz w innych częściach Świata) z jednej strony wzmożyły czujność NDI na zewnętrzne czynniki ryzyka z drugiej potwierdziły słuszność podejmowanych decyzji i działań które zneutralizowały wspomniane okoliczności. Przedstawiciele Grupy pozostają w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi (zamawiający, podwykonawcy, dostawcy materiałów), prowadzą dialog z organizacjami pozarządowymi, a także zamawiającymi z sektora publicznego.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako wysoką w skrajnie negatywnym rozwoju wypadków na arenie międzynarodowej (rozszerzenie konfliktu zbrojnego), ponieważ w przypadku jego materializacji w istotnym zakresie skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Poręczyciela mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo tego ryzyka jako średnie.

#### 2.1.2. Ryzyko kredytowe kontrahentów

Aktywami Grupy, które są narażone na podwyższone ryzyko kredytowe są należności z tytułu dostaw i usług. Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. Większość realizowanych kontraktów jest realizowana dla podmiotów publicznych u których ryzyko niewypłacalności jest bliskie zeru. Realizacja kontraktów dla podmiotów prywatnych poprzedzona jest oceną ich wiarygodności. Ponadto, w umowach z inwestorami prywatnymi zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze niektórych inwestorów prywatnych, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe kontrahentów Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako średnie. W przypadku jego materializacji w istotnym zakresie skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Poręczyciela mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo tego ryzyka jako niskie.



### 2.1.3. Ryzyko cenowe materiałów

Grupa narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, takich jak np. stal i beton, asfalt. Grupa stara się, żeby zagwarantować sobie stałość ceny w umowach z producentami lub dostawcami materiałów. W celu ograniczenia ryzyka cenowego Grupa na bieżąco monitoruje 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.

Ryzyko cenowe wzrasta w przypadku zdarzeń spowodowanych przez tzw. siłę wyższą (pandemia, działania wojenne) jak również w wyniku wzrostu innych czynników wytwórczych (wzrost cen energii, paliw).

Powyższe czynniki i tendencje brane są pod uwagę przy kalkulacji ceny umownej i negocjacjach z inwestorami jak też podwykonawcami. Dotyczy to działań w dłuższej perspektywie, jak i sytuacji bieżącej. Istnieje zatem ryzyko, że w przypadku znacznej tendencji wzrostowej (tj. gwałtownych wzrostów cen materiałów oraz usług podwykonawców i kosztów pracy) kontrakty pozyskiwane obecnie nie osiągną planowanej rentowności. Może to mieć także odzwierciedlenie w kontraktach pozyskanych w okresach wcześniejszych, jeśli realizacja wybranych ich etapów wystąpi w okresie zawirowań cenowych a ryzyko pozycji niezakontraktowanych nie zostało zabezpieczone. Tym samym zmiana realiów cenowych na rynku dostawców i producentów materiałów budowlanych może mieć wpływ na prognozy i wyniki Grupy Poręczyciela.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako średnią. W przypadku jego materializacji w istotnym zakresie skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Poręczyciela mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo tego ryzyka jako średnie.

### 2.1.4. Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich

Grupa Poręczyciela 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji w istotnym zakresie skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupę Poręczyciela mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo tego ryzyka jako niskie.

### 2.1.5. Ryzyko związane z procesem budowlanym



Realizowane przez spółki z Grupy usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budowlanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków. Cały proces produkcyjno-wykonawczy niesie za sobą różnego rodzaju ryzyka. W tym czasie mogą wystąpić następujące zagrożenia:

- niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu,
- istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu,
- błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi.

Wszystkie powyższe oraz inne negatywne zdarzenia (o ile zawinione przez Generalnego Wykonawcę) mogą mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu powodujące wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji może prowadzić bezpośrednio do obniżenia wyniku Grupy na danym kontrakcie, w konsekwencji negatywnie może wpływać na sytuację finansową Grupy.

Z realizacją kontraktów budowlanych nierozdzielnie łączy się ryzyko wystąpienia sporów oraz postępowań sądowych w związku ze zrealizowanymi i obecnie realizowanymi przez Grupę kontraktami. W wyniku wystąpienia zdarzeń spornych, generalny wykonawca może zostać wezwany przez zamawiającego do spełnienia świadczeń z tytułu rękojmi lub udzielonej gwarancji, tj. w szczególności do usunięcia ewentualnych wad, zwrotu części lub całości ceny. Ewentualne spory oraz postępowania sądowe mogą opiewać na bardzo istotne kwoty, a ich rozstrzygnięcie może być mocno wydłużone w czasie. Wystąpienie tego typu zdarzeń może mieć negatywny wpływ na reputację i wyniki finansowe Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako wysoką, jeśli doszłoby do kumulacji wyżej opisanych czynników ryzyka na wielu kontraktach równocześnie ponieważ w przypadku jego materializacji w istotnym zakresie skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Poręczyciela mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo tego ryzyka jako niskie.

#### 2.1.6. Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji projektów budowlanych

W trakcie realizacji projektu budowlanego mogą wystąpić protesty mieszkańców, stowarzyszeń lub organizacji pozarządowych utrudniające realizację inwestycji. Organy administracyjne oraz przedsiębiorstwa zajmujące się zarządem 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. Przedstawione powyżej czynniki ze względu na dużą dywersyfikację portfela zamówień Grupy i dywersyfikację portfela projektów deweloperskich Grupy nie powinny mieć to istotnego wpływu na sytuację finansową firm budowlanych, w tym Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia niską, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Poręczyciela byłaby ograniczona. Emitent ocenia prawdopodobieństwo tego ryzyka jako niskie.

#### 2.1.7. 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Poręczyciela mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo tego ryzyka jako średnie.

#### 2.1.8. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji własnych projektów deweloperskich

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, osiągane 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Poręczyciela mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo tego ryzyka jako średnie.

2.1.9. Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym

Grupa zakładając podjęcie działań w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP) liczy, że osiągać będzie w tej dziedzinie korzyści ekonomiczne. Nie można jednak wykluczyć, że scenariusz działań będzie na tyle niekorzystny, że poniesione zostaną nakłady, a Grupa nie będzie prowadziła starań, aby być aktywnym uczestnikiem tego procesu. Z drugiej strony działania związane z rozwojem działalności w ramach PPP niosą zagrożenia podobne jak przy rozwoju nowego rynku lub przy wprowadzaniu nowego produktu na rynek. Bariery wejścia, poznanie zasad funkcjonowania

rynku, koszty działalności – te i inne aspekty mogą rodzić ryzyko niższej niż oczekiwana zyskowności nowej działalności. Podejmowanie działań w ramach PPP wpisuje się jednak zasadniczo w strategię dywersyfikacji działalności i ostatecznie ograniczanie ryzyk. Działalność Grupy oparta na kilku filarach pozwala ograniczać przejściowe ryzyka i niższą efektywność w poszczególnych obszarach.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako niską, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Poręczyciela byłaby ograniczona. Emitent ocenia prawdopodobieństwo tego ryzyka jako niskie.

2.1.10. Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców

W ramach realizacji projektów budowlanych Grupa Poręczyciela korzysta z usług wyspecjalizowanych wykonawców robót budowlanych, niejednokrotnie zatrudniających swoich podwykonawców. Nie można wykluczyć ryzyka związanego z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązań takich wykonawców i/lub podwykonawców, co może negatywnie wpływać na realizację projektów budowlanych, a w konsekwencji na wyniki finansowe osiąmane w przyszłości przez Grupę Poręczyciela. Ponadto, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców, nie można wykluczyć ryzyka związanego z niewykonaniem przed wykonawców lub podwykonawców zobowiązań w tym zakresie i tym samym powstania z tego tytułu odpowiedzialności spółek Grupy jako inwestora.

W celu minimalizacji ryzyka Grupa dokonuje weryfikacji kontrahentów pod kątem procedur, kontroli jakości, zdolności wykonawczej, a także prowadzi politykę dywersyfikacji podwykonawców, postępuje zgodnie z wprowadzonymi procedurami wewnętrznego przetargu, jak również stosuje w umowach zapisy zapewniające skuteczną i szybką wymianę nierzetelnego podwykonawcy.

Ponadto spółki Grupy są zabezpieczone każdorazowo w umowach z podwykonawcami poprzez wprowadzane zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Grupę na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako niską, ponieważ w przypadku jego materializacji w istotnym zakresie skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Poręczyciela byłaby ograniczona. Emitent ocenia prawdopodobieństwo tego ryzyka jako niskie.

2.1.11. Ryzyko związane z istotnym udziałem w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym

W związku z procedurą udzielania zamówień publicznych w wielu przypadkach może nastąpić przesuwanie terminu podpisania umowy i rozpoczęcia realizacji inwestycji z powodów takich jak kontrola udzielenia zamówienia przez Urząd Zamówień Publicznych lub składanie odwołań i skarg przez innych oferentów. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować przesunięcia w realizacji inwestycji, co może wpłynąć na wielkość portfela zamówień w okresie sprawozdawczym. Grupa narażona jest również na spory z inwestorem publicznym wynikające z odmiennej interpretacji zapisów umów, brakiem chęci do zawierania porozumień w sytuacjach konfliktowych, brakiem wystarczającej decyzyjności w procesie realizacji, itd.. Efektem potencjalnych sporów mogą być dodatkowe koszty dla firmy i/bądź też utrudnienia w ubieganiu się o kolejne kontrakty w formule zamówień publicznych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako niską, ponieważ w przypadku jego materializacji w istotnym zakresie skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Poręczyciela byłaby ograniczona. Emitent ocenia prawdopodobieństwo tego ryzyka jako niskie.

#### 2.1.12. Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Grupa w związku z realizacją inwestycji w sektorze budowlanym narażona jest na kary za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń. Spółki Grupy realizując inwestycje budowlane ustalają z zamawiającymi takie harmonogramy by minimalizowały one ewentualne ryzyko opóźnień.

Niemniej Grupa Poręczyciela przyjmuje ryzyko poniesienia powyższych sankcji bądź kar. W przypadku zamówień nietypowych bądź zawarcia kontraktu o skrajnych warunkach (np. ograniczonych terminowo), spółki Grupy żądają wyższej marży z realizowanego projektu, aby zrekompensować ponoszone ryzyko związane z inwestycją oraz zabezpieczyć się przed ewentualnymi karami umownymi.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Poręczyciela byłaby ograniczona. Emitent ocenia prawdopodobieństwo tego ryzyka jako niskie.

#### 2.1.13. Ryzyko związane z działalnością Inter Energia S.A.

Inter Energia S.A. spółka w 100% zależna Poręczyciela zajmuje się obrotem energią elektryczną. W mniejszym stopniu jej profil działalności obejmuje również m.in. wytwarzanie energii oraz obrót gazem. Skala kontrybucji Inter Energia S.A. do wyniku netto Grupy była niska, dodatnia (w latach 2021-2022 nie przekraczała 1 mln zł). Działalność spółki narażona jest na ryzyko związane z silną konkurencją (duża liczba podmiotów dokonujących sprzedaży energii na rynkach hurtowym i detalicznym) oraz ze zmianami na rynku energii, w tym zmianami przepisów prawa. Spółka jest narażona na ryzyko zmiany ceny – produkty terminowe mogą mieć różną cenę rozliczeniową w różnych momentach poprzedzających zapadalności takich kontaktów, jak również dużym wahaniom podlegają energia na rynku dnia bieżącego, rynku dnia następnego czy pochodząca z rynku bilansującego. Czynnikiem ryzyka jest ponadto ryzyko wystąpienia braku odpowiedniej płynności produktów na Towarowej Giełdzie Energii, co może prowadzić do uniemożliwienia przeprowadzenia arbitrażu i konieczności zamknięcia otwartych pozycji ze stratą.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent ocenia jako niską, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Poręczyciela byłaby ograniczona. Emitent ocenia prawdopodobieństwo tego ryzyka jako niskie.

## **2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami, ofertą Obligacji i obrotem Obligacjami**

### **2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji**

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Zgodnie z zawartą przez Emitenta umową o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń oraz funkcji administratora hipoteki, Administrator Zabezpieczeń i Administrator Hipoteki są uprawnieni do podejmowania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, obejmujących w szczególności kwotę równą wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki, poprzez m.in. zaspokojenie z nieruchomości stanowiących przedmiot hipoteki, na warunkach określonych w przepisach prawa.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### 2.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne oparte o WIBOR lub wskaźnik referencyjny, który go zastąpi, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie stopy bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wartości wskaźnika WIBOR lub zmiana wskaźnika WIBOR na jego zamiennik określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość WIBOR lub nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość WIBOR lub nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennej Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.



Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia nowej Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2028 roku.

Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Inwestora, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie zakładanych zysków

z Obligacji. Natomiast obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

W przypadku zastąpienia wskaźnika referencyjnego WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, niewykluczone jest, że wskaźnik taki może być mniej korzystny niż WIBOR.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia może w konsekwencji wpłynąć na zmianę rentowności Obligacji. Prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysokie.

#### 2.2.3. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Warunki Emisji Obligacji przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Spółki. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z odsetek w założonym przez Inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty finansowania będą niższe, niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

#### 2.2.4. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji będzie m.in. hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki łącznej, do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### 2.2.5. Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższy pierwszeństwem



Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Depozycie).

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości do dnia 31 marca 2025 r. Tym samym obligatariusze uzyskają zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z Obligacji najpóźniej w ciągu roku od Dnia Emisji i przez cały ten okres nie będzie im przysługiwać uprawnienie do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji z uwagi na brak wpisu hipoteki. W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji (nieruchomość).

Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone przed Dniem Emisji przez Emitenta.

Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy w pełni lub w ogóle z przedmiotu hipoteki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

#### 2.2.6. Ryzyko braku zdolności Poręczyciela do wykonania zobowiązania z tytułu zabezpieczenia

Poprzez udzielenie Poręczenia Poręczyciel zobowiązuje się do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie, oraz po wezwaniu Poręczyciela do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń. W przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji, Poręczyciel odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny.

Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Poręczyciel ponosi odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Poręczyciela równej 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji. Poręczenie nie stanowi natomiast zabezpieczenia o charakterze rzeczowym, co oznacza, że w wyniku jego udzielenia nie dochodzi do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy.

Wobec powyższego, w przypadku konieczności uregulowania zobowiązań wynikających z Obligacji przez Poręczyciela musiałby on, w zależności od możliwości do uzyskania ceny: (i) dokonać sprzedaży części lub wszystkich kontrolowanych przez siebie aktywów lub (ii) pozyskać finansowanie obce, którego zabezpieczeniem najprawdopodobniej byłaby część lub całość ww. aktywów. W przypadku: (i) braku możliwości relatywnie szybkiej sprzedaży posiadanych aktywów po cenie wystarczającej na wywiązanie się z zabezpieczenia lub (ii) braku możliwości pozyskania finansowania obcego, spłata zobowiązań z tytułu Obligacji przez Poręczyciela może się istotnie opóźnić lub okazać niemożliwa.

Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Poręczyciela, jego wartość będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia.

Jednocześnie odpowiedzialność Poręczyciela z Poręczenia będzie ograniczona kwotowo - do 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, co oznacza, że w przypadku, gdy wartość roszczeń Obligatariuszy przekraczać będzie ww. limit kwotowy odpowiedzialności Poręczyciela, roszczenia te nie zostaną zaspokojone przez Poręczyciela w całości..

Realizacja ryzyka może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Poręczyciela zdolności do terminowego wywiązywania się z Poręczenia. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### 2.2.7. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenie (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Między Emitentem a spółką z Grupy Poręczyciela będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której zostanie ustanowiona Hipoteka, zostanie zawarta odpłatna umowa udostępnienia nieruchomości na zabezpieczenie. Na podstawie przedmiotowej umowy użytkownik wieczysty nieruchomości zobowiąże się ustanowić i nie zmieniać Hipoteki do Dnia Wykupu Obligacji w zamian za wynagrodzenie. Umowa będą obowiązywać do momentu wykupu Obligacji, a zmiana umowy wymaga porozumienia obu stron i formy pisemnej.

Pomimo istnienia powyższej umowy, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki z Grupy Poręczyciela istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1984) ustawa o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### 2.2.8. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem

danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### **2.2.9. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy**

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne zwołane, jeśli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

#### **2.2.10. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym**

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

### **2.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst**

#### **2.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi

z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

### 2.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu

obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania

upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

#### 2.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na Rynku ASO Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynek ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na Rynku ASO Catalyst wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

#### 2.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości,

w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

#### 2.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłanianie do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie,



- a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
- 4.145.600 zł, lub
  - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł;
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,



- w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

#### **2.4. Inne ryzyka**

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta i Oferującego. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

## III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

## 3.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu Emitenta:

Signed by /  
Podpisano przez:  
  
JAROSŁAW  
BATOR  
Date / Data:  
2024-09-18 09:47  
  
BARTŁOMIEJ OSET  
Elektronicznie  
podpisany przez  
BARTŁOMIEJ OSET  
Data: 2024.09.18  
16:01:24 +02'00'

## 3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Niniejszym oświadczam w imieniu Autoryzowanego Doradcy, że Dokument Informacyjny dla obligacji serii A emitowanych przez NDI Finance sp. z o.o. został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy

Piotr  
Marcin  
Jankowski  
Elektronicznie  
podpisany przez Piotr  
Marcin Jankowski  
Data: 2024.09.18  
12:54:11 +02'00'

Radosław  
Krzyżak  
Elektronicznie podpisany  
przez Radosław Krzyżak  
Data: 2024.09.18 13:16:10  
+02'00'

#### **IV. DANE O OBLIGACJACH**

##### **4.1. Cele emisji**

Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego w segmencie deweloperskim (finansowanie grupy kapitałowej NDI Development sp z o.o.), w szczególności poprzez sfinansowanie całkowitej spłaty Wierzytelności Crowd Real Estate przez NDI Cukrownia PG sp. z o.o., której bieżące saldo wynosi ok 8,3 mln USD.

W dniu 29 marca 2024 r. część środków z emisji zostały wykorzystane na spłatę Wierzytelności Crowd Real Estate.

Wszystkie informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą publikowane jako raporty bieżące na stronie internetowej [www.ndi.pl](http://www.ndi.pl).

##### **4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych**

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, docelowo zabezpieczone, emitowane w serii A, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisje obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 5 marca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii A.

Przy czym zostało skierowanych:

- 61 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego,
- 145 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego oraz
- nie zostały skierowane oferty na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego.

Jednocześnie w przeciągu ostatnich dwunastu miesięcy nie doszło do innej oferty publicznej papierów wartościowych.

##### **4.3. Wielkość emisji**

W ramach serii A Emitent wyemitował 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 70.000.000 (siedemdziesiąt milionów) złotych.

##### **4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji**

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

##### **4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu**

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 7 marca 2024 roku do 20 marca 2024 roku
Data przydziału Obligacji	26 marca 2024 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	do 70 000 sztuk
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	2,09
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	70.000
Ceny po jakiej Obligacje były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	115
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	115
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Tak, Emitent przydzielił 3086 Obligacji na rzecz 2 podmiotów powiązanych z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty wyniosły 1 665 965,00 PLN. Na koszty emisji składają się koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty oraz koszty przygotowania niniejszego dokumentu.
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	W początkowym ujęciu Koszty Emisji korygują wartość zobowiązania finansowego z tytułu wyemitowanych obligacji. Następnie, przez okres na jaki obligacje zostały wyemitowane Koszty Emisji przenoszone są sukcesywnie do rachunku zysków i strat jako koszty finansowe bądź zwiększają wartość aktywów (zapasów) jako koszty finansowania zewnętrznego - z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej

Zostało skierowanych 145 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego. Emitent w ostatnich 12-tu miesiącach nie przeprowadził żadnej innej emisji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego.

#### 4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **25 marca 2027 roku**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt. 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 8.8. Dokumentu Informacyjnego).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu lub w dniu Obowiązkowej Amortyzacji, o którym mowa w pkt. 4.6.1. i 4.6.2. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

#### **4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza**

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 8.8. Dokumentu Informacyjnego).

*Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.*

#### **4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta**

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji) w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.8. Dokumentu Informacyjnego).

*Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.*

#### **4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji**

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt. 8.8. Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 16 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate).

Marża wynosi **4,5%** (cztery procent 50 /100) w skali roku.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16.3 Warunków Emisji (pkt. 8.8. Dokumentu Informacyjnego).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	2024-06-20	2024-06-25
2.	2024-06-25	2024-09-20	2024-09-25
3.	2024-09-25	2024-12-20	2024-12-25
4.	2024-12-25	2025-03-20	2025-03-25
5.	2025-03-25	2025-06-20	2025-06-25
6.	2025-06-25	2025-09-22	2025-09-25
7.	2025-09-25	2025-12-22	2025-12-25
8.	2025-12-25	2026-03-20	2026-03-25
9.	2026-03-25	2026-06-22	2026-06-25
10.	2026-06-25	2026-09-22	2026-09-25
11.	2026-09-25	2026-12-22	2026-12-25
12.	2026-12-25	2027-03-22	2027-03-25

#### 4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

##### 4.8.1. Hipoteka

Obligacje będą zabezpieczone Hipoteką na wszystkich działkach wchodzących w skład Nieruchomości Początkowej, a następnie na Nieruchomości Docelowej, stosownie do tabeli zamieszczonej w pkt 1.35. Warunków Emisji Obligacji, docelowo o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) rzecz Administratora Hipoteki, do kwoty równej 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji („**Hipoteka**”), przy czym:

- Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Początkowej zostało złożone w dniu 25 marca 2024 r. (Rep. A nr 673/2024);
- Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złożył w dniu 25 marca 2024 r. w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki (Rep. A nr 678/2024), w celu zaspokojenia wierzycelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez

Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 marca 2028 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) Dni Robocze od dnia w którym nastąpiło nabycie danej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej);

- c) Hipoteka na Nieruchomości Docelowej zostanie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w terminie do dnia 31 marca 2025 r. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach;
- d) Wycena Nieruchomości Docelowej została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę;
- e) Emitent zobowiązany jest do przedłożenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki Aktualizacji Wyceny w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia jej sporządzenia. Dopuszczalne jest by powierzchnie poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej wykazanych w Aktualizacji Wyceny różniła się od powierzchni wskazanych w operacie z pkt. 11.2.5. Warunków Emisji Obligacji o nie więcej niż 3 %, przy czym musi być zachowana Zdolność Zabezpieczeniowa.
- f) Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- g) Emitent uprawniony jest do zwolnienia działek spod Hipoteki na zasadach określonych Warunkach Emisji Obligacji.

#### 4.8.2. Poręczenie

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest poręczenie udzielone („**Poręczenie**”), przy czym:

- a) Poręczenie zostało udzielone poprzez zawarcie w dniu 25 marca 2024 r. umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczeń;
- b) Poręczenie zostało udzielone do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;
- c) Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 31 marca 2028 r.
- d) Oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela co do zobowiązań zabezpieczonych Poręčeniem zostało złożone w dniu 25 marca 2024 r. przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego (Rep. A nr 4477/2024), do kwoty

równej kwocie Poręczenia, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 31 marca 2028 r.

- e) Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.
- f) Pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora Poręczenia stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym:
- g) Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- h) W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego.

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

W dniu 29 marca 2024 r. została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji.

Nazwa (firma) administratora:	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska
Nazwa (firma) skrócona:	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Forma prawna:	spółka partnerska
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa)
Telefon:	+48 22 212 00 00
e-mail:	warszawa@gww.pl
Numer KRS:	0000541501
REGON:	631226810
NIP:	7792022623

#### 4.9. Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot

Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Michała Kotkowskiego, który został wybrany przez Emitenta jako podmioty dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen oraz zachowują bezstronność i niezależność przy ich sporządzaniu, a wyceniający spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji (pkt. 8.8. Dokumentu Informacyjnego).



Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (Nieruchomość Docelowa) została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na 107 035 127 PLN.

**4.10. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji**

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych Emitenta w ujęciu jednostkowym na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła 0,00 zł., w tym zobowiązania przeterminowane: 0,00 zł

Emitent oświadcza, że szacunkowa wartość zobowiązań finansowych grupy do której należy Emitent, tj. Grupy Kapitałowej Grupa NDI S.A., w ujęciu skonsolidowanym na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła 126 531 tys. zł., w tym:

- zobowiązania przeterminowane: 0 tys. zł.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta i Poręczyciela, w tym sprawozdanie finansowe za 2023 rok będą udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem [www.ndi.pl](http://www.ndi.pl).

Emitent po Dniu Emisji będzie sporządzał i publikował sprawozdania finansowe Emitenta i Poręczyciela, zgodnie z przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst (załącznik nr 4 do Załącznik Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu).

Emitent nie posiada zobowiązań z tytułu innych dłużnych papierów wartościowych.

**4.11. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych**

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

**4.12. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione**

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz premii w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- w określonych w Warunkach Emisji Obligacji sytuacjach - prawo powiększonej Należności Głównej w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta,
- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,

- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

#### **4.13. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym**

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Dokumentu Informacyjnego oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Dokumencie Informacyjnym mogą stracić aktualność. Zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym podatki nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również inne każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

##### ***Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych***

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych z późniejszymi zmianami („Ustawa o CIT”). Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT).

Dochody (przychody) z obligacji, w tym z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych, a także dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych dla opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady, odsetki ujmowane są jako przychód na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich otrzymania, a nie w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia obligacji jest, co do zasady, ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. W przypadku, gdy cena wyrażona w umowie, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o CIT). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów, co do zasady, są rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód zostanie osiągnięty. Podatnik w sposób samodzielny, bez udziału płatnika, rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który to rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów. W przypadku kwalifikacji do odpowiedniego źródła przychodów, co do zasady, dochody (przychody) z obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, łączą się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 Ustawy o CIT), jednak w przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów, przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o CIT).

Niezależnie natomiast od klasyfikacji dochód podlegać on będzie opodatkowaniu według stawki stosowanej do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników. Pomimo,

że co do zasady, podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania, jeżeli obligacje znajdują się na Rachunku Zbiorczym, a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. W przypadku, gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego (art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT). W takim przypadku, kwestię zwrotu pobranego podatku podatnik powinien omówić z doradcą podatkowym.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Polski siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Polski – ograniczony obowiązek podatkowy (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT). Za dochody (przychody) osiągnięte na terytorium Polski uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- 1) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład;
- 2) położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- 3) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- 4) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw - jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;
- 5) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;
- 6) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
- 7) niezrealizowanych zysków, o których mowa w rozdziale o opodatkowaniu tzw. exit tax.

Ww. katalog nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą zostać uznane za osiągnięte na terytorium Polski. Z uwagi na to, każdą sytuację należy przeanalizować w celu ustalenia, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji uznawane są za dochód podlegający opodatkowaniu w Polsce.

Szczegółowe zwolnienia w odniesieniu do obligacji spełniających szczególne warunki

Na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody osiągnięte przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych podlegającego ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, z odsetek lub dyskonta od obligacji:

- 1) o terminie wykupu krótszym niż rok;
- 2) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, na terytorium Polski luba na terytorium państwa będącego stroną zawartej w Polsce umowy unikania podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych,

chyba, że za moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu przepisów Ustawy o CIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1aa Ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji spełniających powyższe wymagania, pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów Ustawy o CIT, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie to składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od tych obligacji. W przypadkach tych płatnicy powinni sami dokonać analizy zastosowania zwolnienia z poboru.

#### Brak spełnienia warunków do zastosowania szczególnego zwolnienia

W sytuacji braku zastosowania zwolnienia, o którym mowa powyżej, zastosowanie mają poniższe zasady.

W przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce uzyskane przez nich na terytorium Polski odsetki/dyskonto od obligacji opodatkowane są, co do zasady, zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%. Zgodnie z art. 26 ust 1 Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b, i 2e Ustawy o CIT, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e Ustawy o CIT. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o CIT płatnika z podatnikiem.

W przypadku wpłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz nierezydentów, obowiązek pobrania podatku spoczywa na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Uznaje się, że obowiązek ten nie spoczywa na podmiotach zagranicznych, jednakże obowiązek ten spoczywa także na podmiotach podlegających

ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe jest związany z działalnością tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo też niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od podatnika ważnego certyfikatu rezydencji podatkowej. Taki certyfikat, co do zasady, uznaje się za ważny przez okres dwunastu kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 4a pkt 29 Ustawy o CIT rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części,
- 2) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi,
- 3) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych. W przypadkach, w których podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania do odsetek płatnych na rzecz nierezydentów (osób fizycznych, czy podatników CIT), w związku ze specyficznymi zasadami dotyczącymi opodatkowania dochodu z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, istnieje ryzyko, że podatek taki zostanie pobrany. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek wg stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Jeżeli podlegająca ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce osoba lub podmiot działa poprzez położony tutaj zagraniczny zakład, z którym związane są uzyskiwane dochody, co do zasady zastosowanie powinny mieć przepisy analogiczne jak w przypadku podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, przy czym konieczne może być spełnienie dodatkowych formalności,

np. przedstawienie wypłacającemu odsetki certyfikatu rezydencji oraz oświadczenia, że odsetki te są związane z działalnością zakładu.

**Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności**

Zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz podmiotu powiązanego przekracza łącznie 2.000.000 zł w roku podatkowym wypłacającego na rzecz tego samego podatnika, płatnicy obowiązani są, co do zasady, pobrać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według podstawowej stawki podatku (20% w przypadku odsetek/dyskonta od obligacji) od nadwyżki ponad tę kwotę, bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania („Obowiązek Pobrania Podatku”). Na potrzeby tej regulacji, przez podmioty powiązane rozumie się podmioty powiązane zgodnie z art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT. Zasada ta nie ma zastosowania do podmiotów będących podatnikami, o których mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT, tj. do polskich rezydentów podatkowych.

Zgodnie z art. 26 ust. 2i oraz 2j ustawy o CIT, jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, oblicza się jako iloczyn 1/12 kwoty 2.000.000 zł i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności; jeżeli obliczenie tej kwoty nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, Obowiązek Pobrania Podatku stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k Ustawy o CIT, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Ponadto, zgodnie z art. 26 ust. 2l Ustawy o CIT, jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku.

Zgodnie z art. 26 ust. 7a ustawy o CIT, Obowiązku Pobrania Podatku nie stosuje się, jeżeli płatnik złożył oświadczenie, że:

- 1) posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- 2) po przeprowadzeniu weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż podstawowa, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie posiada wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.



Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, a w przypadku gdy jednostką kieruje organ wieloosobowy – wyznaczona osoba wchodząca w skład tego organu, przy czym nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie płatnik jest obowiązany złożyć do organu podatkowego, nie później niż ostatniego dnia drugiego miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do przekroczenia kwoty, przy czym wykonanie tego obowiązku po dokonaniu wypłaty nie zwalnia płatnika z obowiązku dochowania należytej staranności przed jej dokonaniem.

W przypadku pobrania podatku na skutek zastosowania Obowiązku Pobrania Podatku, jeżeli z umów o unikaniu opodatkowania lub z przepisów szczególnych przysługuje zwolnienie lub obniżona stawka podatku, podatnik lub płatnik (jeżeli płatnik wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku, np. na skutek klauzuli ubруттовienia) mogą wystąpić o zwrot tego podatku, przedkładając stosowne dokumenty i oświadczenia. Uznając zwrot za zasadny, organy podatkowe powinny dokonać zwrotu tego zwrotu niezwłocznie, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy.

Ograniczenie, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT nie ma zastosowania w przypadku wydania tzw. opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT wypłacona podatnikowi w obowiązującym u płatnika roku podatkowym przekracza kwotę, o której mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami mogą nie pobrać podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, zastosować stawkę wynikającą z takiej umowy bądź zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 3 lub art. 22 ust. 4 Ustawy o CIT, na podstawie obowiązującej opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26b ust. 1 Ustawy o CIT, organ podatkowy na wniosek złożony przez podatnika, płatnika lub podmiot dokonujący wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze wydaje opinię o stosowaniu przez płatnika zwolnienia z poboru zryczałtowanego podatku dochodowego, od wypłacanych na rzecz podatnika należności, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, lub stosowaniu stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobraniu podatku zgodnie z taką umową (opinia o stosowaniu preferencji), jeżeli we wniosku zostało wykazane spełnienie warunków określonych w art. 21 ust. 3-9 lub w art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Wniosek o opinię o stosowaniu preferencji składany jest elektronicznie. Organem podatkowym właściwym w sprawach wydawania opinii o stosowaniu preferencji jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika, a w przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie - naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

Zgodnie z art. 26b ust. 3 Ustawy o CIT, odmawia się wydania opinii o stosowaniu preferencji w przypadku:

- 1) niespełnienia przez podatnika warunków określonych w art. 21 ust. 3-9 lub art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania;

- 2) istnienia uzasadnionych wątpliwości co do zgodności ze stanem rzeczywistym dołączonej do wniosku dokumentacji lub oświadczenia podatnika, że jest rzeczywistym właścicielem należności;
- 3) istnienia uzasadnionego przypuszczenia wydania decyzji z zastosowaniem art. 119a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, środków ograniczających umowne korzyści lub art. 22c Ustawy o CIT;
- 4) istnienia uzasadnionego przypuszczenia, że podatnik podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie prowadzi rzeczywistej działalności gospodarczej w kraju siedziby tego podatnika dla celów podatkowych.

Na odmowę wydania opinii o stosowaniu preferencji przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. O prawie tym organ podatkowy informuje wnioskodawcę w pouczeniu do odmowy wydania opinii o stosowaniu preferencji. Opinię o stosowaniu preferencji wydaje się bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie sześciu miesięcy od dnia wpływu wniosku do organu podatkowego. Opinia o stosowaniu preferencji co do zasady wygasa z upływem 36 miesięcy od dnia jej wydania, o ile nie nastąpiła istotna zmiana okoliczności faktycznych, które mogą mieć wpływ na spełnienie warunków korzystania ze zwolnienia. W takim przypadku, Ustawa o CIT wskazuje na specjalne zasady wygaśnięcia opinii.

#### Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągnięte przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o CIT, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o CIT.

#### ***Podatek od osób fizycznych***

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych („**Ustawa o PIT**”). Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów, tzw. nieograniczony obowiązek podatkowy. Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej

Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Za dochody (przychody) osiągnięte na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- 1) pracy wykonywanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie stosunku służbowego, stosunku pracy, pracy nakładczej oraz spółdzielczego stosunku pracy, bez względu na miejsce wypłaty wynagrodzenia;
- 2) działalności wykonywanej osobiście na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, bez względu na miejsce wypłaty wynagrodzenia;
- 3) działalności gospodarczej prowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład;
- 4) położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- 5) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- 6) umorzenia, odkupienia, wykupienia i unicestwienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych utworzonych na podstawie przepisów obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej oraz odpłatnego zbycia tych tytułów uczestnictwa;
- 7) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw - jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;
- 8) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;
- 9) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
- 10) niezrealizowanych zysków, o których mowa w art. 30da Ustawy o PIT.

Powyższy katalog dochodów (przychodów) osiągniętych w Polsce nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą być uznane za osiągnięte na terenie Polski. Z uwagi na to, każdą sytuację należy przeanalizować w celu ustalenia, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji uznawane są za dochód w Polsce.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z treścią art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT od uzyskanych dochodów (przychodów) z tytułu odsetek i dyskonta od obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19%. Zryczałtowany podatek pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 5 pkt 1 i 4, ust. 5a, 5d i 5e Ustawy o PIT. Podatnik nie łączy ww. dochodów (przychodów), z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27 Ustawy o PIT. Dochodów tych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych wg skali progresywnej.

Zasady dokonywania płatności zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych określa art. 41 Ustawy o PIT. Obowiązki płatnika zgodnie z brzmieniem ust. 1 w zw. ust. 4 tego artykułu pełnią zasadniczo osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych m.in. z tytułów wymienionych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy o PIT. Są one stosownie do treści powołanego przepisu zobowiązane do pobrania, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat. Przy czym, w myśl art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o PIT obowiązki płatnika pełnią podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników oraz podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku bez potrącenia o koszty uzyskania przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4da Ustawy o PIT w przypadkach, o których mowa w ust. 4d i 10, Ustawy o PIT podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w ust. 12, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją.

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 lit a) Ustawy o PIT, jest osiągnięta w roku podatkowym różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14 Ustawy o PIT.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PIT, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i obliczyć należny podatek dochodowy. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

#### Szczególne zwolnienia w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki

W Ustawie o PIT w art. 21 ust. 1 pkt 130c oraz art. 41 ust. 24-26, znajdują się analogiczne przepisy jak te wskazane powyżej w opisie Ustawy o CIT, i z uwagi na to nie będą one w tym miejscu powielane. We wszystkich przypadkach płatnicy powinni dokonać własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru podatku.

#### Brak spełnienia warunków zastosowania szczególnego zwolnienia

W przypadku osób fizycznych zastosowanie ma art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, zgodnie z którym płatnicy, o których mowa w ust. 1, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 29, art. 30 ust. 1 pkt 2, 4-5a, 13-17 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-13, z zastrzeżeniem ust. 4d, 5, 10, 12 i 21 Ustawy o PIT. Zgodnie zaś z treścią art. 41 ust. 4aa Ustawy o PIT, przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązanie w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT płatnika z podatnikiem.

Zgodnie z treścią art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów (przychodów), o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT, w zakresie dywidendy oraz dochodów (przychodów) określonych w art. 24 ust. 5 pkt 1, 3 lub 6 Ustawy o PIT, a także zryczałtowany podatek dochodowy, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2, 2a i 5 Ustawy o PIT, pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zdanie pierwsze stosuje się także do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo też niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od podatnika ważnego certyfikatu rezydencji podatkowej. Taki certyfikat, co do zasady, uznaje się za ważny przez okres dwunastu kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 5a pkt. 33d Ustawy o PIT, rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części;
- 2) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi;
- 3) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju miejsca zamieszkania, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorowego. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatek powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

#### Opodatkowanie obligacji posiadanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

Powyższe zasady nie mają zastosowania do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, które otrzymany przychód z odsetek od obligacji powinny wykazywać jako przychód z działalności gospodarczej opodatkowany na zasadach właściwych dla opodatkowania tego rodzaju przychodów. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

#### Danina solidarnościowa

Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia tej daniny stanowi nadwyżka ponad 1.000.000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b, w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, po ich pomniejszeniu o: (i) kwoty składek, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a Ustawy o PIT; (ii) kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 Ustawy o PIT; - odliczone od tych dochodów. Osoby fizyczne są zobowiązane składać urzędowi skarbowemu deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, wg udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową.

#### ***Podatek od spadków i darowizn***

Zgodnie z treścią art. 1 ust 1 ustawy dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn („Ustawa o PSD”), podatkowi od spadków i darowizn podlega m.in. nabycie przez osoby fizyczne własności praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem: dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy czy zachowku, jeżeli prawa



majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o PSD podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Przepisy Ustawy o PSD przewidują dla określonych grup podatników zwolnienia od opodatkowania lub obniżenie stawek podatkowych w sytuacji wystąpienia określonego w ustawie rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Do każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o PSD. Ponadto zgodnie z art. 4a Ustawy o PSD małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, objęci zostali zwolnieniem od przedmiotowego podatku, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W sytuacji, w której podatnik nie będzie uprawniony do skorzystania z ww. zwolnienia i dokona zapłaty podatku, jego wartość, w myśl art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PIT, będzie obniżała dochód uzyskany ze zbycia papierów wartościowych. Stosownie do treści powołanego przepisu wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika. Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Zgodnie z treścią art. 3 pkt 1 Ustawy o PSD, nabycie praw majątkowych, w tym papierów wartościowych, podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

W celu uzyskania szczegółowych informacji podatnik powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

### **Podatek od czynności cywilnoprawnych**

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych („Ustawa o PCC”) opodatkowaniu podatkiem o czynności cywilnoprawnej podlegają umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych, z wyjątkiem sytuacji, w której przynajmniej jedna ze stron umowy jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub też jest z tego podatku zwolniona. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- 1) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; oraz



- 2) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

W takim przypadku zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy o PCC). Zgodnie z treścią art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego, tj. dokonania transakcji. Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. W przypadku zawierania umowy w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych nie wystąpi natomiast w przypadku, o którym mowa w art. 9 pkt 9 lit. a-d Ustawy o PCC. W myśl powołanego przepisu zwalnia się od podatku sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie obrotu (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

#### ***Odpowiedzialność płatnika podatku***

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa płatnik podatku, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobraný lub podatek pobraný a niewpłaconý. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub też jeżeli podatek nie został pobraný z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika.

## V. DANE O EMITENCIE

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa (firma):	NDI Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	NDI Finance sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Sopot
Adres:	ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot
Tel	+48 (58) 771 77 00
Adres poczty elektronicznej:	www.ndi.pl
Adres strony internetowej:	<a href="mailto:ndi@ndi.com.pl">ndi@ndi.com.pl</a>
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku
NIP:	5851503703
REGON:	527874521
Numer KRS:	0001090079
KOD LEI	259400YT2AHBMM0Y9V33

- 5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony**

Zgodnie ze statutem spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

- 5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

- 5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał**

W dniu 23 lutego 2024 roku spółka NDI Finance sp. z o.o. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001090079.

- 5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

#### 5.6. Krótki opis historii Emitenta

Emitent jest spółką założoną w 2024 r., której głównym przedmiotem działalności ma być pozyskiwanie środków z emisji obligacji, a następnie finansowanie z nich działalności podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej NDI Development sp. z o.o. (udziałowiec Emitenta).

W związku z faktem, iż Emitent jest spółką celową zakupioną jako spółka SPV w celu emisji obligacji, a Obligacje będą pierwszą emisją obligacji dokonaną przez Emitenta, nie istnieją istotne informacje ogólne, które powinny zostać zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym.

#### 5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 100.000,00 PLN (sto tysięcy złotych) i dzieli się na 2.000 (dwa tysiące) udziałów o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) PLN każdy.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień umowy spółki Emitenta. Zgromadzenie Wspólników Emitenta może tworzyć fundusz zapasowy (kapitał zapasowy), fundusz rezerwowy (kapitał rezerwowy) oraz inne fundusze celowe.

#### 5.8. Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

#### 5.9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

#### 5.10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

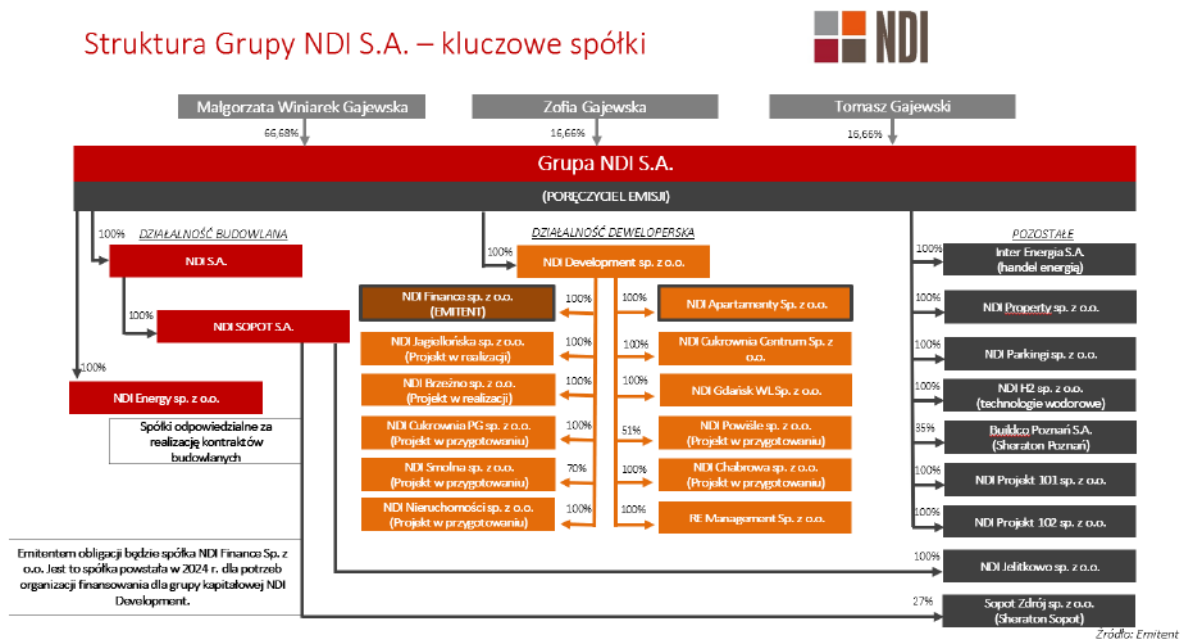
Nie dotyczy z uwagi na swą formę prawną Emitent nie przeprowadził i nie może przeprowadzać emisji obligacji zamiennych na akcje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji.

#### 5.11. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

## 5.12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent jest spółką w 100% pośrednio zależną od Grupa NDI. Wykres przedstawiający strukturę Grupy NDI przedstawiono poniżej:



### 5.12.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Jarosław Bator	Prezes Zarządu	brak
Bartłomiej Oset	Członek Zarządu	brak

Brak jest istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

### 5.12.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta

Jarosław Bator Prezes Zarządu Emitenta jest jednocześnie Prezesem Zarządu jedyne go wspólnika Emitenta, tj. NDI Development sp. z o.o.

Bartłomiej Oset Członek Zarządu Emitenta jest jednocześnie Wiceprezesem Zarządu jedyne go wspólnika Emitenta, tj. NDI Development sp. z o.o.

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta.

**5.12.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)**

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi udziałowcami.

**5.13. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności**

Emitent jest spółką pośrednio zależną od Poręczyciela i wchodzącą w skład Grupy NDI i jest spółką celową utworzoną w celu pozyskiwania finansowego dla podmiotów wchodzących w skład Grupy NDI, w tym emitowania obligacji.

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest pozyskiwanie środków finansowych na działalność inwestycyjną Grupy.

Środki z emisji obligacji zostały przekazane do NDI Development tytułem pożyczki. NDI Development przeznaczyła część z tych środków na udzielenie pożyczki do NDI Cukrownia PG, która przeznaczyła otrzymaną gotówkę na spłatę wierzytelności Crowd Real Estate.

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności nie przewiduje się generowania przez Emitenta znaczących zysków.

**5.14. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym**

Nie wystąpiły istotne krajowe i zagraniczne projekty inwestycyjne, w tym inwestycje kapitałowe przez Emitenta w okresie objętym sprawozdaniami finansowymi zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym.

**5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

**5.16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

**5.17. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań**

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku.

W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

**5.18. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej**

Nie występują zobowiązania Emitenta istotne dla realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są związane w szczególności z kształtowaniem się sytuacji gospodarczej i finansowej Emitenta.

**5.19. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym**

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent nie posiada zobowiązań pozabilansowych.

**5.20. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym**

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły żadne nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wyniki działalności gospodarczej.

**5.21. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego**

Nie dotyczy

**5.22. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta**

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

1. Jarosław Bator - Prezes Zarządu
2. Bartłomiej Oset - Członek Zarządu

Jarosław Bator	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	Powołany do Zarządu Emitenta w dniu 22.02.2024 r., kadencja trwa 3 lata
Wykształcenie	Wyższe, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	<p>01.2022 – obecnie – NDI Development Sp. z o.o., Prezes Zarządu</p> <p>01.2021 – 12.2021 – Resi4Rent, Dyrektor operacyjny</p> <p>01.2020 – 12.2021 – Echo Investment, Dyrektor rozwoju biznesu</p> <p>01.2020 – 04.2021 – CitySpace, Dyrektor zarządzający</p> <p>01.2019 – 12.2019 – Business Link, Dyrektor zarządzający</p> <p>06.2017 – 12.2018 – Business Link, Dyrektor operacyjny</p> <p>05.2016 – 12.2019 – Skanska, Dyrektor rozwoju biznesu</p> <p>10.2014 – 12.2015 – Polskie Koleje Państwowe S.A, Członek zarządu</p> <p>08.2012 – 09.2014 – Polskie Koleje Państwowe S.A, Dyrektor zarządzający ds. nieruchomości</p>
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	<p>W okresie co najmniej 3 ostatnich lat i obecnie:</p> <p>NDI Development Sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>NDI Brzeźno Sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>NDI Nieruchomości Sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>NDI Gdańsk WL Sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>NDI Powiśle Sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>NDI Smolna Sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>RE Management Sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>NDI Cukrownia PG Sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>NDI Cukrownia Centrum Sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>NDI Chabrowa Sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>NDI Finance Sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>NUNATAK CAPITAL Sp. z o.o. Alternatywna Spółka Inwestycyjna – Członek organu nadzoru</p> <p>BATORE sp. z o.o. – Prezes Zarządu oraz udziałowiec</p>



Ponadto:

HOTEL KRAKÓW ZABŁOCIE sp. z o.o. – Członek Zarządu do 20.01.2022

R4R POZNAŃ NOWE MIASTO sp. z o.o. – Członek Zarządu do  
11.02.2022

HOTEL KRAKÓW ROMANOWICZA sp. z o.o. – Członek Zarządu do  
13.01.2022

HOTEL WROCŁAW GRABISZYŃSKA sp. z o.o. – Członek Zarządu do  
19.01.2022

R4R SPV 10 sp. z o.o. – Członek Zarządu do 19.01.2022

HOTEL GDAŃSK ZIELONY TRÓJKĄT sp. z o.o. – Członek Zarządu do  
24.02.2022

M2 BIURO sp. z o.o. – Członek Zarządu do 14.02.2022

R4R ŁÓDŹ KILIŃSKIEGO sp. z o.o. – Członek Zarządu do 18.01.2022

R4R GDAŃSK STOCZNIA sp. z o.o. – Członek Zarządu do 18.01.2022

R4R WROCŁAW PARK ZACHODNI sp. z o.o. – Członek Zarządu do  
07.03.2022

R4R POLAND sp. z o.o. – Członek Zarządu do 17.02.2022

R4R WARSZAWA WORONICZA sp. z o.o. – Członek Zarządu do  
07.02.2022

R4R WROCŁAW RYCHTALSKA sp. z o.o. – Członek Zarządu do  
11.02.2022

R4R RE sp. z o.o. – Członek Zarządu do 10.02.2022

M2 HOTEL sp. z o.o. – Członek Zarządu do 25.02.2022

R4R ŁÓDŹ WODNA sp. z o.o. – Członek Zarządu do 11.02.2022

R4R WARSZAWA TAŚMOWA sp. z o.o. – Członek Zarządu do  
16.02.2022

R4R RE WAVE 3 sp. z o.o. – Członek Zarządu do 11.02.2022

R4R WARSZAWA BROWARY sp. z o.o. – Członek Zarządu do  
17.02.2022

R4R WROCŁAW KĘPA sp. z o.o. – Członek Zarządu do 10.02.2022

R4R GDAŃSK KOŁOBRZESKA sp. z o.o. – Członek Zarządu do 11.02.2022

R4R KRAKÓW JPIL sp. z o.o. – Członek Zarządu do 24.01.2022

R4R LEASING sp. z o.o. – Członek Zarządu do 26.01.2022

R4R POZNAŃ SZCZEPANOWSKIEGO sp. z o.o. – Członek Zarządu do  
14.02.2022

R4R RE WAVE 4 sp. z o.o. – Członek Zarządu do 02.03.2022

R4R WARSZAWA WILANOWSKA sp. z o.o. – Członek Zarządu do  
10.02.2022

R4R KRAKÓW 3 MAJA sp. z o.o. – Członek Zarządu do 11.02.2022

	R4R WROCŁAW JAWORSKA II sp. z o.o. – Członek Zarządu do 18.01.2022 PIMECH INVEST sp. z o.o. – Członek Zarządu do 18.02.2022
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Bartłomiej Oset	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	Powołany do Zarządu Emitenta w dniu 22.02.2024 r., kadencja trwa 3 lata
Wykształcenie	Wyższe, Uniwersytet Gdański
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	01.2016 – obecnie – NDI Development Sp. z o.o., Wiceprezes Zarządu 03.2015 – 12.2015 – NDI S.A., Zastępca dyrektora działu rozwoju projektów nieruchomościowych 11.2011 – 03.2015 – NDI S.A., Menadżer ds. komercjalizacji projektów mieszkaniowych 05.2011 – 11.2011 – Robyg S.A., Menadżer ds. sprzedaży 09.2010 – 12.2010 – Mill-You Sp. z o.o., Zastępca dyrektora 12.2007 – 07.2010 – Euro Styl Sp. z o.o. S.K.A., Menadżer ds. sprzedaży
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy	W okresie co najmniej 3 ostatnich lat i obecnie: NDI Development Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu NDI Property Sp. z o.o. – Prezes Zarządu NDI Jagiellońska Sp. z o.o. – Prezes Zarządu NDI Nieruchomości Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu NDI Gdańsk WL Sp. z o.o. – Prezes Zarządu NDI Apartamenty Sp. z o.o. – Prezes Zarządu

<b>dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem</b>	NDI Powiśle Sp. z o.o. – Członek Zarządu RE Management Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu NDI Cukrownia PG Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu NDI Cukrownia Centrum Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu NDI Chabrowa Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu NDI Jelitkowo Sp. z o.o. – Prezes Zarządu NDI Finance Sp. z o. – Członek Zarządu  Ponadto: NDI Smolna Sp. z o.o. – Prezes Zarządu do 15.02.2024 NDI Brzeźno Sp. z o.o. – Prezes Zarządu do 04.04.2022
	Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.
	Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.
	Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.
	W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych prawo kontroli służy każdemu akcjonariuszowi.

**5.23. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników**

Akcjonariusz	Liczba udziałów	Wartość nominalna posiadanych udziałów	% posiadanych głosów
NDI Development sp. z o.o.	2000	100.000 PLN	100%

## VI. DANE O PORĘCZYCIELU

- 6.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa (firma):	Grupa NDI spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Grupa NDI S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Sopot
Adres:	ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot
Tel	+48 (58) 771 77 00
Adres poczty elektronicznej:	www.ndi.pl
Adres strony internetowej:	<a href="mailto:ndi@ndi.com.pl">ndi@ndi.com.pl</a>
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku
NIP:	5851468680
REGON:	222080694
Numer KRS:	0000508824
KOD LEI	259400RRD0V6637Q4613

- 6.2. Wskazanie czasu trwania Poręczyciela, jeżeli jest oznaczony**

Zgodnie ze statutem Poręczyciela czas trwania poręczyciela jest nieoznaczony.

- 6.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Poręczyciel**

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

- 6.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał**

W dniu 9 maja 2014 roku spółka Grupa NDI S.A. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000508824.

Utworzenie Poręczyciela nie wymagało uzyskania zezwolenia.

- 6.5. Informacja czy działalność prowadzona przez Poręczyciela wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Działalność prowadzona przez Poręczyciela oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

#### 6.6. Krótki opis historii Poręczyciela

Poręczycielem Obligacji jest spółka Grupa NDI S.A. - spółka holdingowa w rodzinnej grupie kapitałowej, której początki działalności zaczynają się w 1991 r. NDI rozpoczęła swoją działalność od realizacji projektów deweloperskich. W chwili obecnej ciężar działalności Grupy NDI opiera się o działalność w branży budowlanej przy równoczesnym rozwoju działalności deweloperskiej. Grupa NDI w zakresie działalności budowlanej dywersyfikuje portfel zamówień realizując projekty w sektorze budownictwa infrastrukturalnego (w tym drogowego, hydrotechnicznego i gazowego), w sektorze budownictwa kubaturowego (projekty mieszkaniowe, przemysłowe oraz użyteczności publicznej) Równolegle do realizacji projektów dla klientów zewnętrznych (publicznych i prywatnych) Grupa realizuje wewnętrzne projekty deweloperskie.

#### 6.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Poręczyciela oraz zasad ich tworzenia

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.12.2023 r.
Kapitał własny, w tym:	<b>381 404 111,38</b>
Kapitał podstawowy	349 242 900,00
Kapitał zapasowy	6 332 965,70
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	5 352 108,40
Zysk/ strata netto z roku bieżącego	20 476 137,28

Kapitał zakładowy (podstawowy) Poręczyciela utworzony jest na podstawie postanowień statutu Poręczyciela.

Według wiedzy Emitenta, aktywa obrotowe Poręczyciela wystarczają na pokrycie jego potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego

#### 6.8. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Poręczyciela został opłacony w całości.

#### 6.9. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Poręczyciel nie emitował obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

#### 6.10. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Poręczyciela lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

**6.11. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Poręczyciela, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej,**

**6.11.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Poręczycielem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Poręczyciela**

Funkcję Prezesa Zarządu Poręczyciela pełni Główny Akcjonariusz będący jednocześnie Beneficjentem Rzeczywistym.

**6.11.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Poręczycielem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Poręczyciela a znaczącymi akcjonariuszami Poręczyciela**

Funkcję Prezesa Zarządu Poręczyciela pełni Główny Akcjonariusz będący jednocześnie Beneficjentem Rzeczywistym.

**6.11.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Poręczycielem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Poręczyciela oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Poręczyciela a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)**

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Poręczyciela.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Poręczycielem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami.

**6.12. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i Poręczyciela, w podziale na segmenty działalności**

Grupa NDI S.A. jest firmą rodzinną. Główny akcjonariusz (Pani Małgorzata Winiarek – Gajewska) jest jednocześnie Prezesem Zarządu – taka sytuacja pozwala na bardzo szybkie i sprawne podejmowanie decyzji. W sytuacji zmieniających się uwarunkowań gospodarczych i geopolitycznych Grupa może elastycznie reagować na okoliczności rynkowe.

W ramach obszaru generalnego wykonawstwa Grupa kapitałowa NDI dąży do minimalizacji ryzyka niekorzystnej zmiany cen materiałów i robocizny poprzez długofalową współpracę ze zweryfikowaną bazą podwykonawców/dostawców przed zawarciem oraz w trakcie realizacji kontraktów. Dodatkowym

zabezpieczeniem zmian cen są wprowadzane do kontraktów klauzule waloryzacyjne. W ostatnich latach w portfolio zleceń dominują zamawiający z sektora publicznego.

Grupa kapitałowa NDI dywersyfikuje portfel zamówień wykorzystując specjalistyczną wiedzę nabytą w trakcie realizacji szerokiego spektrum projektów. Zdobyta wiedza i umiejętności pozwala realizować w ramach grupy kapitałowej projekty hydrotechniczne i infrastrukturalne we wszystkich kluczowych portach w Polsce, realizować projekty drogowe w całym kraju oraz składać i z sukcesem realizować pozostałe projekty infrastrukturalne zarówno dla zamawiających publicznych jak i prywatnych. W portfolio projektów znajduje się także szereg realizacji kubaturowych od projektów mieszkaniowych poprzez projekty użyteczności publicznej do projektów przemysłowych. NDI dysponuje specjalistycznym sprzętem do wykonywania określonych prac w tym prac hydrotechnicznych (np. pontony typu Jack-up) oraz drogowych co buduje zarówno bezpieczeństwo jak i przewagę konkurencyjną

Strategia Grupy kapitałowej NDI zakłada utrzymanie własnych kluczowych zasobów ludzkich (kadra inżynierska) i sprzętowych (specjalistyczne maszyny budowlane) przy jednoczesnym ograniczeniu kadry pracowników fizycznych i wykorzystywania łatwo dostępnych na rynku zasobów i usług sprzętowych (transport materiałów itp.). Podmioty z Grupy kapitałowej NDI przez wiele lat działalności zbudowały sobie zaplecze sprawdzonych podwykonawców i dostawców, z którymi wspólnie realizują zadania inwestycyjne. Strategia w ramach Grupy kapitałowej NDI zakłada dywersyfikację segmentową, geograficzną i podmiotową portfela zleceń.



- Inwestor: PGZ Stocznia Wojenna sp. z o.o.
- Termin realizacji: 2Q 2024
- Wartość netto kontraktu: 260,7 mln zł
- Do zafakturowania po 31.12.2023: 183,7 mln zł

Budowa hali kadłubowej, hali produkcyjnej oraz budynku socjalno - administracyjnego z rozbudową i przebudową nabrzeża, placów składowych i dróg wewnętrznych na terenie PGZ Stocznia Wojenna.



- Inwestor: Miasto Katowice
- Termin realizacji: 3Q 2024
- Wartość netto kontraktu: 259,7 mln zł
- Do zafakturowania po 31.12.2023: 100,7 mln zł

Pierwszy etap realizacji, obejmujący budowę stadionu, hali widowiskowo-sportowej oraz placu głównego, dwóch pełnowymiarowych boisk szkoleniowych i parkingów.



- Inwestor: Uniwersytet Papieski Jana Pawła II w Krakowie
- Termin realizacji: 2Q 2025
- Wartość netto kontraktu: 139,2 mln zł
- Do zafakturowania po 31.12.2023: 124,4 mln zł

Przedsięwzięcie polega na budowie nowego pięciokondygnacyjnego obiektu: cztery kondygnacje naziemne, jedna kondygnacja podziemna, w której powstaną między innymi aule i sale wykładowe. Zostanie on połączony z istniejącą biblioteką.





**DROGA KRAJOWA NR 1**

- Inwestor: Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie
- Termin realizacji: 2Q 2024
- Wartość netto kontraktu: 300,6 mln zł
- Do zafakturowania po 31.12.2023: 39,4 mln zł

Przedmiotem zamówienia jest kompleksowa realizacja robót budowlano – montażowych związanych z przebudową tzw. „starej jedynki” wraz z infrastrukturą towarzyszącą (m.in. z nową estakadą).



**DROGA EKSPRESOWA NR 6**

- Inwestor: GDDKiA
- Termin realizacji: 3Q 2025
- Wartość netto kontraktu: 513,1 mln zł
- Do zafakturowania po 31.12.2023: 468,5 mln zł

Budowa drogi ekspresowej S6 na odcinku Słupsk - Bożepole Wielkie. Zadanie 2: Koniec Obwodnicy Słupska – w. Bobrowniki (z węzłem). Konsorcjum, którego liderem jest NDI, będzie odpowiedzialne zarówno za zaprojektowanie, jak i budowę S6-ki.



**DROGA KRAJOWA NR 22**

- Inwestor: GDDKiA
- Termin realizacji: 4Q 2024
- Wartość netto kontraktu: 160,3 mln zł
- Do zafakturowania po 31.12.2023: 78,8 mln zł

Rozbudowa DK22 w celu poprawy bezpieczeństwa oraz skrócenia czasu podróży na odcinku ponad 10 kilometrów – ciągnie się od Królewa Malborskiego do granicy województw pomorskiego i warmińsko-mazurskiego.



**DROGA KRAJOWA NR 1**

- Inwestor: Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie
- Termin realizacji: 2Q 2024
- Wartość netto kontraktu: 290,8 mln zł
- Do zafakturowania po 30.09.2023: 145,3 mln zł

Przedmiotem zamówienia jest kompleksowa realizacja robót budowlano – montażowych związanych z przebudową tzw. „starej jedynki” wraz z infrastrukturą towarzyszącą (m.in. z nową estakadą).



**DROGA EKSPRESOWA NR 6**

- Inwestor: GDDKiA
- Termin realizacji: 3Q 2025
- Wartość netto kontraktu: 446,1 mln zł
- Do zafakturowania po 30.09.2023: 419,0 mln zł

Budowa drogi ekspresowej S6 na odcinku Słupsk - Bożepole Wielkie. Zadanie 2: Koniec Obwodnicy Słupska – w. Bobrowniki (z węzłem). Konsorcjum, którego liderem jest NDI, będzie odpowiedzialne zarówno za zaprojektowanie, jak i budowę S6-ki.



**DROGA KRAJOWA NR 22**

- Inwestor: GDDKiA
- Termin realizacji: 4Q 2024
- Wartość netto kontraktu: 149,6 mln zł
- Do zafakturowania po 30.09.2023: 87,1 mln zł

Rozbudowa DK22 w celu poprawy bezpieczeństwa oraz skrócenia czasu podróży na odcinku ponad 10 kilometrów – ciągnie się od Królewa Malborskiego do granicy województw pomorskiego i warmińsko-mazurskiego.



**PRZEBUDOWA KANAŁU DĘBICKIEGO**

- Inwestor: Zarząd Portów Morskich Szczecin i Świnoujście
- Termin realizacji: 2Q 2025
- Wartość netto kontraktu: 329 mln zł
- Do zafakturowania po 31.12.2023: 85,4 mln zł

Inwestycja to jeden z flagowych projektów realizowanych przez ZMPSiŚ w porcie Szczecin. Jego celem jest uzyskanie zwiększonego jakościowo i ilościowo potencjału do przeładunków drobnicowych.



**MORSKI TERMINAL PRZEŁADUNKOWY**

- Inwestor: PKN Orlen S.A.
- Termin realizacji: 2Q 2025
- Wartość netto kontraktu: 392,5 mln zł
- Do zafakturowania po 31.12.2023: 174,4 mln zł

Projekt 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 oraz infrastruktury podziemnej i pomocniczej łączącej terminal z rafinerią w Gdańsku



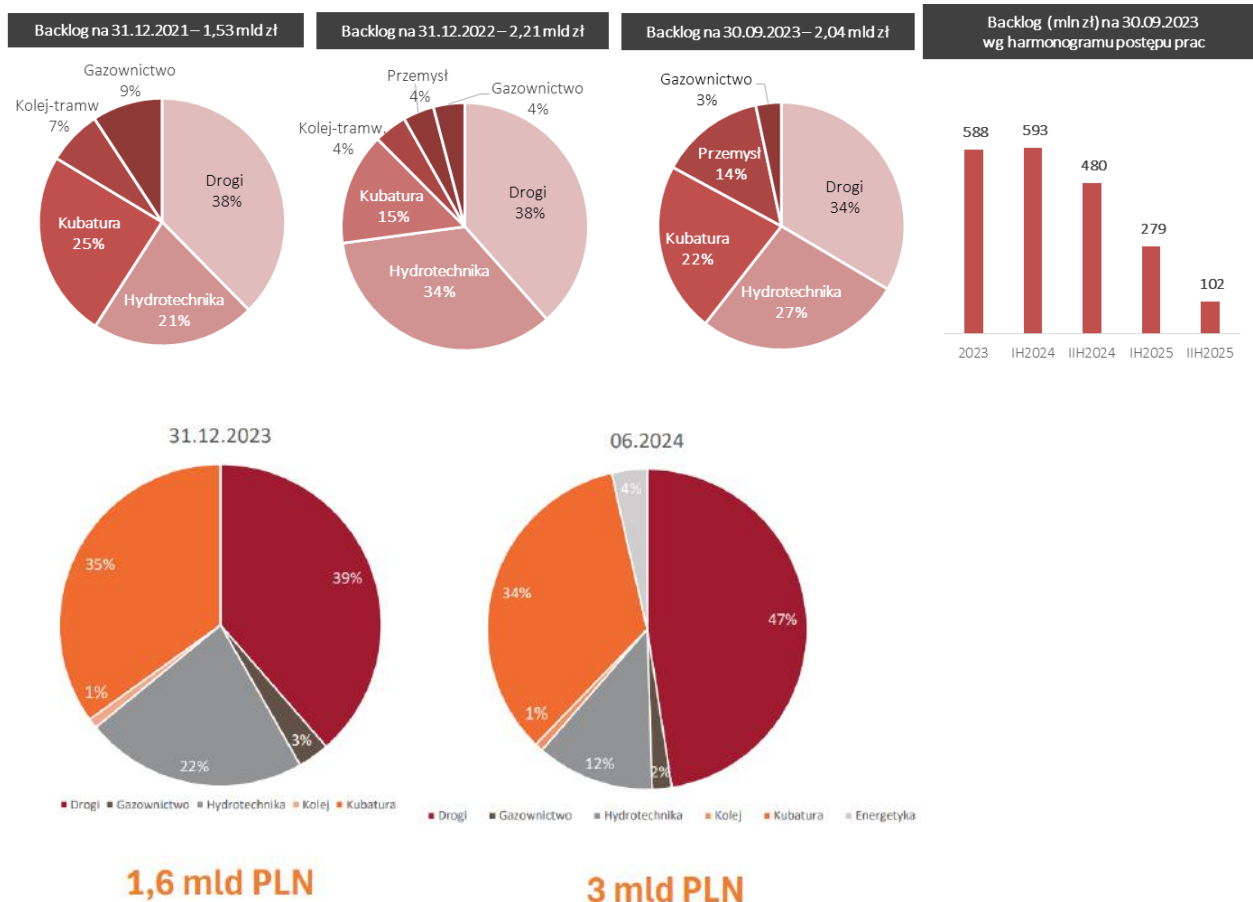
**PRZEBUDOWA NABRZEŻA INDYJSKIEGO**

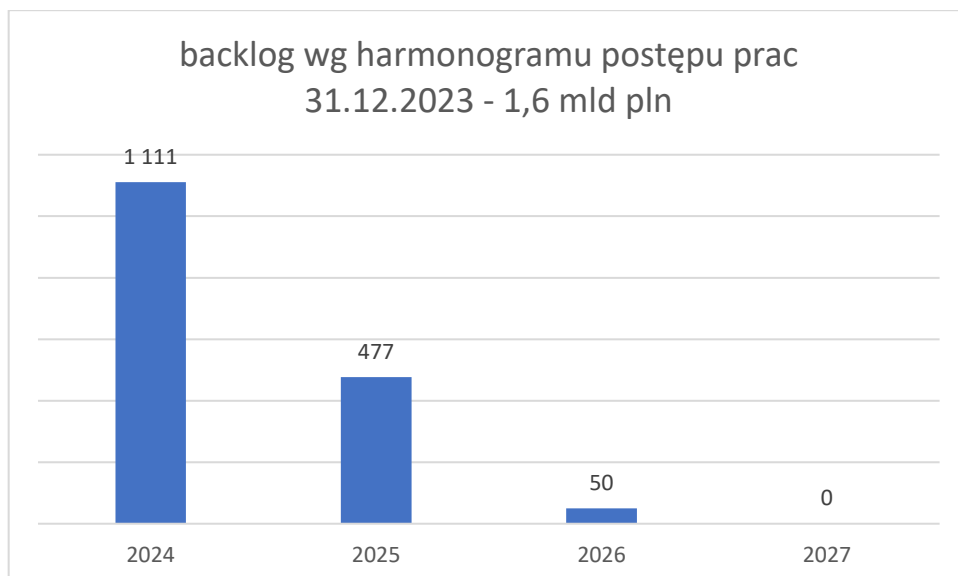
- Inwestor: Port Gdynia
- Termin realizacji: 4Q 2024
- Wartość netto kontraktu: 144,7 mln zł
- Do zafakturowania po 31.12.2023: 57 mln zł

Przebudowa Nabrzeża Indyjskiego na długości około 540 m, polegająca przede wszystkim na jego poszerzeniu o 6 m. Obejmuje wykonanie układu kolejowo-drogowego, instalacji technologicznych, nowych elementów wyposażenia nabrzeża, konstrukcji odczupe żelbetowego oraz kosza przycięciowego.

Źródło: Emitent

- Działalność w zakresie budownictwa odpowiada za znaczącą większość skonsolidowanego zysku operacyjnego Grupa NDI S.A..
- Według stanu na dzień 31.12.2023 Grupa Kapitałowa Grupa NDISA realizowała 30 kontraktów budowlanych o łącznej wartości **3,39 mld zł netto**. Pozostała do zafakturowania wartość tych kontraktów na ten dzień wynosiła **1,6 mld zł**.
- Poniżej przedstawiono backlog (pozostała do rozliczenia wartość zewnętrznych kontraktów) Grupy Kapitałowej Grupa NDISA w podziale na segmenty wg stanu na koniec 2021, 2022 oraz na dzień 31.12.2023 r. oraz backlog na 31.12.2023 r. według harmonogramu postępu prac.





Źródło: Emitent

- Grupa kapitałowa Grupa NDISA posiada szybko rotujący portfel zleceń. Wg stanu na dzień 31.12.2023 większość kontaktów nie miała terminu ukończenia dłuższego niż 24 miesiące. Sytuacja ta pozwala na możliwie elastyczne reagowanie na ew. szoki podażowe w zakresie cen surowców/kosztów pracy.
- Blisko połowa portfela Grupy kapitałowej Grupa NDISA ma termin realizacji w 2025 r. - większość nakładów na tych kontaktów zostanie poniesiona do końca 2024 r.

W tabeli poniżej przedstawiono zewnętrzne kontrakty budowlane, które były w realizacji na dzień 31.12.2023 r. (dane w mln zł):

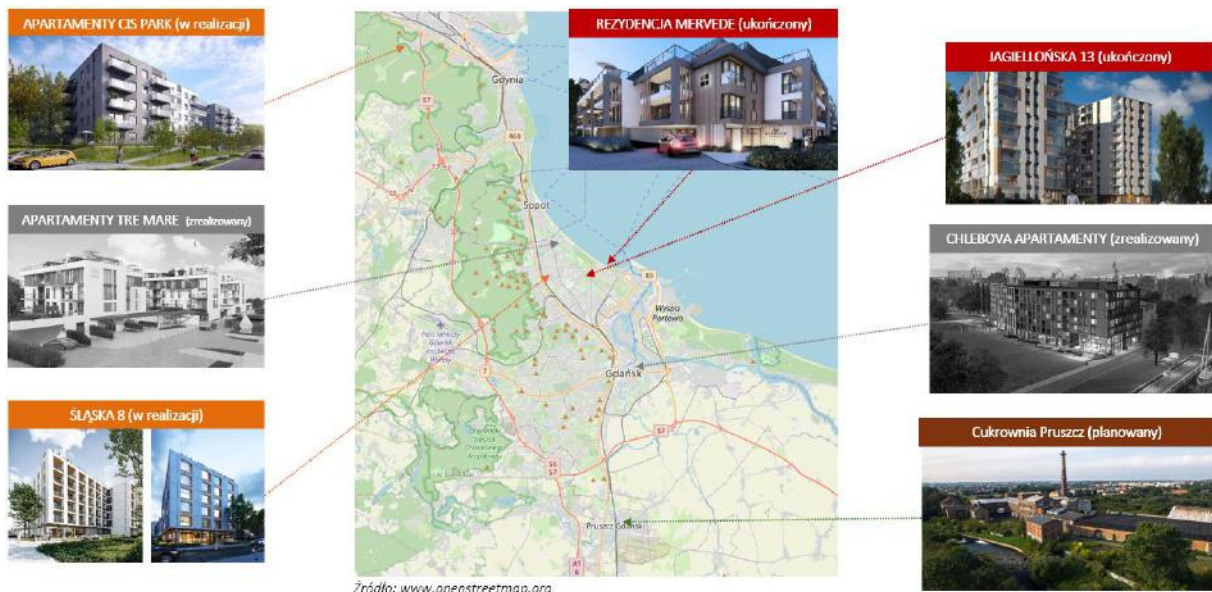
Lp.	Inwestycja	Inwestor	Wartość kontaktu netto	Termin realizacji	Pozostało do zafakturowania
1	Budowa drogi ekspresowej S6 (Obw. Słupska – Bobrowniki)	GDDKIA	446,1	IIIQ 2025	419,0
2	Morski terminal przeładunkowy na Martwej Wiśle	PKN ORLEN	445,4	IIQ 2025	314,2
3	Basen Dębicki	Zarząd Portów Morskich Szczecin i Świnoujście	295,6	IIQ 2024	92,4
4	Przebudowa DK1 w Częstochowie	MZD w Częstochowie	290,8	IVQ 2023	145,3
5	Miecinik (m.in. budowa hali kadłubowej i produkcyjnej)	PGZ Stocznia Wojenna	259,6	IIQ 2024	212,8
6	Stadion Katowice	Miasto Katowice	255,7	IIIQ 2024	117,0
7	Rozbudowa DK22 (Królewo - granica województwa)	GDDKIA	149,6	IVQ 2024	87,1
8	Budynek dydaktyczny Uniwersytetu Papieskiego	Uniwersytet Papieski w Krakowie	135,4	IIQ 2025	128,3
9	Przebudowa Nabrzeża Indyjskiego	Port Gdynia	134,9	IVQ 2024	68,8
10	Gazociąg Gustorzyn-Leśniewice	O.G.P. GAZ-SYSTEM	117,5	IIIQ 2023	4,6
11	budowa Zakładu Recyklingu Tworzyw Sztucznych	MPO Kraków	82,9	IQ 2024	40,4
12	CP1 Zabrze	Miasto Zabrze Jednostka Gospodarki Nieruchomościami	74,7	IVQ 2023	35,1
13	Ekoinnowacje II - budynek Politechniki Gdańskiej	Politechnika Gdańska	71,2	IVQ 2023	63,4
14	Ekoinnowacje I - budynek Politechniki Gdańskiej	Polimex Infrastruktura	70,1	IVQ 2023	29,5
15	Wnęka dokowa	Zarząd Morskiego Portu Gdynia	67,3	IQ 2025	66,1
16	Przebudowa DK91 (Markowice-Brudzowice)	GDDKIA	58,7	IVQ 2023	26,5
17	Gazociąg Olszanka	O.G.P. GAZ-SYSTEM	50,6	IVQ 2024	27,4
18	Zespół budynków mieszkalnych (Kampus Zamienie)	K+Zamienie A Sp. z o.o.	43,3	IIIQ 2024	34,6
19-27	Pozostałe		242,4		129,2
SUMA			3 291,8		2 041,7

Źródło: Emitent



Lp.	Inwestycja	Inwestor	Wartość kontraktu netto z waloryzacją	Termin realizacji	Pozostało do zafakturowania
1	Budowa drogi ekspresowej S6 na odcinku Stupsk – Bożepole Wielkie	GDDKIA	513,1 III kwartał 2025		468,5
2	Morski Terminal Przeladunkowy na Martwej Wiśle	PKN ORLEN SA	392,5 II kwartał 2025		174,4
3	Poprawa dostępu do portu w Szczecinie w rejonie Kanatu Dębickiego	Zarząd Portow Morskich Szczecin i Świnoujście	329,0 IV kwartał 2024		85,4
4	Przebudowa Alei Wojska Polskiego - DK1 w Częstochowie	Miejski Zarząd Dróg w Częstochowieul. Legionów 5242-202 Częstochowa	300,6 IV kwartał 2023		39,4
5	Miejski (m.in. budowa hali kadłubowej, hali produkcyjnej oraz budynku socjalno-administracyjnego)	PGZ Stocznia Wojenna Sp. z o.o.	260,7 II kwartał 2024		183,7
6	Budowa stadionu miejskiego w Katowicach - etap I	Miasto Katowice	259,7 III kwartał 2024		100,7
7	Rozbudowa drogi krajowej nr 22	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku	160,3 IV kwartał 2024		78,8
8	Budowa budynku dydaktycznego Uniwersytetu Papieskiego Jana Pawła II w Krakowie	Uniwersytet Papieski Jana Pawła II w Krakowie	139,2 II kwartał 2025		124,4
9	Przebudowa Nabrzeża Indyjskiego w Gdyni	Port Gdynia	144,7 IV kwartał 2024		57
10	Budowa Zakładu Recyklingu Tworzyw Sztucznych	Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania Sp. z o.o.	85,8 I kwartał 2024		27,9
11	Budowa budynku Jagiellońska	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie	80,7 III kwartał 2027		10,5
12	Centrum przesiadkowe Zabrze etap 1	Miasto Zabrze Jednostka Gospodarki Nieruchomościami	72,4 IV kwartał 2023		2
13	Budowa Centrum Ekoinnowacji Politechniki Gdańskiej - część II	Politechnika Gdańska	79,2 IV kwartał 2023		12
14	Budowa w Gdańsku Centrum Ekoinnowacji Politechniki Gdańskiej - część I	Polimex Infrastruktura Spółka z o.o.	70,1 IV kwartał 2023		1,5
15	Budowa wnętrza dokowej oraz przestawienie doku pływającego wraz z robotami towarzyszącymi	Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A.	67,7 I kwartał 2025		48,4
16	DK nr 91 (dawnej nr 1) – przebudowa odcinka Markowice-Brudzowice	GDDKIA	71,7 IV kwartał 2024		25,5
17	Gazociąg w/c DN500 Goleniów-Police w rejonie rezerwatu Olszanka	Operator Gazociągów Przemysłowych GAZ-SYSTEM S.A.	52,1 IV kwartał 2024		15,1
18	Budowa budynku w Brzeźnie	GDDKIA Oddział w Katowicach	47,2 I kwartał 2026		8,6
19	Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym Kampus Zamienie	K+ Zamienie A Sp. z o.o.	43,5 III kwartał 2024		31,2
20-30	Pozostałe		223,7		143,2
SUMA			3 393,90		1 638,20

### 6.12.1. Projekty mieszkaniowe Grupy NDI Development



Źródło: www.openstreetmap.org

### Projekty ukończone w 2024 r.:

REZYDENCJA MERVEDE
<ul style="list-style-type: none"> <li>Projekt zrealizowany – pozwolenie na użytkowanie otrzymane w kwietniu 2024</li> <li>Bezpośrednie sąsiedztwo plaży, pomiędzy Parkiem Regana a Parkiem Brzeźnieńskim</li> <li>Liczba lokali: 75</li> <li>PUM+PU: 3.787</li> <li>Stan komercjalizacji (na 30 czerwca 2024 r.): 98%</li> <li>Szacowane przychody ze sprzedaży: 88 mln zł</li> <li>Szacowana marża brutto: 20%</li> </ul>





### JAGIELLOŃSKA 13

- Projekt zrealizowany – pozwolenie na użytkowanie otrzymane w marcu 2024
- Bezpośrednie sąsiedztwo Parku Reagana
- Liczba lokali: 167
- PUM+PU: 10.080
- Stan komercjalizacji (na 30 czerwca 2024 r.): 94%
- Szacowane przychody ze sprzedaży: 170 mln zł
- Szacowana marża brutto: 33%

### Projekty w realizacji i planowane:

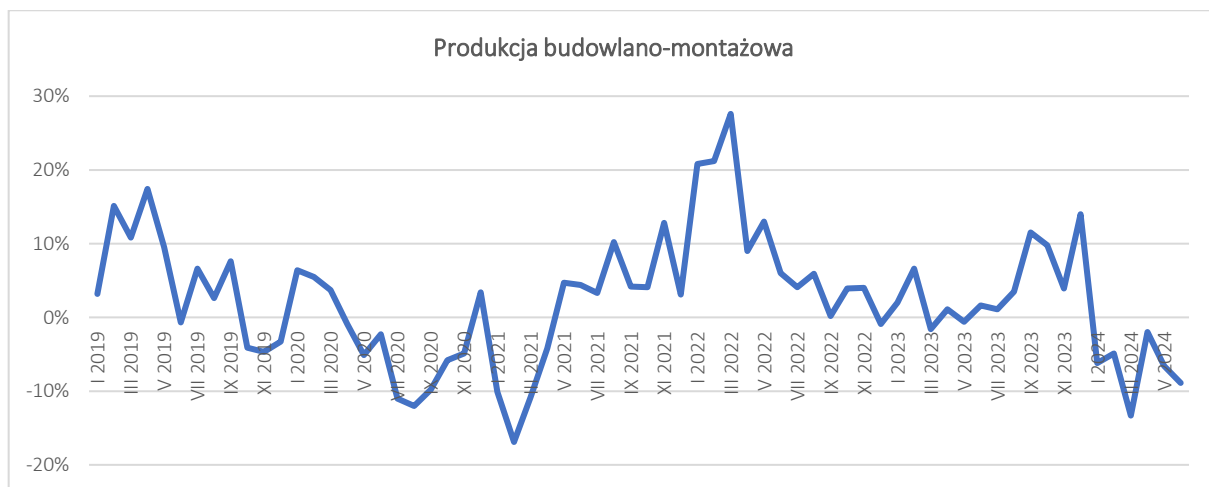
Śląska 8 - Gdańsk	Apartamenty Cis Park - Gdynia	Smolna - Warszawa	Cukrownia Pruszcz Gdański etap 1
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozpoczęcie budowy: 1Q 2024</li> <li>• Planowane ukończenie: 4Q 2025</li> <li>• Liczba lokali: 122</li> <li>• PUM+PUU: 3,2 tys. m<sup>2</sup></li> <li>• Szacowany przychód: 54,4 mln zł</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozpoczęcie budowy: 1Q 2024</li> <li>• Planowane ukończenie: 4Q 2025</li> <li>• Liczba lokali: 90</li> <li>• PUM+PUU: 4,8 tys. m<sup>2</sup></li> <li>• Szacowany przychód: 60,0 mln zł</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozpoczęcie budowy: 2Q 2024</li> <li>• Planowane ukończenie: 1Q 2026</li> <li>• Liczba lokali: 55</li> <li>• PUM+PUU: 2,3 tys. m<sup>2</sup></li> <li>• Szacowany przychód: 88,1 mln zł</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozpoczęcie budowy: 3Q 2024</li> <li>• Planowane ukończenie: 3Q 2026</li> <li>• Liczba lokali: 117</li> <li>• PUM+PUU: 4,7 tys. m<sup>2</sup></li> <li>• Szacowany przychód: 52,3 mln zł</li> </ul>

Źródło: Emitent

### 6.12.2. Opis rynku, na którym Grupa Poręczyciela prowadzi działalność

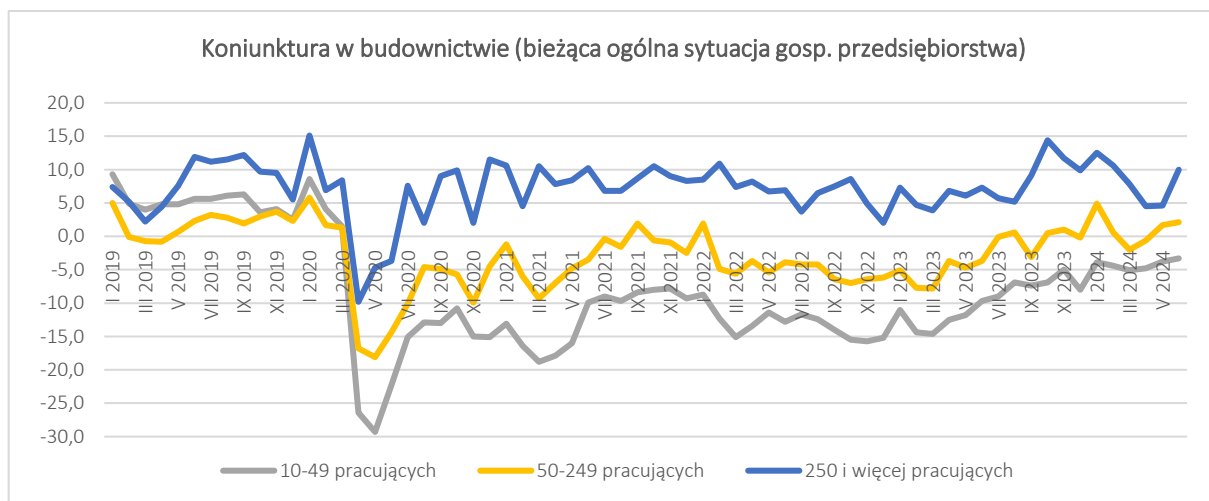
#### Budownictwo

Produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób w grudniu 2023 roku była wyższa o 14% w porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku. W ostatnich miesiącach 2023 roku obserwowano poprawę dynamiki produkcji. W pierwszych 6 miesiącach 2024 r. miało miejsce odwrócenie trendu. W pierwszych dwóch kwartałach 2024 r. odnotowywano ujemny poziom dynamiki produkcji budowlano-montażowej.



Wykres poniżej przedstawia kształtowanie się wskaźnika ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie w trzech typach przedsiębiorstw, w zależności od liczby zatrudnionych pracowników. Wartość 0 oznacza, że wśród

ankietowanych przedsiębiorstw liczba podmiotów, które odczuły poprawę ogólnej sytuacji gospodarczej w porównaniu z ubiegłym miesiącem jest równa odsetkowi podmiotów, które doświadczyły jej pogorszenia.



Produkcja budowlana w Polsce od połowy 2022 roku rosła w średnim tempie niskich kilku procent r/r. Ostatnie miesiące 2023 r. przyniosły dynamikę rzędu +10% (X), +4% (XI'23) oraz +14% (XII'23). Pierwsze dwa kwartały 2024 roku przyniosły ujemne wartości poziomu dynamiki produkcji budowlano-montażowej. Wydatki na infrastrukturę to główny kontrybutor do wzrostu wartości nominalnej produkcji budowlanej w ostatnich kwartałach.

Dynamika ceny produkcji budowlanej w ujęciu r/r swój szczyt miała w drugiej połowie 2022 roku i tego czasu systematycznie opada.

Na koniunkturę w budownictwie w 2024 roku i latach kolejnych będą mieć głównie następujące czynniki:

- sprawność w realnym uruchomieniu środków z KPO/FENiKS – gdzie niezbędne będą dobre relacje z UE na poziomie ogólnym, zrealizowanie wielu kamieni milowych w KPO oraz ogłoszenie i rozstrzygnięcie przetargów (istnieje obawa, że w wielu kluczowych instytucjach dojdzie do zmiany kadr, a następnie audytów dotychczasowych programów, co nie będzie wpływać pozytywnie na szybkość podejmowania decyzji); historycznie okres powyborczy przynosi spowolnienie w branży budowlanej;
- odbudowa portfela zleceń – wiele spółek budowlanych kończyło realizować swoje kontrakty, a backlog na kolejne lata pozostał na niskim poziomie w porównaniu do lat ubiegłych - to jak szybko uda się je odbudować zależy z jednej strony od punktu związanego z uruchomieniem środków unijnych, a z drugiej od ogólnego ożywienia gospodarczego w kraju i strefie euro;
- koszty materiałów - w bazowym scenariuszu nie są spodziewane negatywne zaskoczenia w 2024 roku (większy znak zapytania należy stawiać na lata 2025-26) - spółki z dużymi portfelami powinny nadal być beneficjentami otoczenia stabilnych kosztów materiałów; spółkom z szybciej rotującymi portfelami ciężiej będzie o utrzymanie marż z 2023 roku ze względu na wygaśnięcie efektu wysokich marż na kontraktach z 2022 roku, które były pozyskiwane przy założeniu utrzymania wysokiej inflacji;
- koszty podwykonawców nie powinny być jeszcze pod presją (wolumen prac nadal będzie dość ograniczony), natomiast istotny wzrost płacy minimalnej może odkładać się na presję na wyższych szczeblach drabinki wynagrodzeń;

W 2023 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 23,8 tys. lokali (wzrost o 34% r/r). Najwyższy poziom sprzedaży odnotowano w 3Q 2023 r. (ok. 7 tys.), po czym w 4Q 2023 r. zaobserwowano spadek do 6,1 tys. mieszkań.

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2023 r. wyniosła 57,6 tys. (+66% r/r).

W ciągu całego 2023 r. największy wpływ na wzrost liczby transakcji miało uchwalenie przez Rząd ustawy „Bezpieczny Kredyt 2%”, która weszła w życie w lipcu 2023 r., ale spowodowała duże zainteresowanie rynkiem pierwotnym już w 1H 2023.

Wraz ze wzrostem popytu ceny ofertowe mieszkań w największych aglomeracjach istotnie wzrosły w 2023 r., w zależności od rynku od 14% do prawie 22%.

Pomimo wysokiej sprzedaży lokali, poziom stóp procentowych wciąż pozostaje na wysokim poziomie w porównaniu do wcześniejszych lat. Wysoki poziom oprocentowania kredytów od 2022 r. spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 202,3 na koniec 1Q2021 do 134,74 na koniec 3Q 2022 r. i od tego czasu pozostaje na zbliżonym poziomie.

W 1Q 2024 nastąpiło spowolnienie sprzedaży – rynek pozostaje w zawieszeniu pomiędzy zakończeniem programu dopłat do kredytów hipotecznych, a rozpoczęciem jego nowej, wciąż dyskutowanej, wersji.

Wg danych JLL w pierwszych 3 miesiącach tego roku na 6 największych rynkach sprzedano 11 tys. mieszkań, czyli o 23% mniej niż w poprzednim kwartale.

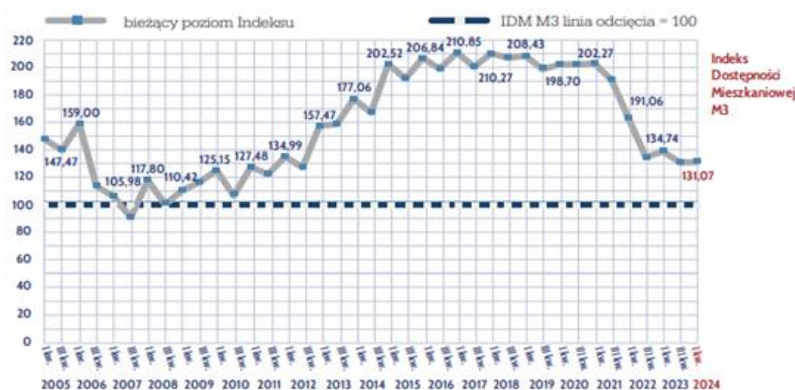


### Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

### Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 1/2024

#### Działalność deweloperska - strona podaźowa

W całym 2023 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży 43,1 tys. mieszkań wobec 46,5 tys. mieszkań w 2022 r. oraz 58,2 tys. mieszkań w 2021 r. Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

Istotny wzrost popytu w 2023 r. spowodował systematyczne kurczenie się oferty, głównie w segmencie popularnym oraz mieszkań kwalifikujących się do programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Deweloperzy początkowo ostrożnie podchodzili do zwiększania podaży, liczba lokali wprowadzonych w 1Q 2023 r. wyniosła 6,9 tys. jednostek by w 4Q 2023 r. wzrosnąć do 16 tys. W całym 2023 r. do oferty wprowadzono 43,1 tys. lokali, co było najniższym wynikiem pod dziesięć lat.

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce spadła do 36,2 tys. na koniec 4Q 2023, a swoje minimum osiągnęła kwartał wcześniej (34,3 tys. lokali).

I kwartał 2024 r. stał pod znakiem odbudowywania oferty – łącznie na 6 największych rynkach wprowadzono do sprzedaży 16,7 tys. nowych mieszkań. W związku z faktem, że liczba ta drugi kwartał z rzędu przewyższyła liczbę mieszkań sprzedanych, na koniec marca 2024 r. oferta wzrosła do 42,4 tys. jednostek.

W Krakowie, Trójmieście i Warszawie liczba mieszkań wprowadzonych do oferty w 1Q 2024 była równa lub bliska liczbie mieszkań sprzedanych. Na pozostałych 3 rynkach liczba wprowadzeń osiągnęła wyraźną przewagę, która wyniosła 86% w Łodzi, 100% we Wrocławiu oraz aż 130% w Poznaniu.

**6.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Poręczyciela, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym**

Inwestycje Poręczyciela za okres objęty sprawozdaniem finansowym zostały opisane w pkt 6.12 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

**6.14. Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym**

W stosunku do Poręczyciela nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

**6.15. Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela**

W stosunku do Poręczyciela nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela.

**6.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Poręczyciela, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań**

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

rachunku do czasu prawomocnego zakończenia obu postępowań. Obie sprawy są w toku. W marcu 2024 biegły sądowy powołany przez Sąd potwierdził stanowisko NDI co do prawidłowości rozliczeń i dokonanych potrąceń. Ponadto, PPMT Sp. z o. o. dnia 31.12.2021 r. złożyła pozew o zapłatę przez NDI SOPOT SA 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 dwóch 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 pierwotnie 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 nie odpowiada za żadne koszty ponoszone przez PPMT; na marginesie, NDI – w przeciwieństwie do PPMT – od 2019 r. nie otrzymuje żadnego wynagrodzenia z tytułu realizacji ww. projektu.

2. NDI SOPOT SA realizowała na rzecz GDDKiA kontrakt polegający na budowie autostrady A4 odcinek Brzesko-Wierzchosławice, jednym z podwykonawców była spółka IMB Podbeskidzie Sp. z o. o. Po rozwiązaniu kontraktu z zamawiającym, NDI odstąpiło od umowy z podwykonawcą, zgodnie z postanowieniami umowy podwykonawczej, odstąpienie od umowy z powodu rozwiązania kontraktu z zamawiającym było traktowane jako odstąpienie bez winy stron (bez możliwości naliczenia kary). Mimo to IMB złożyło 9.04.2014 r. pozew o zapłatę przez NDI kary za odstąpienie z rzekomej winy NDI. Ze względu na toczące się w ówczesnym czasie postępowanie sądowe między NDI a zamawiającym, sąd zdecydował się zawiesić postępowanie między NDI a IMB do czasu rozstrzygnięcia sprawy między NDI a zamawiającym. Zawarta w 2023 r. ugoda z zamawiającym potwierdziła, że rozwiązanie kontraktu z zamawiającym nastąpiło bez winy stron.
3. 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 niezidentyfikowanych w dokumentacji zaistniała konieczność zmiany zarówno terminu realizacji prac, jak i zmiany wynagrodzenia wykonawcy. W grudniu 2022 r. podczas spotkania przedstawicieli wszystkich stron wykonawca przedstawił niezbite dowody dowodzące konieczności zmiany terminu realizacji z przyczyn nieależących 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 zaspokoiły 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. NDI jest również w końcowej fazie przygotowywania pozwu przeciwko Gminie Miasto Mysłowice, którym dochodzić będzie kwoty podobnie jak w przypadku Tramwajów Śląskich.

4. Trwający od 2011 roku proces przeciwko Skarbowi Państwa – Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad („SP GDDKiA), którego kanwą było odstąpienie od realizowanego w latach 2010-2011 kontraktu dotyczącego budowy odcinka autostrady A4 został zakończony poprzez zawarcie ugody pomiędzy Generalnym Wykonawcą a GDDKiA w dniu 12 czerwca 2023 roku. Niniejsza ugoda i jej faktyczna realizacja w sierpniu 2023 roku zakończyła wszystkie postępowania sądowe w przedmiotowej sprawie w tym również te związane z pokryciem kosztów realizacji Projektu przez Granit.
5. 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. 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 faktycznej 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. W ocenie Zarządu opisane powyżej spory prawne przeciwko NDI Sopot S.A. są bezzasadne, w związku z tym nie zostały utworzone żadne rezerwy na potencjalne kary lub roszczenia.

W stosunku do Poręczyciela nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, a które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela.

#### 6.17. Zobowiązania Poręczyciela istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Poniżej przedstawione zostały podstawowe parametry zobowiązań odsetkowych Grupa NDI S.A. wg danych na dzień 31.12.2023 r.

Wierzyciel	Dłużnik	Typ zadłużenia	Saldo w mln zł (31.12.2023)	Termin ostatecznej spłaty
BOŚ S.A. <sup>1</sup>	NDI S.A.	Kredyt obrotowy	43,4	30.09.2024
Crowd Real Estate <sup>2</sup>	NDI Cukrownia PG	Pożyczka w USD na nabycie nieruchomości Cukrownia w Pruszczu Gdańskim	31,5	31.03.2024
PKO BP S.A.	NDI Property	Kredyt inwestycyjny budynek biurowo-parkingowy w Sopocie	25,7	13.08.2033
Hipoteczny SPV 1 Sp z o.o.	NDI Nieruchomości	Pożyczka (spłacona w styczniu 2024 )	14,5	31.03.2024
Pozostałe kredyty i pożyczki			10	
Leasing			10,3	2024-2027
Zobowiązania wekslowe			2	2025
<b>SUMA</b>			<b>137,4</b>	

#### Źródło: Emitent

<sup>1</sup> Umowa linii wielocelowej w BOŚ S.A. została udzielona w grudniu 2019 r. Dostępny limit na kredyt obrotowy wynosi 66 mln zł. Co typowe dla kredytów obrotowych, był on już kilkakrotnie odnawiany.

<sup>2</sup> Środki z emisji obligacji serii A zostały przeznaczone m.in. na spłatę pożyczki udzielonej przez Crowd Real Estate, zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości w Pruszczu Gdańskim.

Ponadto, jako generalny wykonawca, spółki z Grupy kapitałowej Grupa NDISA współpracują z wieloma instytucjami finansowymi w zakresie uzyskiwania gwarancji dobrego wykonania, gwarancji rękojmi, zwrotu zaliczki, etc. (zobowiązania warunkowe).

#### 6.18. Zobowiązania pozabilansowe Poręczyciela oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Grupa NDI S.A. nie posiada istotnych zobowiązań pozabilansowych.



**6.19. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym**

Nie wystąpiły.

**6.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Poręczyciela i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego**

Poręczyciel tworzy grupę kapitałową do której należą, wg stanu na 31.12.2023 r.:

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (w %)	Udział w głosach (%)	Suma bilansowa	Przychody netto w zł	Wynik finansowy netto
NDI SOPOT S.A.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	224 963 062,81	383 658 467,47	16 936 649,88
NDI S.A.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	863 573 691,18	1 098 040 466,88	21 532 481,26
NDI Nieruchomości Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budowli inżynierii lądowej i wodnej	100%	100%	25 316 441,52	16 767 650,24	-4 721 798,69
NDI Jelitkowo Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	133 560,14	17 781,29	-38 149,17
NDI Property Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	33 903 051,91	10 101 835,99	904 443,10
NDI Apartamenty Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Działalność inwestycyjna pod przyszłe projekty	100%	100%	44 203,57	2 453,18	-39 349,39
NDI Development Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	128 966 877,14	17 065 806,79	3 331 127,31
NDI Energy Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty związane z budową rurociągów przemysłowych i sieci rozdzielczych	100%	100%	76 775 206,45	152 763 429,36	7 206 297,34
NDI Smolna Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	100%	100%	22 397 189,28	4 529 693,60	-210 620,21
NDI Gdańsk WL Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	1 077 272,66	161 477,74	-40 630,97
Sopot Zdrój Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 6	Świadczenie usług hotelarskich przez operatora Hotel Sheraton	27,02%	27,02%	142 477 469,61	62 397 200,99	-2 126 416,00
NDI Jagiellońska Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	115 488 850,91	59 215 675,29	-2 167 233,63
Inter Energia SA	00-499 Warszawa ul. Plac trzech Krzyży	Handel energią elektryczną	100%	100%	60 375 706,58	396 688 806,44	516 709,30
NDI Brzeźno Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	68 490 702,43	27 898 251,11	-933 233,65
NDI Cukrownia PG Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	84 702 876,92	550 608,68	-2 763 588,66
NDI Chabrowa Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	14 050 346,29	11 330 010,19	-153 890,14
NDI Powiśle Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	51%	51%	4 667 390,31	5 555,80	-301 941,87

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych nie objętych konsolidacją, wyłączone na podstawie art. 58.1 ustawy o rachunkowości (dane finansowe są nieistotne):

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (w %)	Suma bilansowa	Przychody netto w zł	Wynik finansowy netto	Wynik finansowy netto
NDI Parkingi Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	6 645,69	418,05	-22 628,91	16 936 649,88
NDI Projekt 101 Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	5 240,47	416,65	-19 901,60	21 532 481,26
NDI Projekt 102 Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	4 892,36	416,66	-19 646,98	-4 721 798,69
NDI H2 Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	3 012 239,70	834,11	-39 860,90	-38 149,17
RE Management Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	432 631,03	1 684 605,98	107 241,13	904 443,10
NDI Cukrownia Centrum Sp. z o.o.	81-718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	14 895,37	417,12	-24 342,93	-39 349,39
NDI Development Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	128 966 877,14	17 065 806,79	3 331 127,31
NDI Energy Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty związane z budową rurociągów przemysłowych i sieci rozdzielczych	100%	100%	76 775 206,45	152 763 429,36	7 206 297,34

#### 6.21. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Poręczyciela

Małgorzata Winiarek-Gajewska	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu Poręczyciela
Termin upływu kadencji	Powołana w dniu 12.01.2021, kadencja upływa w 2026
Wykształcenie	Politechnika Gdańska, Budownictwo, specjalizacja Inżynieria Wodna i Morska.
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Zanim w 2021 roku została oficjalnie mianowana Prezesem Zarządu całej Grupy NDI, pełniła (i nadal pełni) tę funkcję w wiodących spółkach budowlanych tworzących Grupę – NDI SA i NDI Sopot SA. W trakcie swojej kariery w NDI zdobywała doświadczenie we wszystkich kluczowych obszarach działalności grupy, koncentrując się na takich dziedzinach jak zarządzanie projektami, strukturyzacja finansowa projektów, aż po kompleksowy nadzór nad realizacją projektów budowlanych. Dziś, pod jej przywództwem, Grupa NDI



	<p>zatrudnia już ponad 600 osób i jest jednym z głównych graczy na polskim rynku budowlanym.</p> <p>Aktywnie uczestniczy w promowaniu programów edukacyjnych mających na celu wspieranie młodych architektów i inżynierów budownictwa w uzupełnianiu ich kompetencji oraz poszerzaniu wiedzy zawodowej i praktycznej. Od marca 2020 roku jest członkiem Rady Uczelni Politechniki Gdańskiej.</p>
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	<p><b>W okresie co najmniej 3 ostatnich lat i obecnie:</b></p> <p>Grupa NDI SA – również Akcjonariusz</p> <p>NDI SA – Prezes Zarządu</p> <p>NDI SOPOT SA – Prezes Zarządu</p> <p>Inter Energia SA – Członek Organu Nadzoru</p> <p>NDI Development sp. z o.o. – Wspólnik, Członek Organu Nadzoru</p> <p>NDI J-Farm sp. z o.o. – Wspólnik</p> <p>NDI G-Farm sp. z o.o. – Wspólnik</p> <p>Centrum Myśli Strategicznych – Członek Organu Nadzoru</p> <p><b>Ponadto:</b></p> <p>NDI H2 sp. z o.o. –Wspólnik do 8.08.2023</p>
Nie pełniła w okresie ostatnich pięciu lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Szymon Reptowski	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	<b>Członek Zarządu Poręczyciela</b>
<b>Termin upływu kadencji</b>	Powołany w dniu 22.03.2021, kadencja upływa w 2026 roku
<b>Wykształcenie</b>	Uniwersytet Gdański, wydz. Ekonomiczny oraz wydz. Zarządzania

<b>Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe</b>	<p>Menedżer w obszarze finansów i zarządzania z ponad dwudziestoletnim doświadczeniem w branży budowlanej. Od 2000 roku zawodowo związany jest z Grupą NDI.</p> <p>Od 2010 roku pełni funkcję Wiceprezesa i Dyrektora Finansowego sprawując nadzór nad finansami w Grupie NDI. Jest członkiem Rady Nadzorczej spółki energetycznej - Inter Energia SA oraz spółki deweloperskiej - NDI Development sp. z o.o.</p>
<b>Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem</b>	<p><b>W okresie co najmniej 3 ostatnich lat i obecnie:</b></p> <p>Inter Energia SA – Członek Organu Nadzoru</p> <p>NDI Development sp. z o.o. – Członek Organu Nadzoru</p> <p><b>Ponadto:</b></p> <p>NDI Powiśle sp. z o.o. – Członek Organu Nadzoru do 13.02.2023</p>
Nie pełnił w okresie ostatnich pięciu lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Dorota Michałowska	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	<b>Członek Zarządu Poręczyciela</b>
<b>Termin upływu kadencji</b>	Powołana w dniu 22.03.2021, kadencja upływa w 2026 roku
<b>Wykształcenie</b>	Uniwersytet Warszawski, Instytut Anglistyki; Wyższa Szkoła Bankowa Podyplomowe Studia Menadżerskie
<b>Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe</b>	Z Grupą NDI zawodowo związana jest od 1998 roku, od 2005 roku odpowiedzialna za nadzór korporacyjny w Grupie NDI. W Grupie NDI pełni nadzór właścicielski nad spółkami Grupy, w spółkach Grupy nadzoruje obszary komunikacji korporacyjnej, promocji, organizacji i logistyki oraz pośrednio HR oraz IT.

<b>Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem</b>	<p><b>W okresie co najmniej 3 ostatnich lat i obecnie:</b></p> <p>NDI Parkingi sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>NDI Projekt 101 sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>NDI Projekt 102 sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>NDI H2 sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>Sopot Zdrój sp. z o.o. – Członek Organu Nadzoru</p> <p>Centrum Obsługi Biznesu sp. z o.o. – Członek Organu Nadzoru</p> <p><b>Ponadto:</b></p> <p>NDI Cukrownia PG sp. z o.o. – Prezes Zarządu do 24.02.2022</p> <p>NDI Cukrownia Centrum sp. z o.o. – Prezes Zarządu do 1.06.2022</p> <p>NDI Chabrowa sp. z o.o. – Prezes Zarządu do 1.06.2022</p> <p>NDI Powiśle sp. z o.o. – Członek Organu Nadzoru do 13.02.2023</p>
<p>Od 22 września 2022 roku pełni funkcję członka Rady Nadzorczej w Centrum Obsługi Biznesu sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu; 4.10.2023 roku Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, XI Wydział Gospodarczy, wobec Spółki jako dłużnika otwarte zostało przyspieszone postępowanie układowe.</p>	
<p>Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.</p>	
<p>Nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.</p>	
<p>W okresie ostatnich 5 lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.</p>	

Ewa Ruszkowska	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	<b>Przewodnicząca Rady Nadzorczej Poręczyciela</b>
<b>Termin upływu kadencji</b>	Powołana 3.06.2021, kadencja upływa w 2026 roku
<b>Wykształcenie</b>	Uniwersytet Gdański, Wydział Ekonomii
<b>Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe</b>	Z NDI związana od 1994, do 2010 roku odpowiadała za nadzór nad finansami głównych Spółek Grupy. W kolejnych latach pełniła rolę doradcy Grupy, aby w końcu zasiąść w organach nadzoru Spółek z Grupy, w tym na czele Rady Nadzorczej Grupa NDI SA.

<p><b>Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem</b></p>	<p><b>W okresie co najmniej 3 ostatnich lat i obecnie:</b></p> <p>Grupa NDI – Przewodnicząca Rady Nadzorczej</p> <p>NDI SOPOT SA – Przewodnicząca Rady Nadzorczej</p> <p>NDI SA– Przewodnicząca Rady Nadzorczej</p>
<p>Nie pełniła w okresie ostatnich pięciu lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.</p>	
<p>Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.</p>	
<p>Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.</p>	
<p>W okresie ostatnich 5 lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.</p>	

Jacek Girdziusz	
Zajmowane stanowisko	<b>Członek Rady Nadzorczej Poręczyciela</b>
Termin upływu kadencji	Powołany 24.06.2019, kadencja upływa w 2024, mandat wygasa w dniu odbycia ZWA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2024 rok (w 2025 roku)
Wykształcenie	Politechnika Gdańska, Wydział Budowy Maszyn, Kierunek: Samochody i Ciągniki
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Menadżer z niemal 45 letnim doświadczeniem w zarządzaniu, od ponad 30 lat związany z NDI pełniąc funkcje zarządcze bądź nadzorcze w spółkach Grupy. W Radzie Nadzorczej Grupa NDI SA zasiada od początku istnienia Spółki.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba	<p><b>W okresie co najmniej 3 ostatnich lat i obecnie:</b></p> <p>Grupa NDI – Członek Rady Nadzorczej</p> <p>NDI SOPOT SA – Członek Rady Nadzorczej</p> <p>NDI SA– Członek Rady Nadzorczej</p> <p>Sopot Zdrój Sp. z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>Nadmorskie Centrum Medyczne - Członek Rady Nadzorczej</p>

nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem	<p>Biuro Studiów Proekologicznych "EKOMETRIA" - Wspólnik</p> <p><b>Ponadto:</b></p> <p>Biuro Studiów Proekologicznych "EKOMETRIA" – Prezes Zarządu do 3.10.2023</p> <p>Centrum Haffnera Sp. z o.o. – Prezes Zarządu do 23.02.2021</p>
Nie pełnił w okresie ostatnich pięciu lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	
Tadeusz Gibała	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	<b>Członek Rady Nadzorczej Poręczyciela</b>
<b>Termin upływu kadencji</b>	Powołany 24.06.2019, kadencja upływa w 2024, mandat wygasa w dniu odbycia ZWA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2024 rok (w 2025 roku)
<b>Wykształcenie</b>	Uniwersytet Gdański, Wydział Ekonomiki Produkcji oraz Studium Podyplomowe Organizacji i Zarządzania
<b>Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe</b>	Menadżer z ponad 40 letnim doświadczeniem w zarządzaniu. W Radzie Nadzorczej Grupa NDI SA zasiada od początku istnienia Spółki.
<b>Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy</b>	<p><b>W okresie co najmniej 3 ostatnich lat i obecnie:</b></p> <p>Grupa NDI – Członek Rady Nadzorczej</p> <p>NDI SOPOT SA – Członek Rady Nadzorczej</p> <p>NDI SA – Członek Rady Nadzorczej</p> <p>Gdańsk Golf &amp; Country Club Foundation- Członek Rady Nadzorczej</p> <p>Fundacja Rozwoju Ekologii VITA - Członek Rady Nadzorczej</p>

<b>dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem</b>	<b>Ponadto:</b> Przedsiębiorstwo Usług Technicznych ALKOR – Prezes Zarządu do 21.01.2021 Gdański Klub Golfowy Gdańsk Golf & Country Club - Wiceprezes Zarządu – do 20.06.2022
Nie pełnił w okresie ostatnich pięciu lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

**6.22. Dane o strukturze udziałowców Poręczyciela, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu**

Struktura udziałowców Poręczyciela przedstawia tabela opisana poniżej.

Wspólnik	Ilość akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Procentowy udział w głosach na walnym zgromadzeniu
Małgorzata Winiarek Gajewska	46 565 720	66,68	93 131 440	66,68
Zofia Jadwiga Gajewska	11 641 430	16,66	23 282 860	16,66
Tomasz Wacław Gajewski	11 641 430	16,66	23 282 860	16,66
<b>RAZEM</b>	<b>69 848 580</b>	<b>100</b>	<b>139 697 160</b>	<b>100</b>

**VII. INFORMACJE DODATKOWE**

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.



**VIII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA****Oświadczenia Zarządu****Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego**

Niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi naszą spółkę, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

**Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania rocznego**

Niniejszym oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

**W imieniu Poręczyciela:**

---

---

8.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za rok obrotowy 2023



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

## I. Wstęp

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd Spółki Grupa NDI SA przedstawia skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2023 kończące się 31.12.2023 r. w skład którego wchodzi:

- Bilans na dzień 31.12.2023 r.,
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.,
- Rachunek przepływów pieniężnych w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.,
- Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.,
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie Zarządu z działalności grupy kapitałowej za okres objęty sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową spółki oraz jej wynik finansowy a sprawozdanie z działalności przedstawia prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć grupy kapitałowej oraz podstawowe ryzyka i zagrożenia związane z prowadzoną działalnością.

## II. Informacja dodatkowa

### II.1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

#### 1. Informacje porządkowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupa NDI SA z siedzibą w Sopocie przy ul. Powstańców Warszawy 19 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz Kodeksem Spółek Handlowych.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres rozpoczynający się 01.01.2023 r. i kończący się 31.12.2023 r. oraz jest porównywalne z danymi finansowymi za okres roku 2022.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest działalność holdingów finansowych (PKD 6420Z).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

## 2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

- **NDI SOPOT S.A. 81-718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19**  
 Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych powiązanie pośrednie ze spółką dominującą Grupa NDI S.A. powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą NDI S.A.
- **NDI S.A. 81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19**  
 Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budowli inżynierii lądowej i wodnej powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Grupa NDISA
- **NDI Nieruchomości Sp. z o.o. 81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19**  
 Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi powiązanie pośrednie ze spółką dominującą Grupa NDI S.A. powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą NDI Development Sp. z o.o.
- **NDI Jelitkowo Sp. z o.o. 81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19**  
 Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą NDI Sopot S.A.
- **NDI Property Sp. z o.o. 81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19**  
 Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Grupa NDISA
- **NDI Apartamenty Sp. z o.o. 81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19**  
 Działalność inwestycyjna pod przyszłe projekty powiązanie pośrednie ze spółką dominującą Grupa NDI S.A. powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą NDI Development Sp. z o.o.
- **NDI Development Sp. z o.o. 81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19**  
 Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Grupa NDISA
- **NDI Energy Sp. z o.o. 62-070 Dopiewo ul. Innowatorów 8**  
 Roboty związane z budową rurociągów przemysłowych i sieci Rozdzielczych powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Grupa NDISA
- **NDI Smolna Sp. z o.o. 81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19**  
 Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami powiązanie pośrednie ze spółką dominującą Grupa NDI S.A. powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą NDI Development Sp. z o.o.
- **NDI Gdańsk WL Sp. z o.o. 81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19**  
 Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych powiązanie pośrednie ze spółką dominującą Grupa NDI S.A. powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą NDI Development Sp. z o.o.
- **Sopot Zdrój Sp. z o.o. 81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 6**  
 Usługi zarządzania własną grupą kapitałową powiązanie pośrednie ze spółką dominującą Grupa NDI S.A., powiązanie bezpośrednie ze spółką NDI Sopot S.A.,
- **NDI Brzeźno Sp. z o.o. 881 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19**  
 Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych powiązanie pośrednie ze spółką dominującą Grupa NDI S.A. powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą NDI Development Sp. z o.o.

GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

- **NDI Cukrownia PG Sp. z o.o. 81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19**  
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych powiązanie pośrednie ze spółką dominującą Grupa NDI S.A. powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą NDI Development Sp. z o.o.
- **NDI Chabrowa Sp. z o.o. 81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19**  
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych powiązanie pośrednie ze spółką dominującą Grupa NDI S.A. powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą NDI Development Sp. z o.o.
- **NDI Powiśle Sp. z o.o. 81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19**  
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych powiązanie pośrednie ze spółką dominującą Grupa NDI S.A. powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą NDI Development Sp. z o.o.
- **NDI Jagiellońska Sp. z o.o. 81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19**  
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych powiązanie pośrednie ze spółką dominującą Grupa NDI S.A. powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą NDI Development Sp. z o.o.

### 3. Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

**a. Omówienie zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego:**

Ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity – Dz.U.U. z 2023 r., poz. 120, z późniejszymi zmianami) oraz z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych (Dz.U. z 2017, poz. 676 t.j.), według zasady kosztu historycznego. b) Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania przez jednostki powiązane działalności gospodarczej wdrażającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez te jednostki. Metody konsolidacji oraz wyceny udziałów Dane finansowe jednostek zależnych zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą pełną sumowania podlegają w pełnej wartości poszczególne pozycje odpowiednich sprawozdań finansowych Jednostki dominującej i jednostek zależnych. Po przeprowadzeniu sumowania dokonywane są wyłączenia i inne korekty zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Wyłączeniu podlegają między innymi: - wyrażona w cenie nabycia wartość udziałów posiadanych przez Jednostkę dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych z tą częścią, wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi Jednostki dominującej i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w jednostkach zależnych, na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli; - efekt wzajemnych transakcji oraz niezrealizowanych marż na sprzedaży pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją; - sald należności, zobowiązań, pożyczek, przychodów i kosztów, dywidend wzajemnych między podmiotami konsolidowanymi.

**b. Zasady grupowania operacji gospodarczych:**

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Do aktywów pieniężnych zaliczane są także naliczone odsetki od aktywów finansowych. Aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia (lokaty) zaliczane są do środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów środków pieniężnych. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu.



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy Jednostki dominującej. Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług VAT ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody z wykonania nie zakończonej usługi (w tym budowlanej) objętej umową o okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy, wykonanej na dzień bilansowy w istotnym stopniu, ustalone są proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi, jeżeli stopień ten, jak również przewidywane całkowite koszty wykonania usługi za cały czas jej realizacji, można ustalić w sposób wiarygodny. Stopień zaawansowania usługi mierzy się szczegółowo na podstawie obmiaru wykonanych prac.

Poprawność przyjętych metod ustalania stopnia zaawansowania usługi, a także przewidywanych całkowitych kosztów i przychodów z wykonania usługi, podlega weryfikacji nie później niż na każdy dzień bilansowy. Spowodowane weryfikacją korekty wpływają na skonsolidowany wynik finansowy tego okresu sprawozdawczego, w którym przeprowadzono weryfikację. Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług (w tym budowlanej) lub przewidywany, całkowity koszt jej wykonania nie mógłby być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny, to przychód ustalany byłby w wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne. Na skonsolidowany wynik finansowy wpływają przewidywane straty związane z wykonaniem usługi objętej umową (o ile wystąpią). Koszty wytworzenia nie zakończonej usługi (w tym budowlanej) obejmują koszty poniesione od dnia zawarcia odpowiedniej umowy do dnia bilansowego. Koszty poniesione przed zawarciem umowy, związane z realizacją jej przedmiotu, zaliczane są do aktywów, jeżeli pokrycie w przyszłości tych kosztów przychodami uzyskanymi od zamawiającego jest prawdopodobne. Koszty wpływające na skonsolidowany wynik finansowy ustala się w takiej części całkowitych kosztów umowy, jaka odpowiada stopniowi zaawansowania usługi, po odliczeniu kosztów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach sprawozdawczych, po uwzględnieniu straty związanej z wykonaniem usługi objętej umową. Różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi, a kosztami wpływającymi na wynik finansowy Spółki zalicza się do rozliczeń międzyokresowych.

### c. Metody wyceny aktywów i pasywów:

Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczone do długoterminowych inwestycji wycenia się początkowo w cenie nabycia (koszcie wytworzenia).

Nie rzadziej, niż na dzień bilansowy nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczone do długoterminowych inwestycji wycenia się według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej.

Różnice będące efektem aktualizacji wyceny do wartości godziwej odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat, odpowiednio w pozostałe przychody i koszty operacyjne. Inwestycje inne niż nieruchomości, wartości niematerialne i prawne oraz aktywa finansowe, wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości (np. dzieła sztuki). Zaliczane do inwestycji udziały w jednostkach podporządkowanych wycenia się wg ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji wyceniane są w następujący sposób (w zależności od kategorii, do której zostały zaliczone zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych z dnia 12 grudnia 2001 r. Dz.U.01.149.1674 z późniejszymi zmianami): a) „pożyczki udzielone i należności własne” do których zalicza się udzielone pożyczki – wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, b) „aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności” – wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, c) „aktywa finansowe dostępne do sprzedaży” do których zalicza się udziały, akcje w podmiotach niepodporządkowanych – wycenia się w wartości godziwej. Jeżeli nie ma możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej a aktywa te mają ustalony termin wymagalności wówczas wyceny dokonuje się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej; a jeżeli aktywa te nie mają ustalonego terminu wymagalności wyceny dokonuje się w cenie nabycia. Skutki przeszacowania aktywów finansowych zakwalifikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży i wycenianych w wartości godziwej, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny. Zobowiązania finansowe (z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, instrumentów pochodnych o charakterze zobowiązań oraz pozycji zabezpieczanych) wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wycenia się w wartości godziwej. Zobowiązania inne niż finansowe wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności

- ze świadczeń wykonanych na rzecz Grupy przez kontrahentów, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osób, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych;
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, jeżeli stosownie do innych ustawie zwiększają one kapitałów własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równolegle do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł.

**d. Dokonywania amortyzacji:**

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową. Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego oraz składników wartości niematerialnych i prawnych. Poprawność przyjętych okresów oraz stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji. Grupa stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych:

- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 1,5 % - 10,0 %
- urządzenia techniczne i maszyny 10,0 % - 30,0 %
- środki transportu 12,5 % - 40,0 %
- pozostałe środki trwałe 10,0 % - 20,0 %

Roczne stawki amortyzacyjne dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje dotyczące oprogramowania 50,0 % Środki trwałe w budowie oraz grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu nie są amortyzowane.

**e. Ustalenie wyniku finansowego:**

Na wynik finansowy składa się:

- Wynik na sprzedaży
- Wynik pozostałej działalności operacyjnej,
- Wynik na działalności finansowej,
- Oraz obowiązkowe obciążenie wyniku, Grupa stosuje wariant porównawczy rachunku zysków i strat

**f. Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych:**

Zgodnie z umowami i statutami jednostek podporządkowanych czas trwania działalności jednostek podporządkowanych jest nieograniczony. Sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych sporządzone są przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystąpienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez te jednostki.



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

## II.II. Dodatkowe informacje i objaśnienia

### 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023.

1.1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane, oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych.

Udziałowiec	Liczba udziałów	Wartość udziałów	Udział (%)
Małgorzata Winiarek Gajewska	46 565 720	232 828 600,00	66,68
Zofia Jadwiga Gajewska	11 641 430	58 207 150,00	16,66
Tomasz Wacław Gajewski	11 641 430	58 207 150,00	16,66
	69 848 580	349 242 900,00	100,00

Ilość akcji nie uległa zmianie w 2023 roku. Akcje obejmowały dwie serie: seria A (22 090 akcji imiennych) i seria B (69 826 490 akcji imiennych). Wartość nominalna jednej akcji obu serii wynosiła 5 zł za akcję. Akcje obu serii są uprzywilejowane co do głosu: na jedną akcję przypadają dwa głosy.

1.2. Kwotę wartości firmy lub ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym osobno, ze wskazaniem sposobu ich ustalenia, wyjaśnienie okresu ich odpisywania oraz wysokości dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości oraz korekt z tytułu sprzedaży części udziałów, do których była ona przypisana

Dodatnia wartość firmy	NDI S.A.	NDI SOPOT S.A.	NDI Sp. z o.o.	INTER ENERGIA S.A.	NDI PROPERTY Sp. z o.o.	NDI ENERGY Sp. z o.o.	NDI DEVELOPMENT Sp. z o.o.
Dane wejściowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 000 000,00	0,00
Odpisy amortyzacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 000 000,00	0,00
<b>Wartość na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Wartość firmy z udziałów nabytych w roku bieżącym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy amortyzacyjne w roku bieżącym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Ujemna wartość firmy	NDI S.A.	NDI SOPOT S.A.	NDI Sp. z o.o.	INTER ENERGIA S.A.	NDI PROPERTY Sp. z o.o.	NDI ENERGY Sp. z o.o.	NDI DEVELOPMENT Sp. z o.o.
Dane wejściowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy amortyzacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Odpisy amortyzacyjne w roku bieżącym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy z udziałów nabytych w roku bieżącym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

NDI APARTAMENTY Sp. z o.o.	NDI JELITKOWO Sp. z o.o.	NDI NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	NDI SPOLNA Sp. z o.o.	NDI GDAŃSK WL Sp. z o.o.	CENTRUM HAFFNERA Sp. z o.o.	Razem
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

NDI APARTAMENTY Sp. z o.o.	NDI JELITKOWO Sp. z o.o.	NDI NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	NDI SPOLNA Sp. z o.o.	NDI GDAŃSK WL Sp. z o.o.	CENTRUM HAFFNERA Sp. z o.o.	Razem
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

**1.3. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy.**

**a) Istotne postępowania sądowe**

1. W maju 2017 roku NDI SOPOT S.A. wraz z konsorcjentem 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 stanowiska NDI co do prawidłowości rozliczeń i dokonanych potrąceń.

Ponadto, PPMT Sp. z o.o. dnia 31.12.2021 r. złożyła pozew o zapłatę przez NDI SOPOT SA 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. Jedną 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 nie odpowiada za żadne koszty ponoszone przez PPMT; na marginesie, NDI – w przeciwieństwie do PPMT – od 2019 r. nie otrzymuje żadnego wynagrodzenia z tytułu realizacji ww. projektu.

2. NDI SOPOT SA realizowała na rzecz GDDKiA kontrakt polegający na budowie autostrady A4 odcinek Brzesko-Wierchosławice, jednym z podwykonawców była spółka IMB Podbeskidzie Sp. z o.o. Po rozwiązaniu kontraktu z zamawiającym, NDI odstąpiło od umowy z podwykonawcą, zgodnie z postanowieniami umowy podwykonawczej, odstąpienie od umowy z powodu rozwiązania kontraktu z zamawiającym było traktowane jako odstąpienie bez winy stron (bez możliwości naliczenia kary). Mimo to IMB złożyło 9.04.2014 r. pozew o zapłatę przez NDI kary za odstąpienie z rzekomej winy NDI.

Ze względu na toczące się w ówczesnym czasie postępowanie sądowe między NDI a zamawiającym, sąd zdecydował się zawiesić postępowanie między NDI a IMB do czasu rozstrzygnięcia sprawy między NDI a zamawiającym.

Zawarta w 2023 r. ugoda z zamawiającym potwierdziła, że rozwiązanie kontraktu z zamawiającym nastąpiło bez winy stron.

3. 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 niezainwentaryzowanych w dokumentacji zaistniała konieczność zmiany zarówno terminu realizacji prac, jak i zmiany wynagrodzenia wykonawcy. W grudniu 2022 r. podczas spotkania



GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

przedstawiciele wszystkich stron wykonawca przedstawił niezbite dowody dowodzące konieczności zmiany terminu realizacji z przyczyn niezależnych 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. Oba 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 pozostałą kwotę 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.

NDI jest również w końcowej fazie przygotowywania pozwu przeciwko Gminie Miasto Mysłowice, którym dochodzić będzie kwoty podobnie jak w przypadku Tramwajów Śląskich.

4. Trwający od 2011 roku proces przeciwko Skarbowi Państwa – Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad („SP GDDKiA), którego kanwą było odstąpienie od realizowanego w latach 2010- 2011 kontraktu dotyczącego budowy odcinka autostrady A4 został zakończony poprzez zawarcie ugody pomiędzy Generalnym Wykonawcą a GDDKiA w dniu 12 czerwca 2023 roku. Niniejsza ugoda i jej faktyczna realizacja w sierpniu 2023 roku zakończyła wszystkie postępowania sądowe w przedmiotowej sprawie w tym również te związane z pokryciem kosztów realizacji Projektu przez Granit.

5. 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 pozwody 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 przyszybowych (!)), 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 faktycznej 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 pozwody 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.

W ocenie Zarządu opisane powyżej spory prawne przeciwko NDI Sopot S.A. są bezzasadne, w związku z tym nie zostały utworzone żadne rezerwy na potencjalne kary lub roszczenia.



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

**a) Inne wydarzenia:**

- W dniu 17 stycznia 2024 roku spółka NDI SA zawarła aneks nr. 9 z Unią zwiększający limit gwarancyjny do 50 mln. zł. (było 40 mln.) i wydłużający umowę do 16.01.2025,
- W dniu 26 stycznia 2024 r. spółka NDI Development Sp. z o.o. sprzedała 30 posiadanych udziałów w NDI Smolna Sp. z o.o. spółce GHG Reduction Strategies Piotr Alan Sead spółka komandytowa. Na pozostałych 70 udziałach posiadanych przez NDI Development został ustanowiony zastaw zwykły na rzecz GHG Reduction Strategies Piotr Alan Sead spółka komandytowa. Zastaw ten jest jednym z zabezpieczeń udzielonej przez GHG pożyczki w dniu 26 stycznia 2024 na kwotę 20 mln zł. W związku z otrzymaną pożyczką ustanowiono też hipotekę na prawie własności nieruchomości posiadanej przez spółkę przy ulicy Smolnej 23 w Warszawie do kwoty 37,5 mln zł.
- W dniu 30 stycznia 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Grupa NDI SA podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 0,8 mln.,
- W dniu 1 lutego 2024 roku spółka NDI SA wraz ze spółką NDI SOPOT SA podpisały umowę na realizację inwestycji pod nazwą „Rozbudowa i przebudowa siedziby Archiwum Państwowego w Katowicach. Etap I.”,
- W dniu 7 lutego 2024 roku NDI SA zawarła Aneks nr 3 do Umowy o wielocelowy limit kredytowy z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. zmieniający m.in. okres dostępności limitu do 7.02.2025 roku.
- W dniu 8 lutego 2024 roku spółka NDI SA wraz ze spółką NDI SOPOT SA podpisały umowę na realizację inwestycji pod nazwą „Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego na sieci TEN-T na drodze krajowej nr 91 - zadanie nr 3 – Przebudowa odcinka Zawada – Siedlec Duży”,
- W dniu 22 lutego 2024 r. w ramach Grupy kapitałowej utworzona została spółka NDI Finance Sp. z o.o. (100% własność w ramach Grupy).
- W dniu 29 lutego 2024 roku spółka NDI SA podpisała umowę na realizację inwestycji po nazwą „Realizacja budowy budynku zamieszkania zbiorowego o funkcji domu wypoczynkowego (lokale na wynajem) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Słaskiej”,
- Spółka NDI SA 5 marca 2024 zawarła umowę trójstronną z funduszami poręczeniowymi (Fundusz Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego oraz Bydgoski Fundusz Poręczeń Kredytowych) na limit gwarancyjny w łącznej kwocie 8 mln. zł.
- W dniu 7 marca 2024 roku spółka NDI SA wraz ze spółką NDI SOPOT SA podpisały umowę na realizację inwestycji pod nazwą „Rozbudowa dk 94 na odcinku w Olkuszu”,
- W dniu 26 marca 2024 roku NDI Finance Sp. z o.o. wyemitowała obligacje o wartości 50 mln zł. Emitent docelowo będzie ubiegać się o wprowadzenie obligacji na rynek ASO Catalyst. Spółka Grupa NDI S.A. poręczyła do kwoty 150% wartości emisję obligacji. Środki z emisji zostały wykorzystane na finansowanie kapitału obrotowego w segmencie deweloperskim (finansowanie grupy kapitałowej NDI Development sp. z o.o.), w szczególności poprzez sfinansowanie całkowitej spłaty Wierzytelności Crowd Real Estate przez NDI Cukrownia PG sp. z o.o., której saldo wynosiło na koniec roku ok. 8,3 mln USD.
- W dniu 27 marca 2024 roku NDI Cukrownia PG spłaciła pożyczkę do Crowd Real Estate Sp. z o.o. w kwocie 31,7 mln.
- 2 kwietnia 2024 spółka NDI SA zawarła aneks do Umowy Generalnej na gwarancje z InterRisk do kwoty 60 mln. zł. (było 55 mln. zł.) i przedłużyliśmy do 26.03.2025,
- 22 kwietnia 2024 spółka NDI SA zawarła aneks nr. 1 z Wartą zwiększający limit gwarancyjny do 10 mln. zł. (było 4 mln.)
- W dniu 25 kwietnia 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Grupa NDI SA podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 0,9 mln.,
- 30 kwietnia 2024 roku Spółka NDI SA podpisała umowę z mBank na limit o charakterze gwarancyjnym w wysokości 30 mln. zł.
- Spółka NDI SA potwierdziła z BOŚ, że strony pracują nad przedłużeniem umowy kredytowej przynajmniej do końca 2025 roku.
- W dniu 13 grudnia 2023 roku nastąpiło zdarzenie na kontrakcie Olszanka realizowanym przez NDI Energy Sp. z o.o., które spowodowało konieczność utworzenia rezerwy w 2023 roku na przewidywaną stratę w wysokości 980 tys. Strata wynika z planowanego poniesienia dodatkowych kosztów na ponowne wykonanie usługi przez podwykonawcę, jednakże koszty te będą z dużym prawdopodobieństwem zrekomensowane przez procedowane w 2024 roku odszkodowanie z polisy CAR.

**b) Wojna w Ukrainie**

Na działalność Grupy bezpośrednio wpływa sytuacja na rynku budowlanym w Polsce. Po trudnych latach poprzednich zdominowanych przez utrzymującą się pandemię COVID, w lutym 2022 roku wybuchł drugi etap wojny w Ukrainie, co spowodowało kontynuację trudności w postaci zakłócenia łańcucha dostaw, postępującego

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

wzrostu cen, zarówno w obszarze materiałów jak i usług oraz dużą niepewność, przynajmniej w początkowej fazie wojny, co do losów inwestycji i dostępności wielu materiałów. Spółki z Grupy w 2022 roku nie posiadały aktywów w Ukrainie, Rosji czy Białorusi; nie zatrudniały również w istotnym stopniu obywateli Ukrainy, stąd Grupa nie została bezpośrednio dotknięta problemem odpływu pracowników. Niemniej jednak, dla Grupy - podobnie jak dla innych podmiotów z branży budowlanej - istotnym ryzykiem w działalności Spółki pozostaje wzrost cen jak również potencjalne niedobory materiałów budowlanych. Czynniki te będą stanowiły istotne wyzwanie w działalności Spółek z Grupy jak i całej branży budowlanej. Spółki z Grupy wdrożyły odpowiednie procedury w tym zakresie i dążą do minimalizacji wpływu wojny na działalność Grupy a w szczególności na wyniki projektów jak i ich harmonogramy realizacyjne. Odpowiednia polityka kontraktowa i ścisły nadzór nad realizowanymi przez Grupę projektami pozwalał również w maksymalnie możliwy sposób ograniczać ryzyka związane z wysoką inflacją.

**1.4. Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty; informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.**

Nie wystąpiły.

**1.5. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.**

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	2 068 492,34	4 074 900,00	6 143 392,34
Zwiększenia	0,00	0,00	4 606 123,52	1 506 800,00	6 112 923,52
Nabycie	0,00	0,00	4 606 123,52	1 506 800,00	6 112 923,52
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	21 037,50	4 492 900,00	4 513 937,50
Sprzedaż	0,00	0,00	971,04	0,00	971,04
Likwidacja	0,00	0,00	20 066,46	0,00	20 066,46
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	4 492 900,00	4 492 900,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	6 653 578,36	1 088 800,00	7 742 378,36
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	1 934 202,88	0,00	1 934 202,88
Zwiększenia	0,00	0,00	464 700,01	0,00	464 700,01
Amortyzacja roku	0,00	0,00	464 700,01	0,00	464 700,01
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	21 037,50	0,00	21 037,50
Sprzedaż	0,00	0,00	971,04	0,00	971,04
Likwidacja	0,00	0,00	20 066,46	0,00	20 066,46
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	2 377 865,39	0,00	2 377 865,39
Odpisy aktualizujące na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	4 275 712,97	1 088 800,00	5 364 512,97



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

	grunty (w tym prawo użytkowania własności gruntu)	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 455 995,96	51 856 161,39	23 377 385,32	19 685 055,04	7 681 808,78	107 056 406,49
Zwiększenia	0,00	0,00	7 850 551,82	5 324 834,85	2 003 333,50	15 178 720,17
Nabycie	0,00	0,00	947 203,09	917 426,16	1 949 411,71	3 814 040,96
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	6 903 348,73	1 362 966,38	53 921,79	8 320 236,90
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie z tytułu leasingu	0,00	0,00	0,00	3 044 442,31	0,00	3 044 442,31
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	921 680,00	12 264 238,00	4 915 926,16	171 622,58	18 273 466,74
Sprzedaż	0,00	0,00	221 101,08	440 220,99	1 787,80	663 109,87
Likwidacja	0,00	16 950,00	116 082,13	155 654,66	40 834,78	329 521,57
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	904 730,00	9 588 909,47	3 564 205,57	129 000,00	14 186 845,04
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu leasingu	0,00	0,00	2 327 688,00	755 844,94	0,00	3 083 532,94
Inne	0,00	0,00	10 457,32	0,00	0,00	10 457,32
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	4 455 995,96	50 934 481,39	18 963 699,14	20 093 963,73	9 513 519,70	103 961 659,92
Umrzenie na początek okresu	0,00	18 891 606,81	10 883 159,78	6 047 307,76	4 015 693,71	39 837 968,06
Zwiększenia	0,00	1 308 952,86	2 351 851,14	3 618 259,90	978 859,26	8 257 923,16
Amortyzacja roku	0,00	1 308 952,86	2 351 851,14	3 618 259,90	978 859,26	8 257 923,16
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie z tytułu leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	6 638,75	3 882 611,34	3 944 867,89	117 872,65	7 951 990,63
Sprzedaż	0,00	0,00	209 133,05	317 037,61	1 787,80	527 978,46
Likwidacja	0,00	6 638,75	111 964,11	51 036,48	40 834,78	210 474,12
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	2 785 618,18	3 002 538,42	75 250,07	5 863 406,67
Z tytułu leasingu	0,00	0,00	775 896,00	574 235,38	0,00	1 350 131,38
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umrzenie na koniec okresu	0,00	20 193 920,92	9 352 399,58	5 720 899,77	4 876 680,32	40 143 900,59
Odpisy aktualizujące na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu	4 455 995,96	30 740 560,47	9 611 299,56	14 373 063,96	4 636 839,38	63 817 759,33

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

**Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych**

	Udziały i akcje w powiązanych	Udziały i akcje w pozostałych	Udzielone pożyczki w pozostałych	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
<b>WARTOŚĆ BRUTTO</b>					
Bilans otwarcia	43 451,00	44 737,61	1 838 018,00	4 881 022,86	6 807 229,47
Zwiększenia	32 461,00	3 000 000,00	3 511 768,00	0,00	6 544 229,00
Zakup/ udzielenie pożyczek	32 461,00	3 000 000,00	3 371 274,00	0,00	6 403 735,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00	140 491,00	0,00	140 491,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	409 452,00	344 934,36	754 386,36
Sprzedaż/ zwrot pożyczek	0,00	0,00	170 000,00	0,00	170 000,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	344 934,36	344 934,36
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	239 452,00	0,00	239 452,00
Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	75 912,00	3 044 737,61	4 940 331,00	4 536 088,50	12 597 069,11
<b>ODPISY AKTUALIZUJĄCE</b>					
Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>WARTOŚĆ NETTO</b>					
Bilans otwarcia	43 451,00	44 737,61	1 838 018,00	4 881 022,86	6 807 229,47
Bilans zamknięcia	75 912,00	3 044 737,61	4 940 331,00	4 536 088,50	12 597 069,11

**Inne inwestycje długoterminowe**

	Nieruchomości	Dziela sztuki	Inne aktywa finansowe	Razem
Wartość na początek okresu	6 318 709,78	149 500,00	4 731 522,86	11 199 732,64
Zwiększenia	5 525 205,00	0,00	0,00	5 525 205,00
Nabycie	5 525 205,00	0,00	0,00	5 525 205,00
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	29 819,71	0,00	344 934,36	374 754,07
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	29 819,71	0,00	344 934,36	374 754,07
Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość na koniec okresu	11 814 095,07	149 500,00	4 386 588,50	16 350 183,57

Inne inwestycje obejmowały głównie portfel obligacji utrzymywanych do terminu wymagalności o łącznej wartości bilansowej 1 008 tys. eur (4 386 588,50 zł).

**GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

**1.6. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.**

Nie występowały na poziomie skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpisy dotyczące utraty wartości majątku trwałego.

**1.7. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych wraz z wyjaśnieniem okresu ich odpisywania.**

Nie wystąpiły.

**1.8. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość przez jednostki powiązane.**

	31.12.2023	31.12.2022
Wartość gruntów użytkowanych wieczystość (ujętych zarówno w majątku trwałym i w ramach zapasów)	109 697 095,89	91 976 595,89

**1.9. Wartość nieamortyzowanych lub nieumorzonych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.**

	31.12.2023	31.12.2022
Wartość nieamortyzowanych lub nieumorzonych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu	624 628,83	786 309,23

Wartość wskazanego majątku obejmuje środki transportu użytkowane na bazie umów leasingu operacyjnego. Ponadto w związku z prowadzoną działalnością w zakresie realizacji kontraktów budowlanych spółki korzystają na czas realizacji projektów z obcych urządzeń, maszyn budowlanych, środków transportu, narzędzi, najmu pomieszczenia, magazyny, place i inne nieruchomości. Z uwagi na skalę najmów oraz często ich krótkoterminowy charakter, nie ustala ani nie prowadzi ewidencji wartości takich składników majątkowych.

**1.10. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przysługują.**

Nie wystąpiły.

Wykaz udziałów, akcji, wkładów

Lp.	Nazwa spółki	Rodzaj aktywu	Ilość walorów w szt.	Jednostkowa cena nabycia w PLN	Odpis aktualizujący	Ogółem wartość na dzień bilansowy	Parytet udziału w zysku w spółkach osobowych (%)	Liczba głosów
					0,00	0,00		
					0,00	0,00		
					0,00	0,00		
					0,00	0,00		
					0,00	0,00		
					0,00	0,00		



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

Wykaz dłużnych papierów wartościowych.

Data emisji	Data wykupu	Seria	Nazwa emitenta	Oprocentowanie w skali roku	Ilość w szt.	Wartość nominalna 1 obligacji	Wartość nominalna serii	Naliczone odsetki na BZ	Razem wartość obligacji na BZ

**1.11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.**

	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne i rentowe	Na urlopy	Na inne tytuły	Razem
<b>DŁUGOTERMINOWE</b>					
Bilans otwarcia	0,00	226 290,00	0,00	0,00	226 290,00
Zwiększenia	0,00	198 111,00	0,00	0,00	198 111,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcie do krótkoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	0,00	424 401,00	0,00	0,00	424 401,00
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>					
Bilans otwarcia	0,00	85 338,00	2 424 378,36	0,00	2 509 716,36
Zwiększenia	0,00	16 990,00	736 851,05	0,00	753 841,05
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	309 159,76	0,00	309 159,76
Przesunięcie do długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	0,00	102 328,00	2 852 069,65	0,00	2 954 397,65

	Na przewidywane koszty	Na przewidywane straty	Na restrukturyzację	Na inne tytuły	Razem
<b>DŁUGOTERMINOWE</b>					
Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	6 519 441,00	6 519 441,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	3 030 782,00	3 030 782,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	9 675,00	9 675,00
Przesunięcie do krótkoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	9 540 548,00	9 540 548,00
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>					
Bilans otwarcia	0,00	5 983 999,40	0,00	4 540 941,00	10 524 940,40
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	1 277 873,00	1 277 873,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	2 913 730,40	0,00	0,00	2 913 730,40
Przesunięcie do długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	0,00	3 070 269,00	0,00	5 818 814,00	8 889 083,00

Inne tytuły obejmują rezerwy na naprawy gwarancyjne na zrealizowane kontrakty. Rezerwy dotyczące projektów realizowanych w ramach konsorcjów są ustalane w wysokości udziału Spółki w konsorcjum. Opis na przewidywane straty dotyczy rezerw na straty na kontraktach utworzonych w roku 2018.

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

**1.12. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;**

	Należności długoterminowe	Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	Należności krótkoterminowe dochodzone na drodze sądowej	Pozostałe należności krótkoterminowe	Razem
Bilans otwarcia	0,00	11 201 430,50	21 190 933,50	34 058,77	32 426 422,77
Zwiększenia	2 663 350,01	9 265 430,59	0,00	1 678,84	11 930 459,44
Rozwiązania	0,00	105 455,21	14 194 012,57	0,00	14 299 467,78
Wykorzystania	0,00	4 147,27	0,00	0,00	4 147,27
Bilans zamknięcia	2 663 350,01	20 357 258,61	6 996 920,93	35 737,61	30 053 267,16

**1.13. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty:**

	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	0,00	2 832 584,00	0,00	0,00	2 832 584,00
Zobowiązania inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	2 832 584,00	0,00	0,00	2 832 584,00
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	46 844 744,49	12 417 704,84	7 627 786,82	11 927 831,14	78 818 067,29
Kredyty i pożyczki bankowe	43 490 978,60	4 226 123,61	7 627 786,82	11 927 831,14	67 272 720,17
Pozostałe kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Leasing finansowy	3 353 765,89	6 196 091,63	0,00	0,00	9 549 857,52
Pozostałe	0,00	1 995 489,60	0,00	0,00	1 995 489,60
Zobowiązania długoterminowe ogółem	46 844 744,49	15 250 288,84	7 627 786,82	11 927 831,14	81 650 651,29

**1.14. Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;**

**GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

Rodzaj zobowiązania i wierzyciel	Wartość zobowiązania	Rodzaj majątku	Wartość zabezpieczonego majątku
	0,00		0,00
Linia Kredytowa Allor Bank	94 200 000,00	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach	147 300 000,00
Linia Kredytowa Allor Bank	4 000 000,00	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach	147 300 000,00
Linia kredytowa PKO BP	23 667 049,00	Hipoteka zwykła na nieruchomości	46 910 000,00
	0,00	Hipoteka kaucyjna na nieruchomości	14 073 000,00
Linia kredytowa Pekao (kredytobiorca: NDISA)	33 000 000,00	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach	52 500 000,00
	0,00	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach	52 500 000,00
	0,00	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach	52 500 000,00
Linia kredytowa BOŚ (kredytobiorca: NDISA)	106 000 000,00	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach	159 000 000,00
Linia wielocelowa BOŚ	106 000 000,00	Cesja wierzytelności z umowy "Kanał Dębicki w Szczecinie"	278 942 067,25
	0,00	Cesja wierzytelności z umowy "Nabrzeże Indyjskie"	65 000 366,00
	0,00	Cesja wierzytelności z umowy "LOTOS"	430 001 963,31
	0,00	Cesja wierzytelności z umowy "Stadion w Katowicach"	217 107 911,27
	0,00	Cesja wierzytelności z umowy "DK1 w Częstochowie"	289 546 709,38
	0,00	Cesja wierzytelności z umowy "MPO w Krakowie"	81 300 812,99
	0,00	Cesja wierzytelności z umowy "DK22 w Królewie"	142 793 985,70
GDW Kanał Dębicki Generali	7 309 874,00	Cesja wierzytelności z umowy "Nabrzeże Holenderskie"	7 309 874,00
Kredyt / Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	29 015 714,56	-hipoteka zwykła łączna na nieruchomości stanowiącej własność NDI Sopot SA, -wzrost własny in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, - przystąpienie do długu Spółek: NDI Sopot SA, GRUPA NDI SA, NDI Sp. z o.o., - klauzula potrącenia z rachunków bieżących Kredytobiorcy i Spółek, które przystąpiły do długu, - cesja wierzytelności z umów najmu zawieranych z odbiorcami w całym okresie kredytowania, - cesja wierzytelności z umowy pożyczki zawartej pomiędzy NDI Sopot SA oraz Kredytobiorcą w kwocie kredytu, - cesja praw z ubezpieczenia od ognia i innych żywiołów nieruchomości stanowiącej przedmiot kredytu w okresie eksploatacji inwestycji	46 910 000,00
Hipoteka umowna do kwoty 23 700 000,00 - zabezpieczenie wierzytelności spółki Hipoteczny SPV 1 Sp. z o.o.	15 800 000,00	nieruchomość gruntowa - inwestycyjna, działka 129/7 pow.641 m2	11 500 000,00
Hipoteka umowna dotycząca zabezpieczenia spłaty umowy pożyczki z dnia 11.03.2022	13 000 000,00	Grunt GD1G/00346170/02	64 985 080,00

1.15. Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku tych jednostek oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące wszelkich zobowiązań w zakresie emerytur i podobnych świadczeń.



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

Rodzaj zobowiązania	Wierzyciel	Wartość zobowiązania
Kredyt NDI Property Sp. z o.o. (przystąpienie do długu)	PKOBP	23 667 049,00
Kredyt obrotowy Inter Energia S.A. (poręczenie)	BOŚ	5 000 000,00
Linia gwarancyjna Inter Energia S.A. (poręczenie)	BOŚ	10 000 000,00
Kredyt linia wielocelewa NDI S.A. (poręczenie)	BOŚ	106 000 000,00
Leasing NDISA (poręczenie)	BOŚ	16 671 926,00
Linia gwarancyjna NDI S.A. (poręczenie)	Inter Risk TU S.A.	55 000 000,00
Kredyt linia wielocelewa NDI S.A.	Pekao S.A.	52 500 000,00
Pozyczka z CRE na linię wielocelewa NDI Cukrownia PG Sp. z o.o.	Crowd Real Estate	44 268 750,00
Poddanie się egzekucji w trybie 777 KPC – dotyczy umowy kredytu U0003591578388	Allor Bank SA	188 400 000,00
Poddanie się egzekucji w trybie 777 KPC – dotyczy umowy kredytu U0003591578465	Allor Bank SA	8 000 000,00
WEKSEL	Włodzimierz Kaczmarski	1 201 489,60
WEKSEL	Jacek Gajda	794 000,00
Kredyt NDI Property Sp. z o.o. (przystąpienie do długu)	PKO BP	23 667 049,00
Kredyt NDI S.A. (poręczenie)	BOŚ	66 000 000,00
Gwarancja rękami, dobrego wykonania (poręczenia)	PZU SA	13 103 469,07
Gwarancja rękami, dobrego wykonania (poręczenia)	Generali TUSA	2 963 086,00
Gwarancja rękami	Lev Ins	11 395 953,40
Gwarancja dobrego wykonania	STU Ergo Hestia TU SA	17 421 692,42
Gwarancja rękami, dobrego wykonania, wadialna	AXA SA	16 512 211,42
Gwarancja rękami	KUKE	1 858 759,00
Gwarancja dobrego wykonania, wadialna	Wiener	423 941,00
Limit gwarancyjny	UNIQA	22 277 221,39
Gwarancja dobrego wykonania (poręczenia)	Hestia	27 000 000,00
Gwarancja rękami (poręczenia)	Hestia	1 126 516,07
Gwarancja dobrego wykonania (poręczenia)	Hestia	3 951 650,19
Gwarancja rękami (poręczenia)	Hestia	462 056,13
Gwarancja dobrego wykonania (poręczenia)	Hestia	16 462 309,10
Gwarancja dobrego wykonania (poręczenia)	Hestia	5 258 229,58
Gwarancja rękami (poręczenia)	Hestia	996 658,82
Gwarancja dobrego wykonania (poręczenia)	Hestia	4 308 864,02
Kredyt NDI S.A. (poręczenie)	Pekao	52 500 000,00
Gwarancja rękami (poręczenia)	Hestia	2 269 636,88
Limit gwarancyjny (poręczenia)	Generali	24 371 326,01
Limit gwarancyjny (poręczenia)	Pekao	16 462 309,10
Gwarancja rękami, dobrego wykonania, wadialna	STU Ergo Hestia TU S.A.	115 187 346,50
Gwarancja rękami	AXA S.A.	2 092 285,62
Gwarancja rękami, dobrego wykonania, zwrotu zaliczki	LEV INS	87 070 010,24
Gwarancja rękami, zwrotu zaliczki	TUW POLSKI GAZ	5 094 099,43
Gwarancja rękami, dobrego wykonania, wadialna	UNIQA	22 277 221,39
Gwarancja wadialna, dobrego wykonania	TUW TUW S.A.	3 213 792,60
Gwarancja dobrego wykonania, wadialna	AGRO TUW	2 400 000,00
Gwarancja rękami, dobrego wykonania, wadialna	Generali TU S.A.	24 371 326,01
Gwarancja dobrego wykonania, zapłaty	BOŚ	27 375 189,61
Gwarancja jakości (poręczenia)	Hestia	1 007 920,03
Gwarancja dobrego wykonania (poręczenia)	Hestia	2 952,00
Gwarancja wadialna, dobrego wykonania	INTERRISK	19 976 623,34
Gwarancja rękami	WIENER	788 441,87
Gwarancja rękami	LEV INS UD	1 844 950,96
Limit gwarancyjny (poręczenia)	KUKE	9 349 587,64

**GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

Rodzaj zobowiązania	Wierzyciel	Wartość zobowiązania
Gwarancja rękojmi (poręczenie)	Hestia	7 425 352,80
Gwarancja rękojmi (poręczenie)	Hestia	302 732,85
Gwarancja rękojmi (poręczenie)	Hestia	7 799,82
Gwarancja rękojmi (poręczenie)	Hestia	3 626,68
Gwarancja wadialna, dobrego wykonania, wadialna	Allianz Trade	12 095 876,26
Kredyt NDI Property Sp. z o.o. (przystąpienie do długu)	PKO BP	25 667 049,31
Gwarancja wadialna	BGK	9 370 000,00
Gwarancja rękojmi, dobrego wykonania, wadialna	Allianz	17 700 000,00
Gwarancja wadialna	PZU SA	3 700 000,00
Gwarancja zwrotu zaliczki	Pekao	16 462 309,10
Gwarancja wadialna	Warta	1 740 000,00
Gwarancja wadialna, zapłaty	ING	2 382 885,03
Gwarancja dobrego wykonania	Credendo	20 000 000,00
Gwarancja zwrotu zaliczki	ACCELERANT	21 900 000,00
Poręczenie pożyczki udzielonej spółce NDI Nieruchomości obowiązujące do 31.12.2026 roku	Hipoteczny SPV1 Sp. z o.o.	23 700 000,00
Poręczenie pożyczki udzielonej spółce NDI Cukrownia PG obowiązujące do dnia całkowitego spełnienia wierzytelności	Crowd Real Estate Sp. z o.o.	11 250 000,00
Poddanie się egzekucji w trybie 777 KPC - dotyczy umowy drogowej z dnia 3.09.2020 obowiązujące do 31.12.2023	LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	929 548,40
Poddanie się egzekucji w trybie 777 KPC - dotyczy umowy pożyczki z dnia 11.03.2022 zawartej przez NDI Cukrownia PG (zabezpieczenie w USD)	Crowd Real Estate Sp. z o.o.	11 250 000,00
Poddanie się egzekucji w trybie 777 KPC - dotyczy umowy pożyczki z dnia 13.12.2019 obowiązujące do 31.12.2026	Hipoteczny SPV 1 Sp. z o.o.	23 700 000,00
Poddanie się egzekucji w trybie 777 KPC dot. um. pożyczki z 13.12.2019	Hipoteczny SPV	23 700 000,00
Poddanie się egzekucji w trybie 777 KPC - dotyczy umowy pożyczki z dnia 11.03.2022	Crowd Real Estate	8 000 000,00
Poddanie się egzekucji w trybie 777 KPC - dotyczy umowy drogowej TI 032.123.2023	Gmina Międzybóże-Pruszcz Gdański	36 446 846,80

Ponadto zabezpieczeniem spłaty zobowiązań są zastawy rejestrowe na przedmiotach leasingu wraz z cesją polis ubezpieczeniowych.

Zabezpieczeniem spłaty pożyczki udzielonej przez Crowd Real Estate Sp. z o.o. jest przewłaszczenie 50 udziałów NDI Cukrownia PG Sp. z o.o.

**1.16. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.**

Wykaz pozycji czynnych krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

	31.12.2023	31.12.2022
Ubezpieczenia majątkowe i osobowe	7 274 913,46	7 847 635,40
Prenumerata czasopism i publikacji	29 812,21	19 902,36
Rezerwy przychodowe (sprzedaż energii)	18 050 337,22	17 783 077,35
Pozostałe	5 404 924,61	395 772,48
Koszty prac rozwojowych	0,00	0,00
Z tytułu zawansowania umów długoterminowych	63 761 333,24	97 839 202,91
Polisa OC z tyt. prowadzenia działalności gospodarczej	1 205 245,52	734 843,29
Wzajemne należności/zobowiązania między konsorcjantami wynikające z kontraktów rozliczanych wynikiem na zakończenie projektu	72 049 930,92	48 120 336,32
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	169 776 489,18	172 344 997,63

**GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

Wykaz pozycji czynnych krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

	31.12.2023	31.12.2022
Z tytułu zaawansowania umów długoterminowych	0,00	0,00
Pozostałe	141 991,57	2 758 870,15
Gwarancja i rękojmię za wady	6 622 134,32	7 916 317,75
Ubezpieczenie mienia	689 001,45	1 899 673,28
Polisa OC z tyt. prowadzenia działalności gospodarczej	342 514,95	420 365,53
Razem	7 795 642,29	12 995 226,71

Pozostałe" obejmują między innymi koszty prowizji związanych z podpisanymi umowami przedwstępnymi lub deweloperskimi, które będą rozliczane w momencie sprzedaży (przeniesienia własności) poszczególnych lokali.

Bierne rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2023	31.12.2022
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Otrzymane nierozliczone zaliczki	0,00	6 761 596,16
Wpłacone na przyszłą sprzedaż mieszkań lub lokali użytkowych wraz z udziałem w gruncie.	132 464 542,11	31 439 825,43
Inne rozliczenia międzyokresowe	9 860 195,45	4 892 887,69
Z tytułu zaawansowania umów długoterminowych	143 653 807,40	115 199 402,21
Wzajemne należności/zobowiązania między konsorcjantami wynikające z kontraktów rozliczanych wynikiem na zakończenie projektu	56 366 951,92	43 875 379,26
Razem bierne rozliczenia międzyokresowe	344 345 496,88	202 169 090,75



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

## Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Opis	Odniesione na wynik finansowy	Odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	Odniesione na zysk (stratę) z lat ubiegłych	Razem
Bilans otwarcia	61 087 682,18	0,00	0,00	61 087 682,18
Zwiększenia z tytułu:	40 113 092,71	0,00	0,00	40 113 092,71
a) powstania ujemnych różnic przejściowych, w tym z tytułu:	38 094 314,71	0,00	0,00	38 094 314,71
- ujemne różnice kursowe z wyceny bilansowej	101 433,00	0,00	0,00	101 433,00
- odpis aktualizujący wartość należności	2 244 040,00	0,00	0,00	2 244 040,00
- odpis aktualizujący wartość zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00
- rezerwa na programy promocyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
- rezerwa na świadczenia pracownicze (urlopy, odprawy)	40 870,00	0,00	0,00	40 870,00
- rezerwa na świadczenia pracownicze (premia produktowa)	94 284,29	0,00	0,00	94 284,29
- ZUS	0,00	0,00	0,00	0,00
- niezapłacone faktury	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	2 155 347,13	0,00	0,00	2 155 347,13
- z tytułu zaawansowania umów długoterminowych	32 937 896,09	0,00	0,00	32 937 896,09
- pozostałe rezerwy	520 444,20	0,00	0,00	520 444,20
b) zmiany stawek podatkowych	35 150,00	0,00	0,00	35 150,00
c) straty podatkowe	1 983 628,00	0,00	0,00	1 983 628,00
d) połączenia z inną spółką	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu:	48 046 633,84	0,00	0,00	48 046 633,84
a) odwrócenie się ujemnych różnic przejściowych, w tym z tytułu:	47 922 701,84	0,00	0,00	47 922 701,84
- naliczone odsetki od kredytów	0,00	0,00	0,00	0,00
- ujemnych różnic kursowych z wyceny bilansowej	203 653,70	0,00	0,00	203 653,70
- odpis aktualizujący wartość należności	20 036,00	0,00	0,00	20 036,00
- odpis aktualizujący wartość zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00
- rezerwa na programy promocyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
- rezerwa na świadczenia pracownicze (premia produktowa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- rezerwa na świadczenia pracownicze (urlopy, odprawy)	13 022,94	0,00	0,00	13 022,94
- pozostałe rezerwy	5 320,00	0,00	0,00	5 320,00
- ZUS	41 263,76	0,00	0,00	41 263,76
- niezapłacone faktury	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	13 014 655,44	0,00	0,00	13 014 655,44
- z tytułu zaawansowania umów długoterminowych	34 624 750,00	0,00	0,00	34 624 750,00
b) zmiany stawek podatkowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c) straty podatkowe	123 932,00	0,00	0,00	123 932,00
d) w skutek braku możliwości ich rozliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	53 154 141,05	0,00	0,00	53 154 141,05

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

## Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Opis	Odniesionej na wynik finansowy	Odniesionej na kapitał z aktualizacji wyceny	Odniesionej na zysk (stratę) z lat ubiegłych	Razem
Bilans otwarcia	25 451 574,30	0,00	0,00	25 451 574,30
Zwiększenia z tytułu:	16 626 305,34	0,00	0,00	16 626 305,34
a) powstanie różnic przejściowych dodatnich, w tym z tytułu:	16 626 305,34	0,00	0,00	16 626 305,34
- dodatnie różnice kursowe	9 936,00	0,00	0,00	9 936,00
- odsetki naliczone od należności	203 038,00	0,00	0,00	203 038,00
- odsetki naliczone od udzielonej pożyczki	3 453 941,00	0,00	0,00	3 453 941,00
- wycena akcji dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
- kary naliczone od niezrealizowanych kontraktów	335 097,00	0,00	0,00	335 097,00
- wycena udziałów długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	870 395,34	0,00	0,00	870 395,34
- z tytułu zaawansowania umów długoterminowych	11 753 898,00	0,00	0,00	11 753 898,00
b) zmiany stawek podatkowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c) połączenia z inną spółką	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu:	24 684 580,84	0,00	0,00	24 684 580,84
a) odwrócenie się dodatnich różnic przejściowych, w tym z tytułu:	24 684 580,84	0,00	0,00	24 684 580,84
- dodatnie różnice kursowe	293 754,00	0,00	0,00	293 754,00
- odsetki naliczone od należności	2 509 983,00	0,00	0,00	2 509 983,00
- odsetki naliczone od udzielonej pożyczki	257 232,00	0,00	0,00	257 232,00
- wycena akcji dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
- wycena udziałów długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	15 279 911,57	0,00	0,00	15 279 911,57
- z tytułu zaawansowania umów długoterminowych	6 343 700,27	0,00	0,00	6 343 700,27
b) zmiany stawek podatkowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c) w skutek braku możliwości ich rozliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	17 393 298,80	0,00	0,00	17 393 298,80

**1.17. W przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami zostaje zaprezentowane w informacji dodatkowej; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.**

Dotyczą tytułów dzielonych na część długo i krótkoterminową (opisano w poszczególnych notach): kredyty, rozliczenia międzyokresowe czynne (ubezpieczenia i gwarancje) oraz zobowiązania z tytułu leasingu.

**1.18. Informacje o składnikach aktywów niebędących instrumentami finansowymi, które są wyceniane według wartości godziwej**  
 Nie dotyczy.



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

**II. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji**  
 Nie wystąpiły

**III. Pozostałe informacje**

**3.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczeń usług;**

Przychody ze sprzedaży - struktura terytorialna

	31.12.2023	31.12.2022
Przychody ze sprzedaży produktów:	1 601 493 807,38	921 483 279,28
Kraj	1 601 493 807,38	921 483 279,28
Zagranica	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów:	395 165 539,16	309 853 167,88
Kraj	395 165 539,16	309 853 167,88
Zagranica	0,00	0,00
Razem przychody ze sprzedaży	1 996 659 346,54	1 231 336 447,16

Przychody ze sprzedaży - struktura rzeczowa.

	31.12.2023	31.12.2022
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	1 601 493 807,38	921 483 279,28
Przychody ze sprzedaży produktów	25 201,32	30 360 496,50
Przychody ze sprzedaży usług	1 601 468 606,06	891 122 782,78
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	395 165 539,16	309 853 167,88
Przychody ze sprzedaży materiałów	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów	395 165 539,16	309 853 167,88
Razem przychody ze sprzedaży	1 996 659 346,54	1 231 336 447,16

Sprzedaż towarów obejmowała głównie obrót energią elektryczną (Inter Energia S.A.) - działalność wykonywana jest na podstawie wymaganej prawem koncesji na obrót energią elektryczną - Nr OEE/527/867/W/2/2008/PJ wydanej na okres 06.11.2009 - 06.11.2029 roku. Spółka ta posiada również koncesje na obrót paliwami gazowymi: Nr OPG/221/867/W/DRG/2013/KL wydaną na okres od 25.02.2013 do 25.02.2033 roku.

**3.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.**

Nie wystąpiły.

	31.12.2023	31.12.2022
Odpisy aktualizujące na początek okresu	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	0,00	0,00

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

**3.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.**

Nie wystąpiły.

	31.12.2023	31.12.2022
Odpisy aktualizujące na początek okresu	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	0,00	0,00

**3.4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.**

Nie wystąpiły.

	31.12.2023	31.12.2022
Przychody z działalności zaniechanej	0,00	0,00
Koszty działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0,00	0,00

**3.5. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby, a w przypadku sporządzania skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariantach kalkulacyjnym - o kosztach rodzajowych.**

	31.12.2023	31.12.2022
Amortyzacja	7 844 137,74	6 889 443,03
Zużycie materiałów i energii	315 025 616,90	204 707 841,11
Usługi obce	1 148 609 536,49	724 204 454,15
Podatki i opłaty	2 297 695,53	1 756 457,02
Wynagrodzenia	74 912 629,19	63 160 441,37
Ubezpieczenia społeczne	16 194 461,35	12 337 454,79
Pozostałe koszty rodzajowe	13 849 475,59	14 233 346,71
Koszty rodzajowe razem	1 578 733 552,79	1 027 289 438,18

**3.6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.**

	31.12.2023	31.12.2022
Odsetki od zobowiązań (zaciągniętych w celu finansowania wytworzenia środków trwałych)	0,00	0,00
Pozostałe nakłady inwestycyjne	516 249,00	2 484,00
Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie	516 249,00	2 484,00

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

**3.7. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.**

Nie wystąpiły.

**3.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;**

	31.12.2023	31.12.2022
Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00
Nakłady inne niż ochrona środowiska	1 318 087,00	1 875 762,19
Nakłady inwestycyjne poniesione w bieżącym okresie	1 318 087,00	1 875 762,19
Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00
Nakłady inne niż ochrona środowiska	3 009 475,00	410 000,00
Nakłady inwestycyjne planowane na rok następny	3 009 475,00	410 000,00

**3.9. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.**

W dniu 12 czerwca 2023 r. doszło do zawarcia umowy z GDDKiA oraz konsorcjum NDI Sopot SA i Granit SB. Umowa zakończyła trwający od 2011 roku proces przeciwko Skarbowi Państwa – Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad („SP GDDKiA”), którego kanwą było odstąpienie od realizowanego w latach 2010- 2011 kontraktu dotyczącego budowy odcinka autostrady A4. Zawarta umowa pozwoliła na rozwiązanie odpisów aktualizujących utworzonych w latach poprzednich w kwocie netto 3,9 mln zł. W roku bieżącym wprowadzone zostały odpisy aktualizujące należności zagrożone lub sporne w kwocie 12 mln zł

**IV. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.**

Kursy walut przyjęte do wyceny wyrażonych w walutach pozycji bilansu.

Waluta	Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji bilansu
USD	3,9350
EUR	4,3480

Kursy walut przyjęte do wyceny wyrażonych w walutach pozycji rachunku zysków i strat.

Waluta	Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji RZIS
EUR	4,5437

**V. Dodatkowe informacje w przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej.**

Nie wystąpiło.

**VI. Pozostałe informacje**

**6.1. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostki powiązanej opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, jak również wskazanie, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę dominującą lub jednostki podporządkowane działań mających na celu eliminację niepewności.**

Nie wystąpiło.



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

**6.2. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny.**

	31.12.2023	31.12.2022
Środki pieniężne w banku	211 885 298,72	154 174 201,47
Na rachunkach bankowych (PLN)	141 915 469,17	125 078 801,10
Na rachunkach w walutach obcych	13 530 800,09	15 478 829,42
Stan środków na kucie VAT	56 439 029,46	13 616 570,95
Środki pieniężne w kasie	40 730,94	41 795,23
Inne środki pieniężne	9 704 265,40	1 868 776,21
Lokaty terminowe	219 348 033,04	35,64
Środki pieniężne w drodze	71 193,47	58 995 100,13
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	441 049 521,57	195 079 908,68

Na kwotę wykazaną na innych środkach pieniężnych składają się środki wpłacane przez klientów za lokale mieszkalne i użytkowe na rachunek powierniczy oraz rachunek cesji.

**6.3. Informacje o:**

**a. charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej,**

Nie dotyczy.

**b. transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz. Urz. UE L 243 z 11.09.2002, str. 1; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 29, str. 609, z późn. zm.), wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,**

Nie wystąpiły żadne transakcje ze stronami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

**c. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną.**

	31.12.2023	31.12.2022
Zarząd	6	6
Pracownicy umysłowi	540	526
Pracownicy fizyczni	14	18
Razem	561	550

**GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

d. wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów administrujących, zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

	31.12.2023	31.12.2022
Zarząd Spółki	1 066 200,00	1 068 654,97
Rada Nadzorcza	189 600,00	108 022,62
Razem wynagrodzenia	1 255 800,00	1 176 677,59

Wynagrodzenia Zarządu dotyczą wynagrodzeń wypłaconych wszystkim członkom zarządów spółek zależnych i jednostki dominującej oraz nie obejmują wypłaconych dywidend członkom Zarządu będących jednocześnie akcjonariuszami Jednostki dominującej.

e. Kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

	31.12.2023	31.12.2022
Zarząd Spółki	0,00	0,00
Rada Nadzorcza	92 356,00	0,00
Pożyczki udzielone członkom zarządu i rady nadzorczej	92 356,00	0,00

f. Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

	31.12.2023	31.12.2022
Obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	22 000,00	19 000,00
Inne usługi potwierdzające	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
Wynagrodzenie biegłego rewidenta	22 000,00	19 000,00

g. Nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są wspólnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Nie wystąpiła.



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

**7. Charakterystyka instrumentów finansowych.**
**7.1 Udzielone pożyczki (tabela pokazuje pełne informacje, bez wyłączeń konsolidacyjnych)**

Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Termin spłaty	Kwota pożyczki PLN	Kwota pożyczki EUR	Saldo na koniec okresu z odsetkami	Oprocentowanie
NDI SOPOT S.A.	31.12.2017	31.12.2025	2 000 000,00	0,00	521 011,00	WIBOR1R+3,5%
NDI SOPOT S.A.	22.12.2016	31.12.2025	0,00	4 383 864,89	811 838,00	EURIBOR1R+1,5%
NDI SOPOT S.A.	02.01.2018	31.12.2025	62 000 000,00	0,00	6 799 140,00	WIBOR1R+3,5%
NDI SOPOT S.A.	21.05.2018	31.12.2025	0,00	350 000,00	102 408,00	EURIBOR1R+1,5%
NDI Energy SP. Z O.O.	10.02.2016	31.12.2025	10 000 000,00	0,00	191 829,00	WIBOR1R+3,5%
NDI Energy SP. Z O.O.	05.12.2017	31.12.2025	19 000 000,00	0,00	599 577,00	WIBOR1R+3,5%
NDI Nieruchomości SP. Z O.O.	09.01.2017	31.12.2025	13 100 000,00	0,00	3 179 109,00	WIBOR1R+3,5%
NDI Nieruchomości SP. Z O.O.	26.10.2017	31.12.2025	8 500 000,00	0,00	5 862 970,00	WIBOR1R+3,5%
NDI Development SP. Z O.O.	03.07.2017	31.12.2025	13 705 000,00	0,00	11 626 769,00	WIBOR1R+3,5%
NDI Development SP. Z O.O.	24.07.2017	31.12.2025	11 000 000,00	0,00	19 052 343,00	WIBOR1R+3,5%
NDI S.A.	15.05.2019	31.12.2021	0,00	400 000,00	0,00	EURIBOR1+1,5%
Inter Energia S.A.	15.07.2015	31.12.2025	18 000 000,00	0,00	11 695 933,00	WIBOR1R+2,5%
NDI Development SP. Z O.O.	27.05.2020	31.12.2022	4 640 000,00	0,00	5 732 353,00	WIBOR1R+3,5%
NDI Cukrownia Projekt 1 SP. Z O.O.	22.12.2014	31.12.2022	79 500,00	0,00	114 957,00	WIBOR1R+3,5%
NDI Cukrownia Centrum SP. Z O.O.	22.12.2014	31.12.2022	80 500,00	0,00	115 104,00	WIBOR1R+3,5%
NDI Parkingi SP. Z O.O.	18.01.2016	31.12.2023	100 000,00	0,00	141 497,00	WIBOR1R+3,5%
NDI Projekt 101 SP. Z O.O.	26.06.2017	31.12.2023	72 000,00	0,00	100 791,00	WIBOR1R+3,5%
NDI Projekt 102 SP. Z O.O.	23.08.2017	31.12.2023	70 000,00	0,00	96 652,00	WIBOR1R+3,5%
NDI Cukrownia PG SP. Z O.O.	12.01.2018	31.12.2023	55 000,00	0,00	69 307,00	WIBOR1R+3,5%
NDI Cukrownia PG SP. Z O.O.	01.04.2022	31.03.2024	44 400 000,00	0,00	39 156 404,00	WIBOR1R+3,5%
NDI Cukrownia PG SP. Z O.O.	16.02.2021	31.12.2023	30 000,00	0,00	36 158,00	WIBOR 1R+3,5%
NDI Development SP. Z O.O.	29.12.2021	31.12.2024	17 000 000,00	0,00	18 310 383,00	WIBOR 1R+3,5%
NDI Development SP. Z O.O.	28.06.2023	30.06.2024	10 000 000,00	0,00	10 451 762,00	WIBOR3M+2,58%
NDI Development SP. Z O.O.	06.10.2023	31.05.2025	17 700 000,00	0,00	18 048 734,00	WIBOR3M+3,07%
NDI Development SP. Z O.O.	06.10.2023	31.08.2025	14 600 000,00	0,00	14 254 520,00	WIBOR3M+3,07%

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Termin spłaty	Kwota pożyczki PLN	Kwota pożyczki EUR	Saldo na koniec okresu z odsetkami	Oprocentowanie
NDI Development SP. Z O.O.	02.11.2023	31.10.2024	3 000 000,00	0,00	3 039 186,00	WIBOR3M+2,58%
NDI Development SP. Z O.O.	18.12.2023	31.12.2026	1 700 000,00	0,00	1 704 795,00	WIBOR3M+3,5%
NDI Gdańsk WL SP. Z O.O.	27.09.2023	31.01.2024	800 000,00	0,00	817 025,00	WIBOR3M+2,58%
NDI Development Sp. z o.o.	20.11.2023	20.11.2026	3 300 000,00	0,00	3 320 609,00	3,5% WIBOR 3M
NDI Nieruchomości	26.03.2009	31.12.2025	27 500 000,00	0,00	15 303 058,91	WIBOR1R+3,5%
NDI Jelitkowo	01.02.2017	31.12.2025	540 000,00	0,00	597 607,00	WIBOR1R+3,5%
Inter Energia SA	04.10.2012	31.12.2025	1 000 000,00	0,00	1 088 412,00	WIBOR3R+2,5%
Decoma Sp. z o.o.*	19.11.2012	31.12.2019	300 000,00	0,00	0,00	WIBOR3M+2,5%
Grupa NDI SA	13.11.2023	12.11.2024	15 000 000,00	0,00	14 548 108,00	WIBOR3M+2,58%
NDI Cukrownia Centrum Sp. z o.o.	11.05.2013	31.12.2024	10 000,00	14 950,00	15 904,00	WIBOR1R+3,5%
NDI Sopot SA	19.08.2008	31.08.2033	46 910 000,00	0,00	29 789 037,20	WIBOR 1M+marża 1,6pp
NDI Smolna Sp. z o.o.	11.10.2017	31.12.2026	2 000 000,00	0,00	2 454 813,00	WIBOR 1R +3,5%
NDI Smolna Sp. z o.o.	28.07.2017	31.12.2026	12 150 000,00	0,00	16 723 884,41	WIBOR 1R +3,5%
NDI Powiśle Sp. z o.o.	04.02.2019	31.12.2026	300 000,00	0,00	358 362,00	WIBOR 1R +3,5%
NDI Nieruchomości Sp. z o.o.	22.10.2019	31.12.2026	3 500 000,00	0,00	3 781 119,00	WIBOR 1R + 3,5%
NDI Nieruchomości Sp. z o.o.	10.06.2021	31.12.2024	4 636 000,00	0,00	6 808 537,00	WIBOR 1R +3,5%
NDI Jagiellońska Sp. z o.o.	30.11.2020	31.12.2024	15 000 000,00	0,00	5 875 067,51	WIBOR 1R +3,5%
NDI Jagiellońska Sp. z o.o.	29.12.2021	31.12.2024	24 000 000,00	0,00	24 101 133,00	WIBOR 1R + 3,5%
NDI Nieruchomości Sp. z o.o.	29.12.2021	31.12.2024	6 000 000,00	0,00	4 843 390,00	WIBOR 1 R + 3,5%
NDI Cukrownia PG Sp. z o.o.	25.03.2022	31.12.2024	11 600 000,00	0,00	12 850 061,00	WIBOR 1 R +3,5%
NDI Cukrownia Projekt 1	28.07.2022	31.12.2024	100 000,00	0,00	32 796,00	WIBOR 1 R +3,5%
NDI Powiśle Sp. z o.o.	19.12.2023	19.12.2026	2 000 000,00	0,00	1 654 655,00	WIBOR 3M + 3,5%
NDI Cukrownia Centrum	28.07.2022	31.12.2024	100 000,00	0,00	27 174,00	WIBOR 1 R +3,5%
NDI Nieruchomości Sp. z o.o.	29.09.2023	30.09.2026	17 000 000,00	0,00	2 402 654,00	WIBOR 1R + 3,5%
NDI Smolna Sp. z o.o.	13.12.2023	12.12.2026	4 000 000,00	0,00	3 815 525,00	WIBOR 3M + 3,5%
NDI Nieruchomości Sp. z o.o.	09.10.2023	31.05.2025	17 700 000,00	0,00	12 822 424,00	WIBOR 3M + 3,07%
NDI Cukrownia PG Sp. z o.o.	25.07.2023	25.07.2026	7 000 000,00	0,00	4 524 914,00	WIBOR 3M + 3,5%
NDI Chabrowa Sp. z o.o.	06.10.2023	31.08.2025	14 600 000,00	0,00	13 898 124,00	WIBOR 3M + 3,07%
NDI Apartamenty Sp. z o.o.	11.01.2023	31.12.2024	50 000,00	0,00	52 184,00	WIBOR 1R + 3,5%
K+ Zamienie B Sp. z o.o.	26.04.2023	03.05.2025	3 000 000,00	0,00	3 076 274,00	16%
NDI Development Sp. zo.o.	29.12.2021	31.12.2023	0,00	0,00	935 530,00	WIBOR 1R+3,5%
			510 928 000,00	5 148 814,89	558 331 932,03	

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

**7.2 Odsetki niezrealizowane (tabela pokazuje pełne informacje, bez wyłączeń konsolidacyjnych)**

Charakterystyka instrumentów finansowych	31.12.2023	31.12.2022
Odsetki niezrealizowane dotyczące udzielonych pożyczek z podziałem według terminów zapłaty:		
a) do trzech miesięcy	933 530,00	0,00
b) powyżej trzech do dwunastu miesięcy	7 492 955,00	4 627 208,00
c) powyżej dwunastu miesięcy	38 669 788,32	32 297 377,68
Odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości	5 811 875,09	6 111 875,09
Razem	41 284 398,23	30 812 710,59

**7.3 Otrzymane pożyczki (tabela pokazuje pełne informacje, bez wyłączeń konsolidacyjnych)**

Pożyczkobiorca / Pożyczkodawca / Kredytobiorca	Data udzielenia	Termin spłaty	Kwota pożyczki PLN	Kwota pożyczki EUR	Saldo na koniec okresu wraz z odsetkami	Oprocentowanie
NDI Sopot S.A.	13.11.2023	12.11.2024	15 000 000,00	0,00	14 548 108,00	WIBOR3M + 2,25%
NDI Jagiellońska Sp. z o.o./NDI Development Sp. z o.o.	30.11.2020	31.12.2024	15 000 000,00	0,00	5 875 067,51	WIBOR 1R + 3,5%
NDI Jagiellońska Sp. z o.o./NDI Development Sp. z o.o.	29.12.2021	31.12.2024	24 000 000,00	0,00	24 101 133,00	WIBOR 1R + 3,5%
Allor Bank SA	31.03.2022	15.12.2024	94 200 000,00	0,00	8 238 375,39	7,54% w skali roku
Allor Bank SA	31.03.2022	15.12.2024	4 000 000,00	0,00	546 474,55	7,54% w skali roku
NDI Development Sp. z o.o.	04.02.2019	31.12.2026	300 000,00	0,00	358 362,00	WIBOR 1R + 3,5%
LONGBRIDGE QUIET PARK Sp. z o.o.	28.09.2018	19.12.2026	1 000 000,00	0,00	1 335 255,00	WIBOR 1M + 3,5%
NDI Development Sp. z o.o.	19.12.2023	19.12.2026	2 000 000,00	0,00	1 654 655,00	WIBOR 3M + 3,5%
LONGBRIDGE QUIET PARK Sp. z o.o.	19.12.2023	19.12.2026	1 492 736,00	0,00	1 497 331,00	WIBOR 3M + 3,5%
NDI Property Sp. z o.o.	19.08.2008	31.08.2033	46 910 000,00	0,00	29 789 037,20	WIBOR 1M + 1,6%
Grupa NDI SA	06.09.2016	31.12.2023	2 000 000,00	0,00	521 011,00	WIBOR 1M + 3,5%
Grupa NDI SA	22.12.2016	31.12.2023	0,00	4 383 864,89	811 838,00	EURIBOR 1R + 1,5%
Grupa NDI SA	02.01.2018	31.12.2023	62 000 000,00	0,00	6 799 140,00	WIBOR 1M + 3,5%
Grupa NDI SA	21.03.2018	31.12.2023	0,00	350 000,00	102 408,00	EURIBOR 1R + 1,5%
BOŚ BANK SA (sublimit na kredyt obrotowy w ramach linii wieloocelowej)	16.12.2019	30.09.2024	66 000 000,00	0,00	43 490 978,60	WIBOR3M + 3%
Bank Polska Kasa Opieki SA (kredyty w rachunku bieżącym w ramach limitu kredytowego wieloocelowego)	11.02.2022	07.02.2025	13 000 000,00	0,00	0,00	WIBOR1M + 1,9%
ING (Limit wieloocelowy)	17.03.2023	13.10.2025	25 000 000,00	0,00	0,00	WIBOR1M + 1,08%
NDI Property Sp. z o.o./Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	14.08.2008	13.08.2033	46 910 000,00	0,00	25 815 205,90	WIBOR 1M
GRUPA NDI SA	03.07.2017	31.12.2025	13 705 000,00	0,00	11 626 769,00	WIBOR 1R + 3,5%
GRUPA NDI SA	24.07.2017	31.12.2025	14 700 000,00	0,00	19 052 343,00	WIBOR 1R + 3,5%
GRUPA NDI SA	27.03.2020	31.12.2025	4 640 000,00	0,00	5 732 353,00	WIBOR 1R + 3,5%
GRUPA NDI SA	29.12.2021	31.12.2024	17 000 000,00	0,00	18 310 383,00	WIBOR 1R + 3,5%
NDI GDAŃSK WL Sp. z o.o.	29.12.2021	31.12.2023	13 000 000,00	0,00	933 530,00	WIBOR 1R + 3,5%
GRUPA NDI SA	28.06.2023	31.03.2024	10 000 000,00	0,00	10 451 762,00	WIBOR 3M + 2,58%



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

Pożyczkobiorca / Pożyczkodawca / Kredytobiorca	Data udzielenia	Termin spłaty	Kwota pożyczki PLN	Kwota pożyczki EUR	Saldo na koniec okresu wraz z odsetkami	Oprocentowanie
GRUPA NDI SA	06.10.2023	31.05.2025	17 700 000,00	0,00	18 048 734,00	WIBOR 3M + 3,07%
GRUPA NDI SA	06.10.2023	31.08.2025	14 600 000,00	0,00	14 254 520,00	WIBOR 3M + 3,07%
GRUPA NDI SA	02.11.2023	31.10.2024	3 000 000,00	0,00	3 039 186,00	WIBOR 3M + 2,58%
GRUPA NDI SA	18.12.2023	31.12.2026	1 700 000,00	0,00	1 704 795,00	WIBOR 3M + 3,5%
NDI BRZEŹNO Sp. z o.o.	20.11.2023	20.11.2026	15 000 000,00	0,00	3 320 609,00	WIBOR 3M + 3,5%
NDI Development Sp. z o.o.	11.01.2023	31.12.2024	50 000,00	0,00	52 184,00	WIBOR 1R + 3,5%
NDI Jelitkowo Sp. z o.o. / NDI Sopot SA	01.02.2017	31.12.2025	456 000,00	0,00	597 607,00	WIBOR 1R + 3,5%
NDI Nieruchomości Sp. z o.o. / NDI Development Sp. z o.o.	22.10.2019	31.12.2026	3 500 000,00	0,00	3 781 119,00	WIBOR 1R + 3,5% w skali roku
NDI Nieruchomości Sp. z o.o. / NDI Sopot SA	20.12.2009	31.12.2025	19 000 000,00	0,00	11 786 679,00	WIBOR 1R + 3,5% w skali roku
NDI Nieruchomości Sp. z o.o. / NDI Sopot SA	31.12.2013	31.12.2025	10 000 000,00	0,00	9 249 385,00	WIBOR 1R + 3,5% w skali roku
NDI Nieruchomości Sp. z o.o. / Grupa NDI SA	09.01.2017	31.12.2025	13 100 000,00	0,00	3 179 109,00	WIBOR 1R + 3,5% w skali roku
NDI Nieruchomości Sp. z o.o. / Grupa NDI SA	26.10.2017	31.12.2025	8 500 000,00	0,00	5 862 970,00	WIBOR 1R + 3,5% w skali roku
NDI Nieruchomości Sp. z o.o. / Hipoteczny SPV1 Sp. z o.o.	13.12.2019	31.03.2023	15 800 000,00	0,00	14 564 575,34	10% w skali roku
NDI Nieruchomości Sp. z o.o. / NDI Development Sp. z o.o.	10.06.2021	31.12.2024	4 636 000,00	0,00	5 374 557,00	WIBOR 1R + 3,5% w skali roku
NDI Nieruchomości Sp. z o.o. / NDI Development Sp. z o.o.	29.12.2021	31.12.2024	6 000 000,00	0,00	6 277 390,00	WIBOR 1R + 3,5% w skali roku
NDI Nieruchomości Sp. z o.o. / NDI Development Sp. z o.o.	29.09.2023	30.09.2026	17 000 000,00	0,00	2 402 654,00	WIBOR 1R + 3,5% w skali roku
NDI Nieruchomości Sp. z o.o. / NDI Development Sp. z o.o.	09.10.2023	31.05.2025	17 700 000,00	0,00	12 822 424,00	WIBOR 3M + 3,07% w skali roku
NDI Development Sp. z o.o.	28.07.2017	31.12.2026	12 099 651,41	0,00	16 723 884,41	WIBOR 1R + 3,5%
NDI Development Sp. z o.o.	11.10.2017	31.12.2026	1 991 000,00	0,00	2 454 813,00	WIBOR 1R + 3,5%
NDI Development Sp. z o.o.	13.12.2023	12.12.2026	3 800 000,00	0,00	3 815 525,00	WIBOR 3M + 3,5%
Grupa NDI SA	27.09.2023	31.01.2024	800 000,00	0,00	817 025,00	WIBOR 3M + 2,58%
NDI Development Sp. z o.o.	25.03.2022	31.12.2024	11 600 000,00	0,00	12 850 061,00	WIBOR 1R + 3,5%
Grupa NDI SA	01.04.2022	31.03.2024	44 400 000,00	0,00	39 156 404,00	WIBOR 1R + 3,5%
Grupa NDI SA	16.02.2021	31.12.2023	30 000,00	0,00	36 158,00	WIBOR 1R + 3,5%
Grupa NDI SA	12.01.2018	31.12.2023	55 000,00	0,00	69 307,00	WIBOR 1R + 3,5%
Crowd Real Estate	11.03.2022	31.03.2024	31 480 000,00	0,00	31 480 000,00	WIBOR 1R + 10%
NDI Development Sp. z o.o.	25.07.2023	25.07.2026	7 000 000,00	0,00	4 524 914,00	WIBOR 3M + 3,5%
GRUPA NDI SA	22.12.2014	31.12.2024	95 000,00	0,00	114 957,00	3,5% + WIBOR 1R
NDI Development Sp. z o.o.	28.07.2022	31.12.2024	100 000,00	0,00	32 796,00	3,5% + WIBOR 1R
NDI Development Sp. z o.o.	06.10.2023	31.08.2025	14 600 000,00	0,00	13 898 124,00	3,07% + WIBOR 3M
			787 650 387,41	4 733 864,89	473 883 983,90	

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

**VII. Informacje o umowach o usługi budowlane, niezakończonych na dzień bilansowy**

Charakterystyka instrumentów finansowych	31.12.2023	31.12.2022
Odstęki niezrealizowane dotyczące udzielonych pożyczek z podziałem według terminów zapłaty:		
a) do trzech miesięcy	933 530,00	0,00
b) powyżej trzech do dwunastu miesięcy	7 492 955,00	4 627 208,00
c) powyżej dwunastu miesięcy	38 669 788,32	32 297 377,68

**VIII. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych objętych konsolidacją**

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (w %)	Udział w głosach (%)	Suma bilansowa	Przychody netto w zł	Wynik finansowy netto
NDI Sopot S.A.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	224 963 062,81	383 658 467,47	16 936 649,88
NDI S.A.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	863 573 691,18	1 098 040 466,88	21 532 481,26
NDI Nieruchomości Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budowli inżynierskich (wodnej)	100%	100%	25 316 441,52	16 767 650,24	-4 721 798,69
NDI Jelitkowo Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	133 560,14	17 781,29	-38 149,17
NDI Property Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	33 903 051,91	10 101 835,99	904 443,10
NDI Apartamenty Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Działalność inwestycyjna w przyszłości	100%	100%	44 205,57	2 453,18	-39 349,39
NDI Development Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	128 966 877,14	17 065 806,79	3 331 127,31
NDI Energy Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty związane z budową rurociągów przemysłowych i sieci rozdzielczych	100%	100%	76 775 206,45	152 763 429,56	7 206 297,34
NDI Smolna Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Posrednictwo w obrocie nieruchomościami	100%	100%	22 397 189,28	4 529 693,60	-210 620,21
NDI Gdańsk WL Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	1 077 272,66	161 477,74	-40 630,97
Sopot Zdrój Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 6	Świadczenie usług hotelarskich przez operatora Hotel Sheraton	27,02%	27,02%	142 477 469,61	62 397 200,99	-2 126 416,00
NDI Jagiellońska Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	115 488 850,91	59 215 675,29	-2 167 233,63
Inter Energia SA	00-499 Warszawa ul. Plac trzeźwości	Handel energią elektryczną	100%	100%	60 375 706,38	396 688 806,44	516 709,30
NDI Brzeźno Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	68 490 702,43	27 898 251,11	-933 233,65
NDI Cukrownia PG Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	84 702 876,92	550 608,68	-2 763 588,66
NDI Chębrowa Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	14 050 346,29	11 330 010,19	-153 890,14
NDI Powiśle Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	51%	51%	4 667 390,31	5 555,80	-301 941,87



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych nie objętych konsolidacją, wyłączone na podstawie art. 58.1 ustawy o rachunkowości (dane finansowe są nieistotne):

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (w %)	Suma bilansowa	Przychody netto w zł	Wynik finansowy netto	Wynik finansowy netto
NDI Parkingi Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	6 643,69	418,05	-22 628,91	16 936 649,88
NDI Projekt 101 Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	5 240,47	416,65	-19 901,60	21 532 481,26
NDI Projekt 102 Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	4 892,36	416,66	-19 646,98	-4 721 798,69
NDI H2 Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	3 012 239,70	834,11	-39 860,90	-38 149,17
RE Management Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Zarządzanie nieruchomościami/ wykonywane na zlecenie	100%	432 631,03	1 684 605,98	107 241,13	904 443,10
NDI Cukrownia Centrum Sp. z o.o.	81-718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	14 895,37	417,12	-24 342,93	-39 349,39
NDI Development Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	128 966 877,14	17 065 806,79	3 331 127,31
NDI Energy Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty związane z budową rurociągów przemysłowych i sieci rozdzielczych	100%	100%	76 775 206,45	152 763 429,36	7 206 297,34

**IX. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.**

Nie wystąpiły.

**X. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.**

W bieżącym okresie nie były wprowadzane żadne korekty błędów lat poprzednich lub zmiany zasad rachunkowości.

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

**XI. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**
**Ryzyko stopy procentowej**

Ekspozycja grupy na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych otrzymanych pożyczek. Ryzyko stopy procentowej wyceniane i oceniane jest przy realizacji projektów. Każdorazowo przed zaciąganiem zobowiązania kredytowego lub zaciąganiem pożyczki dokonywana jest ocena ryzyka i jego potencjalny wpływ na funkcjonowanie grupy.

**Ryzyko walutowe**

Grupa na bieżąco ocenia i analizuje ryzyko walutowe. Minimalizacja ryzyka walutowego następuje poprzez równoważenie wpływów walutowych z wydatkami (hedging naturalny). Grupa stosuje instrumenty zabezpieczające z uwzględnieniem potrzeb i realiów realizowanych projektów. Dotychczasowa praktyka zabezpieczeń okazała się skuteczna i efektywna dla grupy.

**Ryzyko kredytowe**

Grupa 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 w spółce. Stosowane są również instrumenty mające na celu zapewnienie bieżącego spływu należności poprzez zaliczkowanie usług, korzystanie z instrumentów finansowych takich jak gwarancja płatności. Ponadto grupa prowadzi aktywną politykę windykacji wykorzystując wszelki dostępne i możliwe narzędzia windykacyjne poczynając od bezpośredniego kontaktu z dłużnikami poprzez angażowanie firm windykacyjnych jak i instrumentów prawnych.

**Ryzyko zmiany cen rynkowych**

Grupa nie posiada aktywów, które są narażone na ryzyko zmian cen rynkowych.

**Ryzyko płynności**

Grupa kształtuje działalność w oparciu o prognozy przepływów wynikających z prowadzonych działań i realizowanych projektów stosując tam, gdzie jest to uzasadnione instrumenty finansowe zwiększające jej płynność. Płynność grupy jest przedmiotem cyklicznych analiz i ocen tak aby zminimalizować potencjalne zagrożenia. Grupa posiada dodatkowe zabezpieczenie w postaci szeregu otwartych linii kredytowych. Kolejnym źródłem pozyskania finansowania dostępnym dla grupy jest możliwość emisji obligacji.

**III. Rachunek zysków i strat**

	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>2 037 204 508,03</b>	<b>1 587 428 310,42</b>
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	290 160,16	745 086,90
<b>I. Przychody ze sprzedaży produktów</b>	<b>1 601 493 807,38</b>	<b>921 483 279,28</b>
<b>II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)</b>	<b>40 536 062,96</b>	<b>155 833 265,98</b>

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

	31.12.2023	31.12.2022
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	9 098,53	258 597,28
IV. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	395 165 539,16	309 653 167,88
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>1 971 774 668,51</b>	<b>1 334 201 927,21</b>
I. Amortyzacja	7 844 137,74	6 889 443,03
II. Zużycie materiałów i energii	315 025 616,90	204 707 841,11
III. Usługi obce	1 148 609 536,49	724 204 454,15
IV. Podatki i opłaty	2 297 695,53	1 756 457,02
- podatek akcyzowy	21 217,00	15 811,00
V. Wynagrodzenia	74 912 629,19	63 160 441,37
VI. Ubezpieczenia społeczne	16 194 461,33	12 337 454,79
- emerytalne	6 070 914,83	3 894 782,48
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	13 849 475,59	14 233 346,71
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	393 041 115,72	306 912 489,03
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>65 429 839,52</b>	<b>53 226 383,23</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>5 387 562,58</b>	<b>6 338 415,63</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	96 846,55	43 321,04
II. Dotacje	99 684,24	115 944,40
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	3 924 877,35	1 645 378,61
IV. Inne przychody operacyjne	1 266 154,44	4 533 771,58
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>20 508 337,32</b>	<b>14 854 820,76</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	23 491,29	4 178,40
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	12 142 053,39	5 312 601,27
III. Inne koszty operacyjne	8 342 792,64	9 538 041,09
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>50 309 064,78</b>	<b>44 709 978,08</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>6 946 742,56</b>	<b>3 202 965,52</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	500 000,00	0,00
a) Od jednostek powiązanych	500 000,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	5 302 695,68	1 953 068,59
- od jednostek powiązanych	230 523,63	43 849,10
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	34,90	4 994,22
- w jednostkach powiązanych	0,00	4 994,22
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	1 044 011,98	1 244 902,71
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>17 500 196,83</b>	<b>9 302 967,74</b>
I. Odsetki, w tym:	12 587 999,88	7 539 525,32
- dla jednostek powiązanych	1 642 586,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	3 074,36	141 888,60
IV. Inne	4 909 122,61	1 621 553,82
<b>I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>39 655 610,49</b>	<b>38 609 975,86</b>
<b>K. Odpis wartości firmy</b>	<b>0,00</b>	<b>100 000,00</b>
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	100 000,00
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
L. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N. Zysk (strata) brutto</b>	<b>39 655 610,49</b>	<b>38 509 975,86</b>
O. Podatek dochodowy	14 255 566,63	-3 466 236,38
<b>P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R. Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>S. Zysk (strata) netto</b>	<b>25 400 043,86</b>	<b>41 976 192,14</b>



**GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

## IV. Bilans

### Bilans - Aktywa

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktywa</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>161 954 734,81</b>	<b>161 035 310,72</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	5 364 512,97	4 209 189,46
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	4 275 712,97	134 289,46
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	1 088 800,00	4 074 900,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
III. Rzeczowe aktywa trwałe	66 283 933,01	67 336 772,44
1. Środki trwałe	63 817 759,33	67 218 438,44
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 433 995,96	4 433 995,96
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	30 740 560,47	32 964 534,59
c) urządzenia techniczne i maszyny	9 611 299,56	12 494 223,54
d) środki transportu	14 373 063,96	13 637 547,28
e) inne środki trwałe	4 636 839,38	3 666 115,07
2. Środki trwałe w budowie	1 620 611,68	118 334,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	843 562,00	0,00
IV. Należności długoterminowe	4 943 321,31	2 254 628,68
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	4 943 321,31	2 254 628,68
V. Inwestycje długoterminowe	24 411 164,18	13 151 611,25
1. Nieruchomości	11 814 095,07	6 318 709,78
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	8 060 980,61	1 951 878,61
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	75 912,00	69 123,00
- udziały lub akcje	75 912,00	43 451,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	25 672,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	3 044 737,61	44 737,61
- udziały lub akcje	3 044 737,61	44 737,61
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
d) w pozostałych jednostkach	4 940 331,00	1 838 018,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	4 940 331,00	1 838 018,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	4 536 088,50	4 881 022,86
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	60 949 783,34	74 082 908,89
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	53 154 141,03	61 087 682,18
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	7 795 642,29	12 995 226,71
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>1 162 211 550,87</b>	<b>834 358 587,65</b>
I. Zapasy	272 277 303,76	159 689 285,36
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	193 783 885,34	87 794 795,03
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	71 778 938,91	64 664 148,67
5. Zaliczki na dostawy i usługi	6 714 479,51	7 230 341,66

**GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

	31.12.2023	31.12.2022
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>278 102 339,47</b>	<b>306 204 171,29</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	112 507,71	120 702,69
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	112 507,71	120 702,69
- do 12 miesięcy	112 507,71	120 702,69
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	615,00	615,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	615,00	615,00
- do 12 miesięcy	615,00	615,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	277 989 236,76	306 082 853,60
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	231 947 949,41	251 464 116,10
- do 12 miesięcy	229 394 706,86	242 635 355,93
- powyżej 12 miesięcy	2 553 242,55	8 828 760,17
b) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	31 289 671,10	14 077 996,64
c) inne	14 751 616,25	40 540 740,86
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>442 055 388,46</b>	<b>196 120 133,37</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	442 055 388,46	196 120 133,37
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	497 122,00	774 335,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	497 122,00	774 335,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	508 744,89	265 889,69
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	415 071,10	175 619,10
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	93 673,79	90 270,59
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	441 049 521,57	195 079 908,68
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	431 345 256,17	193 211 132,47
- inne środki pieniężne	9 704 265,40	1 868 776,21
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>169 776 499,18</b>	<b>172 344 997,63</b>
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 324 166 265,68</b>	<b>995 393 698,37</b>



## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

**Bilans - Pasywa**

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pasywa</b>		
A. Kapitał (fundusz) własny	303 290 854,63	295 515 810,77
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	349 242 900,00	349 242 900,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	-132 857 046,84	-140 136 918,94
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartość nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowane, w tym:	130 055 878,02	107 430 433,96
- tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	30 659 110,88	29 041 013,35
V. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-68 550 920,41	-62 996 796,39
VII. Zysk (strata) netto	25 400 043,86	41 976 192,14
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Kapitały mniejszości	0,00	0,00
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 020 875 411,05	699 877 887,60
I. Rezerwy na zobowiązania	39 201 728,45	45 231 962,06
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 393 298,80	25 451 574,30
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	3 378 798,65	2 736 006,36
- długoterminowa	424 401,00	226 290,00
- krótkoterminowa	2 954 397,65	2 509 716,36
3. Pozostałe rezerwy	18 429 631,00	17 044 381,40
- długoterminowe	9 540 548,00	6 519 441,00
- krótkoterminowe	8 889 083,00	10 524 940,40
II. Zobowiązania długoterminowe	34 805 906,80	106 613 967,85
1. Wobec jednostek powiązanych	2 832 584,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	31 973 322,80	106 613 967,85
a) kredyty i pożyczki	23 781 741,57	92 857 394,05
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	90 417,38	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	6 105 674,05	6 955 125,88
d) zobowiązania wekslowe	1 995 489,60	6 801 447,92
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	602 522 278,92	345 862 866,94
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	118 509,04	414 352,99
a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	118 509,04	300 663,15
- do 12 miesięcy	118 509,04	300 663,15
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	113 689,84
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	601 771 221,74	344 827 115,25
a) kredyty i pożyczki	101 844 060,39	34 327 947,81
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	3 494 562,70	5 039 921,82
d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	349 577 906,01	258 351 459,98
- do 12 miesięcy	310 201 766,82	228 135 778,60
- powyżej 12 miesięcy	39 376 139,19	30 215 681,38
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	83 839 155,82	9 779 888,58
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	55 780 308,96	25 910 842,68
h) z tytułu wynagrodzeń	644 262,68	574 028,60
i) inne	6 590 965,18	10 843 025,78
4. Fundusze specjalne	632 548,14	621 398,70
IV. Rozliczenia międzyokresowe	344 345 496,88	202 169 090,75
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	344 345 496,88	202 169 090,75
- długoterminowe	63 480 055,95	80 856 298,96
- krótkoterminowe	280 865 440,93	121 312 791,79
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 324 166 265,68</b>	<b>995 393 698,37</b>

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

## V. Rachunek przepływów pieniężnych

	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) netto	25 400 043,86	41 976 192,14
II. Korekty razem	270 774 600,61	-73 106 708,71
1. Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3. Amortyzacja	7 844 137,74	6 889 443,03
4. Odpisy wartości firmy	0,00	100 000,00
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-2 531 723,39	490 728,45
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	15 213 143,70	9 848 131,09
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	346 835,14	62 554,65
9. Zmiana stanu rezerw	7 774 125,39	-9 546 838,38
10. Zmiana stanu zapasów	-112 588 018,40	-80 604 874,64
11. Zmiana stanu należności	25 967 247,78	-5 512 821,92
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	185 029 243,47	60 436 798,22
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	144 086 837,13	-56 410 512,21
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	-367 227,95	1 140 683,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>296 174 644,47</b>	<b>-31 130 516,57</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy	3 175 151,43	1 184 520,02
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	256 696,57	366 199,55
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	2 918 454,86	818 320,47
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	510 109,04	10 000,00
b) w pozostałych jednostkach	2 408 345,82	808 320,47
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych	1 178 000,00	255 000,00
- odsetki	1 230 345,82	553 320,47
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	16 562 004,14	7 705 906,82
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 999 359,94	7 472 560,48
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	3 946 190,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	7 416 454,20	233 346,34
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	3 110 051,00	143 075,75
b) w pozostałych jednostkach	4 306 403,20	90 270,59
- nabycie aktywów finansowych	3 003 403,20	90 270,59
- udzielone pożyczki długoterminowe	1 303 000,00	0,00
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-13 186 852,71</b>	<b>-6 521 386,80</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I. Wpływy	94 455 775,00	90 817 406,86
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	94 455 775,00	90 817 406,86
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	130 271 277,26	65 301 386,01
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	17 625 000,00	4 110 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	84 067 965,20	50 583 803,40
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	5 344 297,16	4 731 140,89
8. Odsetki	22 802 932,71	5 876 441,72
9. Inne wydatki finansowe	431 082,19	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-35 815 502,26</b>	<b>25 516 020,85</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>247 172 289,50</b>	<b>-12 135 882,52</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>245 965 959,49</b>	<b>-11 732 830,22</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-1 202 249,14	404 930,95
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>194 435 609,77</b>	<b>206 571 492,79</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>	<b>441 607 899,27</b>	<b>194 435 609,77</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	65 435 517,23	17 644 505,93

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

## VI. Zestawienie zmian w kapitale własnym

	31.12.2023	31.12.2022
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>295 515 810,77</b>	<b>257 948 652,04</b>
- korekty błędów	0,00	-299 033,41
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	<b>295 515 810,77</b>	<b>257 649 618,63</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>349 242 900,00</b>	<b>349 242 900,00</b>
<b>1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- wydatki na udziały (emisja akcji)	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>349 242 900,00</b>	<b>349 242 900,00</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>-140 136 918,94</b>	<b>-143 444 469,94</b>
<b>2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>	<b>7 279 872,10</b>	<b>3 307 551,00</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	7 279 872,10	3 307 551,00
- emisja akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	7 279 872,10	3 307 551,00
- podziału zysku (poza wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
<b>2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>-132 857 046,84</b>	<b>-140 136 918,94</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- dokonane przeliczenia	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
- dokonane przeliczenia	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>107 430 433,96</b>	<b>72 645 018,19</b>
<b>4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>	<b>22 625 444,06</b>	<b>34 785 415,77</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	40 250 444,06	38 895 415,77
- podziału zysku	40 250 444,06	38 895 415,77
- inne	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	17 625 000,00	4 110 000,00
- pokrycia straty	0,00	0,00
- inne	17 625 000,00	4 110 000,00
<b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>130 055 878,02</b>	<b>107 430 433,96</b>
<b>5. Różnice kursowe z przeliczeń</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-21 020 604,25</b>	<b>-20 494 796,21</b>
<b>6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>48 052 150,74</b>	<b>46 613 441,08</b>
- korekty błędów	0,00	-299 033,41
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
<b>6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>48 052 150,74</b>	<b>46 314 407,67</b>
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	48 058 993,28	46 008 897,72
- podziału zysku - przeniesienie na inne pozycje kapitałów	48 058 993,28	42 202 966,77
- podziału zysku - wypłata dywidendy	0,00	0,00
- podziału zysku - pozostałe	0,00	3 785 901,69
- inne	0,00	20 029,26
<b>6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-6 842,54</b>	<b>305 509,95</b>
<b>6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>69 072 754,99</b>	<b>67 108 237,29</b>
- korekty błędów	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
<b>6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>69 072 754,99</b>	<b>67 108 237,29</b>
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	528 677,12	3 805 930,95
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	528 677,12	0,00
- inne	0,00	3 805 930,95
<b>6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>68 544 077,87</b>	<b>63 302 306,34</b>
<b>6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-68 550 920,41</b>	<b>-62 996 796,39</b>
<b>7. Wynik netto</b>	<b>25 400 043,86</b>	<b>41 976 192,14</b>
b) strata netto	11 370 436,38	5 770 448,65
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
a) zysk netto	36 770 480,24	47 746 640,79
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>303 290 854,63</b>	<b>295 515 810,77</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>303 290 854,63</b>	<b>295 515 810,77</b>

## GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

---

**Osoby podpisujące:****Małgorzata Winiarek-Gajewska**  
Prezes Zarządu**Dorota Michałowska**  
Członek Zarządu**Szymon Reptowski**  
Członek Zarządu**Mariola Reich**  
Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe



## 8.2. Sprawozdanie NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta  
z badania rocznego skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego  
dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej  
Grupa NDI S.A.**



### *Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*

#### *Opinia*

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Grupa NDI S.A., z siedzibą Sopot przy ulicy Powstańców Warszawy 19 ("Jednostka dominująca"), („Grupa”), które składa się z wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późniejszymi zmianami) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

#### *Podstawa opinii*

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późniejszymi zmianami oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 z późn. zm.).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.*

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późniejszymi zmianami, oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

ESO Audit spółka cywilna jest wpisana do krajowego rejestru urzędowego podmiotów gospodarki narodowej pod numerem REGON 226823660, NIP 553-30-72-434. Siedziba spółki mieści się w Gdańsku, przy Al. Grunwaldzkiej 103A. Spółka jest wpisana na listę firm audytorskich uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 2473. Właścicielami spółki są: Ewa Górecka, Anna Maciejewska, Jarosław Artykuł, Tomasz Zieliński. Rachunek bankowy spółki jest prowadzony przez Bank Millennium SA, ul. Wilejska 24/16, 80-244 Gdańsk, numer konta: 62 1160 0000 0000 4415 9022.



**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta  
z badania rocznego skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego  
dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej  
Grupa NDI S.A. (cd.)**

**esoaudit**

ESO Audit s.c.  
Al. Grunwaldzka 103A  
80-244 Gdańsk  
tel./fax: +48 58 325 25 55  
www.esoaudit.pl

***Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe***

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

***Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego***

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- (a) identyfikujemy i oceniamy ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;



**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta  
z badania rocznego skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego  
dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej  
Grupa NDI S.A. (cd.)**

esoaudit

ESO Audit s.c.  
Al. Grunwaldzka 103A  
80-244 Gdańsk  
tel./fax +48 58 325 25 55  
www.esoaudit.pl

- (b) uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- (c) oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- (d) wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- (e) oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- (f) uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

**Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności Grupy”).

**Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej**

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa. Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

**Odpowiedzialność biegłego rewidenta**

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności Grupy. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności Grupy, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności Grupy, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta  
z badania rocznego skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego  
dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej  
Grupa NDI S.A. (cd.)**

esoaudit

ESO Audit s.c.  
Al. Grunwaldzka 103A  
80-244 Gdańsk  
tel./fax +48 58 325 25 55  
www.esoaudit.pl

*Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy*

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- (a) zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- (b) jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Tomasz Zielke.

Działający w imieniu ESO Audit spółka cywilna z siedzibą w Gdańsku, przy Al. Grunwaldzkiej 103A, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3472, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał skonsolidowane sprawozdanie finansowe:



Signed by /  
Podpisano przez:

Tomasz Zielke

Date / Data:  
2024-06-06  
15:06

Tomasz Zielke  
biegły rewident nr 10245

Gdańsk, 6 czerwca 2024 r.



**8.3. Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej Grupa NDI S.A. za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.**

---

**GRUPA NDI**

---

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ**  
**GRUPA NDI S.A. za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 roku**

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.

Grupa NDI S.A. wykonała cele i zadania założone na 2023 rok umacniając swoją markę i pozycję na rynku usług budowlanych oraz deweloperskich. Niezależnie od realizacji projektów już pozyskanych intensywnie pracowano nad pozyskiwaniem nowych zleceń tak, aby utrzymać satysfakcjonujący poziom portfela zamówień. Grupa NDI dzięki rzetelnemu i terminowemu wywiązywaniu się z zobowiązań kontraktowych jest solidnym partnerem zarówno dla Zamawiających, jak i pozostałych kontrahentów.

W 2023 roku struktura Grupy zanotowała następującą istotną zmianę:

- W dniu 8.08.2023 roku, w Kancelarii Notariusza Tomasza Binkowskiego w Gdańsku, odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki NDI Projekt 104 Sp. z o.o., na którym jedyny Wspólnik tj. Grupa NDI S.A. podjął uchwałę o zmianie firmy Spółki na NDI H2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5000 zł do kwoty 3.050.000 złotych i przyjęciu nowego jednolitego tekstu umowy Spółki. Zgromadzenie zostało zaprotokołowane pod numerem repertorium A nr 8773/2023 a Postanowienie o rejestracji ww. zmian przez KRS wydano 14.09.2023 roku.
- W dniu 9.08.2023 roku NDI Projekt 104 Sp. z o.o. (Obecnie NDI H2 Sp. z o.o.) objęła 5.123 udziały w podwyższonym kapitale spółki 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. Spółka ta prowadzi prace badawczo-rozwojowe nad autorskimi modelami elektrolizerów (alkalicznego oraz aniono-wymienne) i kotła wodorowego – pierwszego na polskim rynku urządzenia grzewczego, zapewniającego zeroemisynność w procesie wytwarzania ciepła.

W I półroczu 2024 roku nastąpiły dwie kolejne 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.;



## GRUPA NDI

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

W 2023 roku spółki Grupy NDI SA, NDI SOPOT SA i NDI Energy Sp. z o.o. realizowały projekty na terenie całej Polski. W zależności od uwarunkowań, wymagań i możliwości działały jako samodzielny generalny wykonawca lub zawierały umowy konsorcjum z innymi podmiotami (krajowymi i zagranicznymi) realizując projekty zarówno w trybie zamówień publicznych jak i w przetargach prywatnych.

W 2023 roku spółki Grupy konsekwentnie realizowały strategię dywersyfikacji przychodów, co bezpośrednio przełożyło się na realizację projektów w wielu branżach zarówno w obszarze hydrotechnicznym, drogowym i torowym oraz gazowym jak również w obszarze budownictwa ogólnego (kubaturowego). Publiczni Zamawiający, na rzecz których spółki Grupy NDI realizują projekty obejmują m. in. zarządy polskich portów morskich, ORLEN SA, GDDKiA czy PKP PLK.

Struktura portfela ww. spółek Grupy w 2023 roku kształtowała się następująco:



## GRUPA NDI

### HYDROTECHNIKA

W ostatnich latach a więc również w 2023 roku Grupa NDI była szczególnie aktywna na rynku budownictwa hydrotechnicznego. Spółki Grupy realizują strategiczne inwestycje we wszystkich znaczących polskich portach morskich. Projekty te mają kluczowe znaczenie dla rozwoju infrastruktury portowej i wzmacniania pozycji Polski jako istotnego gracza w międzynarodowym handlu morskim a spółki Grupy NDI, dzięki nowoczesnym rozwiązaniom technologicznym oraz ścisłej współpracy z inwestorami, przyczyniają się do zwiększenia przepustowości i efektywności polskich portów.

NDI S.A i NDI SOPOT S.A. na terenie Portu Gdynia są odpowiedzialne m.in. za przebudowę nabrzeży Holenderskiego i Indyjskiego. W 2023 roku spółki te zawarły również umowę z Port Gdynia S.A na budowę 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 jeden z flagowych projektów – 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 obecnie 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. W ramach prac zaplanowano m.in. wykonanie nabrzeża wraz z dwoma stanowiskami przeładunkowymi służącymi do obsługi zbiornikowców (każdy z 4 ramionami nalewczymi) oraz niezbędnej infrastruktury tj. min.: budynków, rurociągów, stalowych estakad, infrastruktury podziemnej i pomocniczej łączącej terminal z rafinerią. Planowany termin zakończenia przypada na I kwartał 2025 roku.

### PROJEKTY DROGOWE I TOROWE

Grupa NDI nadal aktywnie działa także na rynku budownictwa drogowego, realizując projekty budowy dróg bądź modernizację istniejącej infrastruktury drogowej w praktycznie wszystkich klasach. W północnej Polsce głównymi inwestycjami drogowymi pozostają zadania realizowane na zlecenie Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

W 2023 roku NDI S.A. w konsorcjum z NDI SOPOT S.A kontynuowała projekt dotyczący „Zaprojektowania i budowy odcinka drogi ekspresowej nr 6 zadanie 2 od końca Obwodnicy Słupska do węzła Bobrowniki (wraz z węzłem)”. Planowane zakończenie realizacji przypada na lipiec 2026 roku. Ponadto prowadzono realizację „Rozbudowy drogi krajowej nr 22 na odcinku Królewo Malborskie - granica województwa” w ramach której, przewidziano poprawę jej bezpieczeństwa, a także dostosowanie jej parametrów do wymaganej dla drogi krajowej klasy technicznej GP. Zakończenie przedmiotowego zakresu prac przypada na koniec 2024 roku.



---

## GRUPA NDI

---

W 2023 roku Grupa umacniała również swoją pozycję generalnego wykonawcy na rynku budownictwa drogowego na południu Polski, rozszerzając swoją działalność o kolejne lokalizacje. W 2023 roku konsorcjum spółek NDI S.A. i NDI SOPOT SA zasadniczo zakończyło przebudowę Alei Wojska Polskiego – głównej arterii drogowej w centrum Częstochowy. Z końcem 2023 roku główna część inwestycji uzyskała pozwolenie na użytkowanie.

Ponadto, wspomniane spółki Grupy NDI kontynuowały realizację zadania objętego umową z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, polegającego na poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego na sieci TEN-T na drodze krajowej nr 91 na odcinku Markowice-Brudzewice a w lutym 2024 roku - w efekcie ich wyboru jako Wykonawcy z najlepszą ofertą na „Poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego na sieci TEN-T na drodze krajowej nr 91 - zadanie nr 3 - Przebudowa odcinka Zawada - Siedlec Duży” - rozpoczęły realizację również tego projektu.

Rok 2023 stanowił dla Grupy NDI powrót również na obszar województwa małopolskiego. Konsorcjum NDI S.A. i NDI SOPOT SA złożyło najkorzystniejszą ofertę a na początku 2024 roku podpisało umowę na „Rozbudowę drogi krajowej nr 94 na odcinku w Olkuszu od km 294+898,00 do km 299+251,00”. Planowane zakończenie tego projektu to wrzesień 2026 roku.

NDI Energy Sp. z o.o., choć jej obszar specjalizacji koncentruje się na projektach gazowych oraz infrastruktury przemysłowej, w 2023 roku również włączyła w zakres swojej działalności roboty drogowe nawiązując współpracę z Autostradą Wielkopolską S.A. w zakresie remontu wiaduktów na autostradzie A2 na odcinku Konin-Września. Inny projekt drogowy tej Spółki to rozbudowa drogi powiatowej nr 2055P Kowalewko-Wargowo dla Powiatu Obornickiego.

Jeżeli chodzi o projekty kolejowe, z uwagi na ograniczoną liczbę nowych przetargów rok 2023 nie obfitował dla Grupy w wiele inwestycji z tej branży. NDI S.A. w 2023 roku zakończyła realizację zawartej we wrześniu 2021 umowy na rozbudowę i modernizację węzłów sieci bazowej w Porcie Gdańsk w zakresie infrastruktury drogowo – kolejowej w zakresie Zadania 2/2 obejmującego układ drogowo – kolejowy rejonu Nabrzeża Przemysłowego. Więcej projektów torowych w 2023 roku realizowała NDI Energy Sp. z o.o., kończąc bądź kontynuując realizację takich projektów jak.: modernizacja trasy Poznańskiego Szybkiego Tramwaju, przebudowa torowiska na skrzyżowaniu ulic Głogowskiej i Hetmańskiej w Poznaniu oraz remonty przystanków tramwajowych także w tym mieście, realizowane dla MPK w Poznaniu oraz prace związane z remontami i przebudową peronów kolejowych na rzecz PKP PLK na stacjach Złocieniec, Piła Fabryczna, Golina.

### PROJEKTY GAZOWE

Zgodnie z założeniami, NDI Energy Sp. z o.o. aktywnie ofertuje projekty w sektorze obiektów energetycznych, głównie przesyłowych. W październiku 2023, NDI Energy, działając w konsorcjum z NDI SA, oddała do użytkowania: gazociąg DN1000 Gustorzyn- Wronów, Etap I oraz inwestycję pod nazwą: Zagospodarowanie odwiertu Brońsko 31H/32. Spółka kontynuowała również kontrakt rozpoczęty w grudniu 2022 roku tj. przebudowę gazociągu w/c DN500 Goleniów - Police w rejonie rezerwatu Olszanka i Rozłoki Odrzańskiej – etap II.



## GRUPA NDI

### BUDOWNICTWO OGÓLNE

W zakresie budownictwa przemysłowego Konsorcjum NDI S.A i NDI SOPOT S.A. ukończyło w kwietniu 2023 realizację inwestycji dla Politechniki Gdańskiej w Gdańsku Centrum Kompetencji STOS (Smart Transdisciplinary knOWledge Services) w zakresie infrastruktury B+R.” Konsorcjum, również na podstawie umowy z Politechniką Gdańską uzyskała pozwolenie na użytkowanie budowy Centrum Ekoinnowacji na terenie Kampusu Politechniki Gdańskiej. Dla naukowców i studentów Politechniki Gdańskiej ta inwestycja będzie pełnić funkcję dydaktyczną, laboratoryjną oraz badawczą. Jest też również zapleczem badawczo-rozwojowym dla najważniejszych specjalizacji regionu Pomorza, tj.: budownictwa, ekoenergetyki i technologii ochrony środowiska.

Sukcesem w 2023 było pozyskanie projektu realizowanego dla PGZ Stocznia Wojenna. Najważniejszym zadaniem inwestycji realizowanej przez NDI S.A. w konsorcjum z NDI SOPOT S.A. jest budowa nowej hali, w której integrowane będą kadłuby trzech ultranowoczesnych fregat dla Marynarki Wojennej RP powstających w ramach Programu Miecznik. Zgodnie z projektem powierzchnia zabudowy wyniesie blisko 6 tys. m<sup>2</sup>. Wysokość hali – 43 m (a nawet 46 m wliczając zamontowane na dachu zespół urządzeń do wentylacji) – będzie ją czyniła najwyższą halą w polskim przemyśle stoczniowym i jednym z największych tego typu obiektów w Europie. Ponadto, w ramach projektu wybudowana zostanie hala produkcyjna, w której będą funkcjonowały wszystkie stoczniove wydziały wyposażeniowe (powierzchnia zabudowy to prawie 5 tys. m<sup>2</sup>) oraz nastąpi rozbudowa i przebudowa nabrzeża, placów składowych i dróg wewnętrznych wraz z modernizacją infrastruktury technicznej na terenie PGZ Stoczni Wojennej.

W 2023 roku spółki Grupy NDI - NDI S.A w konsorcjum z NDI SOPOT S.A. - zakończyły dwie istotne dla społeczności miasta Zabrze Inwestycje, pn.: „Wsparcie mobilności miejskiej Miasta Zabrze poprzez budowę centrów przesiadkowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą” Część 1: Budowa centrum przesiadkowego w rejonie ulic: J.Goethego, Plac Dworcowy, 3 Maja w Zabrzu oraz "Wsparcie mobilności miejskiej Miasta Zabrze poprzez budowę centrów przesiadkowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą Część 2: budowa centrum przesiadkowego w rejonie ulic: Krakowskiej i Ofiar Katynia w Zabrzu". Centrum przesiadkowe przy ul. J. Goethego to jedyne w Polsce centrum przesiadkowe z ogrodem na dachu. Oba centra w znacznym stopniu poprawiły jakość oraz komfort podróżowania mieszkańców korzystających z komunikacji publicznej.

Ponadto kontynuowano prace przy jednej z kluczowych i ważniejszych dla Miasta Katowice, jak i społeczności kibiców inwestycji polegającej na budowie stadionu Miejskiego w Katowicach.

W 2023 roku Grupa NDI umacniała pozycję na terenie miasta Krakowa. NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. zakończyły realizację parkingu wielopoziomowym dla Agencji Rozwoju Miasta Krakowa. Po zakończonym okresie projektowania spółki te przystąpiły do budowy Centrum Recyklingu Odpadów Komunalnych dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania. Inwestycja obejmowała nie tylko przygotowanie projektu, budowę obiektu, ale również wykonanie całej drogi dojazdowej. Koniec inwestycji przypadł na I kwartał 2024 roku.



## GRUPA NDI

W 2023 roku NDI Energy Sp. z o.o. aktywnie działała w zakresie budowy i przebudowy oczyszczalni ścieków, kontynuując prace w lokalizacjach Sośnie i Stary Wiązów. W listopadzie 2023 roku Spółka podpisała umowę na budowę i rozbudowę oczyszczalni ścieków w Witoblu w gminie Stęszew.

W 2023 roku portfolio Spółek Grupy NDI obejmowało również realizację obiektów dydaktycznych, hotelowych i mieszkalnych. NDI S.A. wspólnie w Konsorcjum z NDI SOPOT S.A. zakończyła Inwestycję, pn.: „MARINUS” w Gdańsku przy ul. Gdańskiej 18 obejmującą budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną w Gdańsku.

Ponadto, NDI S.A. w konsorcjum z NDI SOPOT S.A., kontynuowała dwie inwestycje premium dla wewnętrznego inwestora, tj. spółki NDI Development S.A. Pierwsza to „Rezydencja MERWEDE” – budowa 4- kondygnacyjnego budynku z 74 luksusowymi apartamentami w świetnej lokalizacji, tuż przy plaży w dzielnicy Brzeźno w Gdańsku przy ul. Łamana/Brzeźnieńska. Druga to dobiegająca końca realizacja 13- kondygnacyjnego apartamentowca „Jagiellońska 13” ze 160 mieszkaniami, usytuowanego naprzeciw Parku Regana na Przymorzu w Gdańsku.

W drugiej połowie 2023 roku NDI S.A. i NDI SOPOT S.A. zawarły umowę na realizację I etapu „HOTELU GRODDECK” przy ul. Chmielnej – inwestycji obejmującej budowę 5-gwiazdkowego hotelu Renaissance sieci Marriott z 250 pokojami w spichlerzach Wielki i Mały Groddeck z dwoma dobudowywanymi do nich budynkami przy ul. Chmielnej.

Konsorcjum spółek z Grupy NDI rozpoczęło również realizację na rzecz Uniwersytetu Papieskiego Jana Pawła II w Krakowie polegającą na rozbudowie i przebudowie budynku biblioteki Uniwersytetu Papieskiego Jana Pawła II w Krakowie. Zakończenie projektu przewidziane jest na sierpień 2025 rok.

### 2. 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 2023 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.



## GRUPA NDI

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 „Chlebova” przy ul. Stępkarskiej w Gdańsku, realizowanym przez NDI Gdańsk WL sp. z o.o. jako Inwestora oraz konsorcjum spółek NDI S.A i NDI SOPOT S.A jako Generalnego Wykonawcę; budynek został oddany do użytkowania w 2021 roku, łącznie w ramach projektu wybudowano 126 lokali mieszkalnych oraz 46 lokali niemieszkalnych, w roku 2023 roku świadczone usługi posprzedażowe na rzecz nabywców lokali,
- komercjalizacji i zarządzaniu projektem deweloperskim „Apartamenty CisPark” przy ul. Chabrowej w Gdyni, realizowanym przez NDI Chabrowa sp. z o.o., polegającym na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z halami garażowymi i garażami indywidualnymi wraz z infrastrukturą techniczną; w roku 2023 spółka NDI Chabrowa sp. z o.o. nabyła nieruchomość wraz z prawem do realizacji w/w projektu deweloperskiego, który został rozpoczęty przez poprzedniego inwestora w kwietniu 2022 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 Lesznowola, 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 roku 2023 kontynuowano prowadzenie prac przygotowawczych związanych z inwestycją - podziały nieruchomości, prace projektowe, przygotowanie dokumentacji niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę, prace zabezpieczające zabytkowe budynki cukrowni, reprezentowanie interesów inwestora w opracowaniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszcza Gdańskiego (uchwalony 28 listopada 2023 roku), uzgodnienie z Miastem Pruszcz Gdański budowy i przebudowy dróg publicznych związanych z realizacją inwestycji; planowany termin rozpoczęcia prac budowlanych inwestycji to drugi kwartał 2024 roku,
- koordynowaniu przygotowania do realizacji budowlanej projektu deweloperskiego „Śląska 8” przy ul. Śląskiej w Gdańsku, realizowanego przez spółkę NDI Nieruchomości sp. z o.o., polegającego na budowie budynku zamieszkania zbiorowego o funkcji domu wypoczynkowego (lokale na wynajem); w roku 2023 NDI Nieruchomości sp. z o.o. nabyła nieruchomość, na której będzie realizowana inwestycja oraz prowadzono prace przygotowawcze związane z inwestycją m.in. przeniesienie decyzji administracyjnych z dotychczasowego inwestora na NDI Nieruchomości sp. z o.o., kontynuowanie prac projektowych rozpoczętych przez dotychczasowego inwestora, uzgodnienia dobrosąsiedzkie z właścicielami sąsiednich nieruchomości oraz rozpoczęcie sprzedaży; prace budowlane rozpoczęto w pierwszym kwartale 2024 roku;
- koordynowaniu przygotowania do realizacji budowlanej projektu deweloperskiego przy ulicy



## GRUPA NDI

Smolnej 23 w Warszawie, polegającego na budowie budynku mieszkalno-usługowego z 52 jednostkami apartotelowymi, 2 mieszkaniami i lokalem usługowym; w roku 2023 prowadzono prace przygotowawcze w zakresie architektury i uzgodnień dotyczących realizacji inwestycji, zaś w styczniu 2024 roku zawarto umowę o współpracy z zewnętrznym inwestorem, który przystąpił do realizacji projektu; rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest w drugim kwartale 2024 roku,

- koordynowaniu przygotowania do realizacji budowlanej projektu deweloperskiego w Warszawie w dzielnicy Powiśle; w roku 2023 NDI Powiśle sp. z o.o. powołana do realizacji inwestycji nabyła część nieruchomości, na której planowana jest realizacja inwestycji oraz prowadzono wstępne prace przygotowawcze związane z inwestycją, a także uchwalony został nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji; rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na początku 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.

W 2023 roku Inter Energia SA prowadziła działalność polegającą głównie na hurtowym obrocie energią oraz sprzedaży energii dla odbiorców końcowych w oparciu o koncesję na obrót energią elektryczną - Nr OEE/527/867/W/2/2008/PJ, ważną do 6 listopada 2029 roku. Spółka kontynuuje realizację polityki ograniczenia handlu energią elektryczną na rynku terminowym Towarowej Giełdy Energii jako transakcji obciążonych ogromnym ryzykiem i koncentruje się na handlu na rynku pozagiełdowym (OTC) oraz na rynku bilansującym. Ponadto, spółka prowadzi eksploatację dwóch źródeł wytwórczych - Małych Elektrowni Biogazowych: w Pyskowicach (o mocy znamionowej 360 kW) i Raciborzu (180 kW).

Od 2013 roku „Inter Energia” S.A. posiada koncesję na obrót paliwami gazowymi Nr OPG/221/867/W/DRG/2013/KL na okres od 25.02.2012 do 25.02.2023 roku. 24 sierpnia 2021 roku

## GRUPA NDI

Spółka wystąpiła z wnioskiem o przedłużenie koncesji i 31.01.2023 roku uzyskała takie przedłużenie do dnia 25.02.2033 roku.

### 3. 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.

W 2023 roku Grupa NDI kontynuowała działania związane z doskonaleniem certyfikowanego systemu zarządzania bezpieczeństwem ISO 45001:2018 a miarą sukcesu tych działań był fakt, iż w 2023 roku w spółkach Grupy nie odnotowano żadnych zdarzeń ciężkich, zbiorowych ani śmiertelnych. Proces ciągłego doskonalenia jest osiągany poprzez realizację wyznaczonych celów przez odpowiednio dobrane narzędzia tj.: audyty wewnętrzne, przeglądy bezpieczeństwa na realizowanych projektach, realizację planowych szkoleń, przeglądy zarządzania, stały monitoring działalności BHP zdefiniowanych w systemie, zarządzanie zdefiniowanymi celami strategicznymi i operacyjnymi określonymi dla BHP.

Przeprowadzano cykle szkoleń z prac, które obarczone są wysokim ryzykiem utraty zdrowia tj. prace na wysokości, prace w wykopach, prace transportu bliskiego oraz prace pod ruchem.

Grupa NDI jako sygnatariusz Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie w 2023 roku podejmowała wiele inicjatyw zorganizowanych m.in. w Tygodniu Bezpieczeństwa tj. wydarzenia, warsztaty, spotkania prelekcyjne z inspektorami PIP, szkoleniami z zakresu pożarnictwa, szkoleniami z zakresu ratownictwa wodnego oraz szkoleniami z pierwszej pomocy. Grupa uczestniczy również w grupie roboczej PBB pracującej nad platformą szkoleniową, która będzie wykorzystywana w przyszłości na potrzeby edukacyjne pracowników sił własnych, nadzoru budowy jak i podwykonawców.

Grupa NDI przywiązuje dużą wagę do odpowiedzialności społecznej i podejmowania działań mających na celu zwiększenie bezpieczeństwa i dobrostanu społeczności, w której Grupa jest obecna. W Grupie NDI rozpoczęto kampanię edukacyjną dla dzieci szkół podstawowych mającą na celu przekazanie dzieciom jak bezpiecznie poruszać się po drodze, co oznaczają ostrzeżenia na budowie oraz znaki drogowe i dlaczego dzieciom nie wolno wchodzić na plac budowy. Przygotowane przedstawienia w przystępnej dla dzieci formie zwracają uwagę na niebezpieczeństwa, z którymi mogą się spotkać w czasie drogi do i ze szkoły, w czasie spacerów i wycieczek oraz przechodzenia przez jezdnię.

Powyższe działania skupiały się na ciągłym doskonaleniu świadomości kultury bezpieczeństwa, poprawie podejścia do bezpiecznej realizacji procesu inwestorskiego.



## GRUPA NDI

## 4. Istotne postępowania sądowe

- I. 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

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



## GRUPA NDI

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.

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

Ze względu na toczące się w ówczesnym czasie postępowanie sądowe między NDI SOPOT S.A. a zamawiającym, sąd zdecydował się zawiesić postępowanie między NDI a IMB do czasu rozstrzygnięcia sprawy między NDI a zamawiającym.

Zawarta w 2023 r. ugoda z zamawiającym potwierdziła, że rozwiązanie kontraktu z zamawiającym nastąpiło bez winy stron.

3. 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 niezinwentaryzowanych w dokumentacji zaistniała konieczność zmiany zarówno terminu realizacji prac, jak i zmiany wynagrodzenia wykonawcy. W grudniu 2022 r. podczas spotkania przedstawicieli wszystkich stron wykonawca przedstawił niezbite dowody dowodzące konieczności zmiany terminu realizacji z przyczyn nieleżących po jego stronie. Biorąc pod uwagę dalszy brak współdziałania Tramwajów Śląskich (mimo wstępnych uzgodnień po spotkaniu w grudniu), w tym otrzymane bezpodstawne pismo o rzekomym odstąpieniu od umowy, Wykonawca zdecydował się na koniec stycznia 2023 złożyć odstąpienie od obu umów. Obaj zamawiający odmówili przeprowadzenia mediacji w Sądzie Polubownym przy Prokuraturii Generalnej RP.

Tramwaje Śląskie naliczyły NDI karę tytułem odstąpienia od umowy, której większą część zaspokoili z wierzytelności NDI oraz gwarancji należytego wykonania, a pozew 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.

NDI jest również w końcowej fazie przygotowywania pozwu przeciwko Gminie Miasto Mysłowice, którym dochodzić będzie kwoty podobnie jak w przypadku Tramwajów Śląskich.

4. Trwający od 2011 roku proces przeciwko Skarbowi Państwa – Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad („SP GDDKiA), którego kanwą było odstąpienie od realizowanego w latach 2010- 2011 kontraktu dotyczącego budowy odcinka autostrady A4 został zakończony poprzez



## GRUPA NDI

zawarcie umowy pomiędzy Generalnym Wykonawcą a GDDKiA w dniu 12 czerwca 2023 roku. Niniejsza umowa i jej faktyczna realizacja w sierpniu 2023 roku zakończyła wszystkie postępowania sądowe w przedmiotowej sprawie w tym również te związane z pokryciem kosztów realizacji Projektu przez Granit.

5. 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 pozwody dotyczące rzekomej wady w projekcie związanej z zastosowaną masą zalewową.

Pierwszy pozwód 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 pozwód 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 pozwody 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.

### 5. Sytuacja finansowa Grupy

Skonsolidowane przychody netto Grupy NDI zamknęły się kwotą 2.037,2 mln PLN.

Przychody netto Grupy w zakresie tylko generalnego wykonawstwa i projektów deweloperskich (z wyłączeniem obrotu energią) zamknęły się kwotą 1.641,6 mln PLN. Zysk ze sprzedaży zamknął się kwotą 65,4 mln PLN z rentownością na poziomie 4%.

Skonsolidowany bilans zamknął się sumą bilansową w kwocie 1.324,1 mln PLN. Kwota skonsolidowanego zysku brutto za rok 2023 wyniosła 39,6 mln PLN.

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.

---

**GRUPA NDI**

---

**6. 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. Pierwszy raport zrównoważonego rozwoju dotyczy roku 2021, drugi – 2022, obecnie kończone są prace związane z przygotowaniem raportu za 2023 rok. Dane do raportu są przygotowywane na podstawie międzynarodowych standardów raportowania niefinansowego Global Reporting Initiative – GRI Standards. Kolejne raporty będą opracowywane również w cyklu rocznym, co pozwoli na ocenę wyników Spółki w stosunku do lat poprzednich.

**7. Sytuacja kadrowa**

Struktura i wielkość zatrudnienia w Spółce dostosowana zostały do bieżących potrzeb, w trakcie roku prowadzono szereg procesów rekrutacyjnych, aby zapewnić obsadę na nowo pozyskanych projektach. Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 zatrudnienie w spółkach Grupy kształtowało się na poziomie powyżej 600 osób.

Pracownicy uzupełniali swoje kwalifikacje zawodowe poprzez zdobywanie uprawnień budowlanych oraz udział w szkoleniach zewnętrznych dot. m.in. kontraktów budowlanych, prawa zamówień publicznych, nowoczesnych nawierzchni drogowych, modernizacji dróg i mostów etc. Podnosili także swoje kompetencje menedżerskie na studiach podyplomowych, uczestniczyli w warsztatach obejmujących tematykę prawa pracy, ochrony danych osobowych, a także z zakresu zaawansowanych technologii IT.

W ramach szkoleń wewnętrznych odbyła się trzecia edycja Akademii Inżyniera, skierowana do kadry średniego szczebla Pionu Realizacji.

Dla licznej grupy pracowników zrealizowano szkolenia, które były prowadzone przez trenera wewnętrznego z zakresu BIM Navisworks Freedom - przeglądanie oraz BIM Revit – modelowanie.

Grupa NDI rozwija swoją współpracę z uczelniami wyższymi tj. Politechniką Gdańską, Politechniką Śląską, Politechniką Krakowską oraz Politechniką Warszawską; w 2023 roku spółki Grupy zorganizowały praktyki dla kilkudziesięciu studentów oraz kontynuowała realizację programu stypendialnego „Wsparcie na starcie”.

W związku ze zmianami przepisów prawa pracy, w szczególności dot. dodatkowych dni wolnych, uprawnień rodzicielskich oraz pracy zdalnej, Spółki wprowadziły stosowne zmiany w zapisach obowiązującego Regulaminu Pracy oraz wdrożyła Regulamin pracy zdalnej.



## GRUPA NDI

### 8. Zarządzanie ryzykiem w Grupie

Na działalność większości spółek Grupy kapitałowej bezpośrednio wpływa sytuacja na rynku budowlanym w Polsce związana w pewnym stopniu z sytuacją geopolityczną, w tym trwającą wojną w Ukrainie. Należy wskazać jednak, iż spółki Grupy nie posiadają aktywów ani nie prowadzą żadnych prac budowlanych na terytorium Ukrainy, Białorusi i Rosji oraz nie zatrudniają też w istotnym stopniu obywateli Ukrainy. Spółki natomiast narażone są na ryzyko cenowe 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 dostępnienia 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.



## GRUPA NDI

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. Grupa zrealizowała swoje cele strategiczne na ten rok i w rzetelny sposób wywiązywała się ze swoich zobowiązań kontraktowych. Każdy kolejny (z)realizowany projekt powoduje, że spółki Grupy umacniają swoją pozycję na rynku budowlanym a Grupa NDI jest postrzegana jako wiarygodny i rzetelny partner zarówno przez inwestorów (publicznych i prywatnych) jak i podwykonawców i dostawców.

Grupa inicjuje i podejmuje współpracę z licznymi partnerami branżowymi krajowymi i zagranicznymi. Współpraca ta, w określonych okolicznościach, pozwala na zwiększenie wachlarza, wolumenu jak i wielkości projektów, o które spółki Grupy mogą się ubiegać. Niezmiennie kontynuowana jest również współpraca wewnątrz Grupy tak, aby jej poszczególne spółki mogły z powodzeniem inicjować projekty, działać jako inwestor lub deweloper projektów inwestycyjnych i wreszcie jako ich wykonawca.

Pomimo zawirowań geopolitycznych zasadną wydaje się ocena, że kolejne lata powinny pozwolić na dalszy stabilny rozwój grupy. Jednym z czynników wpływających na możliwość dalszego rozwoju i rozbudowy portfela będą środki pochodzące z Krajowego Planu Odbudowy, które powinny zwiększyć podaż inwestycji i projektów budowlanych. Należy przypuszczać, iż wypracowana pozycja na rynku, portfel zamówień, przemyślana struktura organizacyjna i dobrze zorganizowane procesy zarządcze w spółkach Grupy kapitałowej powinny zapewnić, iż NDI z powodzeniem będzie kontynuować działalność.

Podsumowując, Grupa NDI konsekwentnie z sukcesem realizuje plany rozwoju, ugruntowując swoją pozycję rzetelnego i profesjonalnego wykonawcy, dlatego też należy stwierdzić, iż z obecnej perspektywy kontynuacja działalności spółek z Grupy nie jest zagrożona.

Sopot, 6 czerwca 2024 roku

Małgorzata Winiarek-Gajewska  
Prezes Zarządu

Małgorzata  
Winiarek-Gajewska

Elektronicznie podpisany przez  
Małgorzata Winiarek-Gajewska  
Data: 2024.06.06 14:33:28  
+02'00'

Dorota Michałowska  
Członek Zarządu

Dorota Anna  
Michałowska

Elektronicznie podpisany przez  
Dorota Anna Michałowska  
Data: 2024.06.06 13:47:07 +02'00'

Szymon Reptowski  
Członek Zarządu

Szymon Patryk  
Reptowski

Elektronicznie podpisany przez  
Szymon Patryk Reptowski  
Data: 2024.06.06 14:29:15 +02'00'



## Załączniki

## 8.4. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego

## 8.4.1. Emitent

Strona 1 z 5

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

## CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

## KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 18.09.2024 godz. 14:40:37

Numer KRS: 0001090079

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	23.02.2024		
Ostatni wpis	Numer wpisu	3	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	GD.VIII NS-REJ.KRS/3677/24/887/NIP	
	Oznaczenie sądu	-----	

## Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 527874521, NIP: 5851503703
3.Firma, pod którą spółka działa	NDI FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat Sopot, gmina Sopot, miejsc. Sopot
2.Adres	ul. Powstańców Warszawy, nr 19, lok. ---, miejsc. Sopot, kod 81-718, poczta Sopot, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1 22.02.2024

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	NDI DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	221853310
	4.Numer KRS	0000455864
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	2000 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 100.000,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	100 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 11 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
---

Brak wpisów

**Dział 2**

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO OŚWIADCZENIA W IMIENIU SPÓŁKI SKŁADA CZŁONEK ZARZĄDU. W PRZYPADKU ZARZĄDU SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z DWÓCH LUB WIĘKSZEJ LICZBY OSÓB DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST WYMAGANE WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ALBO JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	BATOR
	2.Imiona	JAROSŁAW JAN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78081901598, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	OSET
	2.Imiona	BARTŁOMIEJ JERZY
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	82053102151, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

**Rubryka 2 - Organ nadzoru**

Brak wpisów

**Rubryka 3 - Prokurenci**

Brak wpisów

**Dział 3**

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW

2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	3	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	4	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	5	64, 91, Z, LEASING FINANSOWY
	6	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	7	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	8	82, 99, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Brak wpisów

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe

31.12.2024

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych



Brak wpisów
-------------

## Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
---------------------

Brak wpisów
-------------

## Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
------------------------

Brak wpisów
-------------

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 3 - Nie dotyczy
-------------------------

Brak wpisów
-------------

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
--

Brak wpisów
-------------

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
--

Brak wpisów
-------------

data sporządzenia wydruku 18.09.2024 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl
---

#### 8.4.2. Poręczyciela

Strona 1 z 8

Wydruk Informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

#### CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

#### KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 18.09.2024 godz. 14:43:35

Numer KRS: 0000508824

#### Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	09.05.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	70	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/610874/24/46	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

#### Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 222080694, NIP: 5851468680
3.Firma, pod którą spółka działa	GRUPA NDI SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat M. Sopot, gmina M. Sopot, miejsc. Sopot
2.Adres	ul. POWSTAŃCÓW WARSZAWY, nr 19, lok. ---, miejsc. Sopot, kod 81-718, poczta Sopot, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	WWW.NDI.PL/GRUPANDISA

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1 DNIA 17 KWIETNIA 2014 ROKU, JOANNA MILLER ZASTĘPCA NOTARIUSZA KANCELARII NOTARIALNEJ W GDAŃSKU, REPERTORIUM A NR 5978/2014
	2 12 LISTOPADA 2014 R., REPERTORIUM A NR 16813/2014 TOMASZ BINKOWSKI NOTARIUSZ

	W GDAŃSKU, ZMIANA PAR.5 STATUTU, SPROSTOWANIE OMYŁKI NUMERACJI PARAGRAFÓW 12 I 13 NA PRAWIDŁOWĄ 13 I 14
3	19 GRUDNIA 2017R. REPERTORIUM A NR 17547/2017 NOTARIUSZA TOMASZA BINKOWSKIEGO Z KANCELARII W GDAŃSKU, UCHYLENIE DOTYCHCZASOWEGO BRZMIENIA PAR.7 STATUTU I NADANIE MU NOWEGO BRZMIENIA ORAZ UCHWALENIE TEKSTU JEDNOLITEGO STATUTU SPÓŁKI.
4	03 SIERPNIA 2020 R., REPERTORIUM A NR 10184/2020, NOTARIUSZ JOANNA MILLER Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDAŃSKU, DODANO W PAR. 5 STATUTU PO PKT 13 PKT 13A ORAZ W PAR. 10 PKT 2 PO PPKT 7 DODANO PPKT 8, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU.
5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 28.01.2021 R. REPERTORIUM A NR 1185/2021 R., NOTARIUSZ TOMASZ BINKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA NOTARIUSZA TOMASZA BINKOWSKIEGO, UL. UPHAGENA 21/3, 80-237 GDAŃSK, UCHYLONY CAŁY PAR.7 STATUTU SPÓŁKI I NADANE NOWE BRZMIENIE PAR.7 STATUTU SPÓŁKI.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	349 242 900,00 zł
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	69848580
4.Wartość nominalna akcji	5,00 zł
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	110 450,00 zł
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
7.Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1 349 132 450,00 zł

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	22090
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	22090 - AKCJI IMIENNYCH UPRIWILEJOWANYCH CO DO GŁOSU - 2 GŁOSY NA JEDNĄ AKCJĘ
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	69826490
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	69 826 490 AKCJI IMIENNYCH UPRIWILEJOWANE CO DO GŁOSU, NA KAŻDĄ Z NICH PRZYPADAJĄ DWA GŁOSY.

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych
Brak wpisów

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI ORAZ PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIENI SĄ: W ZARZĄDZIE JEDNOOSOBOWYM - PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE, W ZARZĄDZIE WIELOOSOBOWYM - PREZES ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE LUB DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE DWAJ POZOSTALI CZŁONKOWIE ZARZĄDU ALBO JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma
	WINIAREK GAJEWSKA
	2.Imiona
	MAŁGORZATA ZOFIA
3	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia
	67050300986, -----
4	4.Numer KRS
	****



	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MICHAŁOWSKA
	2.Imiona	DOROTA ANNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	72092808060, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	REPTOWSKI
	2.Imiona	SZYMON PATRYK
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	80031104654, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1.Nazwisko GIBAŁA
		2.Imiona TADEUSZ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia 50062503854, -----
	2	1.Nazwisko GIRDZIUSZ
		2.Imiona JACEK MAREK
		3.Numer PESEL lub data urodzenia 50022804074, -----
	3	1.Nazwisko RUSZKOWSKA
		2.Imiona EWA MARIA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia 51012404683, -----

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

## Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	42, , , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	3	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	4	64, 9, , POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	5	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	6	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	7	71, , , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII; BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
	8	71, 20, B, POZOSTAŁE BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
	9	74, 90, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	14.04.2015	OD 17.04.2014 DO 31.12.2014
	2	05.05.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	18.04.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	18.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	26.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	10.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	15.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	31.05.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	28.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	10	20.05.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 17.04.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	10	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o	1	*****	OD 17.04.2014 DO 31.12.2014

zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	10	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 17.04.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	10	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	10.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	05.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	06.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	04.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	18.08.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	04.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	7	08.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	8	04.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	9	07.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	7	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	8	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	9	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	7	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	8	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	9	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	7	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	8	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	9	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

**Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego**

Brak wpisów

**Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy**

 1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy,  
za który należy złożyć sprawozdanie  
finansowe

31.12.2014

**Dział 4**
**Rubryka 1 - Zaległości**

Brak wpisów

**Rubryka 2 - Wierzytelności**

Brak wpisów

**Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego**

Brak wpisów

**Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych**

Brak wpisów



## Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

## Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 18.09.2024
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="https://prs.ms.gov.pl">prs.ms.gov.pl</a>

## 8.5. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym

Uchwała nr 1

z dnia 5 marca 2024 roku

Zarządu NDI Finance sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie

wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku  
pod numerem KRS 0001090079

w sprawie emisji obligacji serii A

### § 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą NDI Finance sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, adres: ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001090079, REGON: 527874521, NIP: 5851503703, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000 PLN zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 454, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), postanawia o emisji obligacji serii A.

1. Emisja obligacji serii A (dalej: „Obligacje”) odbywać się będzie na następujących warunkach:

- a) Obligacje zostaną wyemitowane w ilości nie większej 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) sztuk 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;
- b) Wartość nominalna Obligacji i cena emisyjna wynosić będzie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- c) Obligacje będą obligacjami na okaziciela, zdematerializowanymi, zbywalnymi bez żadnych ograniczeń oraz będą oprocentowane.
- d) Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę w wysokości 4,50 p.p., z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia oprocentowania oraz zmiany stawki referencyjnej na zasadach opisanych w warunkach emisji obligacji;
- e) Obligacje zostaną docelowo zabezpieczone po Dniu Emisji i będą docelowo obejmować:
  - i. hipotekę umowną na nieruchomościach gruntowych (Cukrownia Pruszcz Gdański) położonych w Pruszcze Gdańskim wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji,
  - ii. poręczenie Grupa NDI S.A. (KRS 0000508824) wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji,
- f) Emisja Obligacji nastąpi w trybie, o którym mowa w art. 33 pkt. 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- g) Dniem emisji Obligacji będzie dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie („Dzień Emisji”).

Obligacje następnie zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych.

- h) Wykup obligacji nastąpi w terminie do 3 (trzech) lat od Dnia Emisji Obligacji.
- i) Obligatariuszowi będzie przysługiwało prawo do wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.
- j) Spółce będzie przysługiwało prawo do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji. Szczegółowe zasady wcześniejszego wykupu określają Warunki Emisji Obligacji.
- k) Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
- l) Terminy oraz warunki wypłaty oprocentowania (w tym daty ustalenia prawa do oprocentowania i sposób naliczania odsetek) oraz warunki wykupu Obligacji, w tym także przed dniem wykupu określają Warunki Emisji Obligacji.
- m) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

2. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.



Dokument  
podpisany przez  
Jarosław Jan Bator  
Data: 2024.03.05  
13:54:23 CET

Bartłomiej  
Oset

Elektronicznie podpisany  
przez Bartłomiej Oset  
Data: 2024.03.05 14:30:05  
+01'00'

*Uchwała nr 3*

*z dnia 21 marca 2024 r.*

Zarządu NDI Finance sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie

wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku pod numerem KRS 0001090079

*w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii A*

Zarząd spółki działającej pod firmą NDI Finance sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, adres: ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001090079, REGON: 527874521, NIP: 5851503703, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000 PLN („Emitent”), w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda („Obligacje”) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

§1

1. Zarząd Emitenta postanawia dokonać wstępnej alokacji 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) sztuk sztuki Obligacji o łącznej wartości nominalnej 70.000.000 (siedemdziesiąt milionów) złotych, zgodnie z listą wstępnej alokacji, która zostanie ustalona przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie („Dom Maklerski”), który pośredniczył w ofercie Obligacji.
2. Obligacje zostają przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§2

1. Zarząd Spółki upoważnia Dom Maklerski do:
  - a. ustalenia listy wstępnej alokacji Obligacji,
  - b. zapisania Obligacji w Ewidencji,
  - c. powiadomienia subskrybentów o przydziale Obligacji na ich rzecz.
2. Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Dokument podpisany  
przez Jarosław Jan Bator  
Data: 2024.03.21  
15:25:18 CET

Bartłomiej Oset

Elektronicznie podpisany przez  
Bartłomiej Oset  
Data: 2024.03.21 16:00:16 +01'00'



## 8.6. Ujednolicony i aktualna umowa spółki Emitenta

### UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

z dnia 22.02.2024 r.

§ 1

Stawający:

1. JAROSŁAW JAN BATOR, nr PESEL: 78081901598, adres: POLSKA 02-470 WARSZAWA, PŁUZAŃSKA 20, reprezentujący firmę: NDI DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

2. BARTŁOMIEJ JERZY OSET, nr PESEL: 82053102151, adres: POLSKA 83-010 ROTMANKA, JARZĘBINOWA 12, reprezentujący firmę: NDI DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

oświadczają, że na podstawie niniejszej umowy zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”.

§ 2

Firma Spółki brzmi:

NDI FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§ 3

Siedzibą Spółki jest: Sopot.

§ 4

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 1) (PKD 41.10.Z) REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
- 2) (PKD 41.20.Z) ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
- 3) (PKD 64.19.Z) POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
- 4) (PKD 64.20.Z) DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
- 5) (PKD 64.91.Z) LEASING FINANSOWY
- 6) (PKD 64.92.Z) POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
- 7) (PKD 64.99.Z) POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDYWIDUALNIE NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
- 8) (PKD 70.10.Z) DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
- 9) (PKD 82.99.Z) POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, GDZIE INDYWIDUALNIE NIESKLASYFIKOWANA

§ 5

Kapitał zakładowy Spółki wynosi: 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy zł zero gr) i dzieli się na 2000 (słownie: dwa tysiące ) udziałów, z których każdy ma wartość nominalną: 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt zł zero gr).

§ 6

Udziały w Spółce obejmują:

- 1) Wspólnik: NDI DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , nr KRS: 0000455884 siedziba: POLSKA 81-718 Sopot, POWSTAŃCÓW WARSZAWY 19 obejmuje 2000 (słownie: dwa tysiące ) udziałów o łącznej wartości nominalnej 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy zł zero gr)

§ 7

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 8

1. Udziały w Spółce są równe i niepodzielne. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
2. Na każdy udział przypada jeden głos.
3. Udział może być umorzony za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę.

§ 9

Udziały w Spółce są pokrywane wkładami pieniężnymi.

§ 10

1. Zbycie oraz zastawienie udziału wymaga zgody Spółki.
2. Zastawnik i użytkownik mogą wykonywać prawo głosu z udziału, na którym ustanowiono zastaw lub użytkowanie, jeżeli przewiduje to czynność prawna ustanawiająca ograniczone prawo rzeczowe oraz gdy w księdze udziałów dokonano wzmianki o jego ustanowieniu i o upoważnieniu do wykonywania prawa głosu.

§ 11

1. Spółka może tworzyć kapitały rezerwowe i zapasowy.

2. Zarząd może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli zaistnieją warunki wymagane przepisami prawa, a w szczególności jeżeli spółka posiada wystarczające środki na wypłatę.

#### § 12

Organami Spółki są:

- 1) Zarząd;
- 2) Zgromadzenie wspólników.

#### § 13

1. Zarząd składa się z jednego lub więcej członków powoływanych i odwoływanych uchwałą wspólników. Uchwała wspólników może określać funkcje poszczególnych członków Zarządu.
2. Kadencja członka Zarządu wynosi 3 lata.
3. Mandat członka Zarządu wygasa z chwilą upływu kadencji, odwołania ze składu Zarządu, śmierci albo rezygnacji.

#### § 14

W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia w imieniu Spółki składa członek Zarządu. W przypadku Zarządu składającego się z dwóch lub większej liczby osób do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest wymagane współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

#### § 15

A. W skład pierwszego Zarządu Spółki wspólnicy powołują:

- 1) JAROSŁAW JAN BATOR, nr PESEL: 78081901508, adres: POLSKA 02-470 WARSZAWA, PŁUZAŃSKA 20. Funkcja: prezes zarządu.
- 2) BARTŁOMIEJ JERZY OSET, nr PESEL: 82053102151, adres: POLSKA 83-010 ROTMANKA, JARZĘBINOWA 12. Funkcja: członek zarządu.

#### § 16

Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego Spółki nie wymaga uchwały wspólników.

#### § 17

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Pierwszy rok obrotowy kończy się w dniu 31 grudnia 2024 roku.

Dokument podpisali:

1. Ja, JAROSŁAW JAN BATOR, akceptuję dokument i składam podpis w imieniu NDI DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

Data i godzina złożenia podpisu: 22-02-2024 12:42:09

Oznaczenie rodzaju podpisu: Podpisano przez złożenie bezpiecznego podpisu elektronicznego weryfikowanego przez Profil Zaufany

2. Ja, BARTŁOMIEJ JERZY OSET, akceptuję dokument i składam podpis w imieniu NDI DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

Data i godzina złożenia podpisu: 22-02-2024 12:45:17

Oznaczenie rodzaju podpisu: Podpisano przez złożenie bezpiecznego podpisu elektronicznego weryfikowanego przez Profil Zaufany



8.7. Ujednolicony i aktualny statut spółki Poręczyciela

Repertorium A nr .....1185...../2021

TOMASZ BINKOWSKI notariusz  
ul. Uphagena 21/3, 80-237 Gdańsk  
tel. 58 345 15 86

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego ósmego stycznia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (28-01-2021r.) w Gdańsku przy ulicy Jana Uphagena nr 21 lok.3 odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą **GRUPA NDI** Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie (adres: 81-718 Sopot, ulica Powstańców Warszawy nr 19), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000508824, REGON 222080694, NIP 5851468680, dalej Spółka, z którego ja **Tomasz Binkowski** - notariusz w Gdańsku sporządziłem następującej treści:

PROTOKÓŁ

Walne Zgromadzenie otworzyła Pani **Dorota Anna Michałowska**, osobiście notariuszowi znana, która oświadczyła, że na niniejszym Zgromadzeniu reprezentuje wszystkich akcjonariuszy Spółki, tj. Panią Małgorzatę Winiarek – Gajewską, Panią Zofię Jadwigę Gajewską i Pana Tomasza Wacława Gajewskiego, każdego z nich będącego współwłaścicielem 22.090 akcji imiennych serii A od numeru 1 do numeru 22090 i 69.826.490 akcji imiennych serii B od numeru 1 do numeru 69826490, na podstawie Oświadczenia Współuprawnionych z akcji o wyznaczeniu wspólnego przedstawiciela z dnia 20 stycznia 2021 roku, na mocy którego to oświadczenia Pani Dorota Anna Michałowska została uprawniona do wykonywania wszystkich praw z akcji w Grupie NDI Spółka Akcyjna przysługujących współuprawnionym, w tym do głosowania na Walnym Zgromadzeniu, złożenia Spółce dyspozycji wypłaty dywidendy na rachunki bankowe współuprawnionych z akcji, które to oświadczenie wg jej oświadczenia nie zostało odwołane i które dołącza do niniejszego protokołu. -----

Po otwarciu walnego Zgromadzenia, Pani Dorota Anna Michałowska ustanowiła się Przewodniczącą i po podpisaniu listy obecności stwierdziła, że na Zgromadzeniu reprezentowane jest 100% kapitału zakładowego spółki (69848580 akcji, na które przypada 139697160 głosów) i w związku z tym jako przedstawiciel współuprawnionych z akcji reprezentujących 100% kapitału zakładowego odbywa niniejsze walne Zgromadzenie w trybie art. 405 § 1 k.s.h. i wyraża zgodę na odbycie Walnego Zgromadzenia w tym trybie i na podjęcie uchwał we wszystkich sprawach postawionych na porządku obrad. -----

W związku z powyższym przyjęto następujący porządek obrad -----

- 1) zmiana Statutu Spółki; -----
- 2) przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki; -----
- 3) zamknięcie obrad. -----

Ad 1 i 2. Wobec realizacji przedstawionych wyżej punktów porządku obrad podjęte zostały następujące uchwały (139697160 ważnymi głosami ZA przypadającymi na 69848580 akcji, co stanowi 100% kapitału zakładowego):

**UCHWAŁA nr 2**  
**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia**  
**GRUPA NDI S.A. z siedzibą w Sopocie**  
z dnia 28.01.2021 roku

Uchyla się dotychczasowe brzmienie §7 Statutu Spółki i nadaje mu się nowe brzmienie o treści następującej:

§7

Zarząd

1. Zarząd składa się z jednego lub większej ilości członków powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą.
2. Członka Zarządu jednoosobowego, a w Zarządzie wieloosobowym jednego z członków, powołuje się na Prezesa Zarządu.
3. Członków Zarządu powołuje się na kadencję trwającą 5 (pięć) lat.
4. Zawieszenie w czynnościach członka Zarządu może nastąpić na mocy uchwały Rady Nadzorczej.
5. Umowy o pracę z członkami Zarządu zawiera w imieniu Spółki Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny przedstawiciel Rady Nadzorczej delegowany spośród jej członków.
6. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę na zewnątrz w sądzie i poza sądem.
7. Do składania oświadczeń woli oraz podpisywania w imieniu Spółki uprawnieni są:
  - 1) w Zarządzie jednoosobowym - Prezes Zarządu samodzielnie,
  - 2) w Zarządzie wieloosobowym – Prezes Zarządu działający samodzielnie lub działający łącznie dwaj pozostali członkowie Zarządu albo też jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.
8. Rada Nadzorcza może uchwalić Regulamin Zarządu określający w szczególności jego organizację, sposób zajmowania się sprawami Spółki oraz tryb zwoływania i odbywania posiedzeń.
9. Wysokość i zasady wynagrodzenia członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.



**UCHWAŁA nr 3**  
**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia**  
**GRUPA NDI S.A. z siedzibą w Sopocie**  
z dnia 28.01.2021 roku

Walne Zgromadzenie Spółki uchwala następujący tekst jednolity statutu Spółki:-----

**STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ**

**§1**

**Firma, Siedziba**

1. Spółka prowadzi działalność pod firmą: **Grupa NDI Spółka Akcyjna.** -----
2. Spółka może używać skróconej firmy **Grupa NDI S.A.** -----
3. Siedziba Spółki jest Sopot. -----

**§2**

**Założyciele**

1. Założycielami Spółki są: Jerzy Marian Gajewski i Małgorzata Zofia Winiarek-Gajewska. -----

**§3**

**Obszar i formy działania, czas trwania**

1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami po uzyskaniu odpowiednich zezwoleń. -----
2. Spółka może tworzyć i zamykać na obszarze swojego działania zakłady, oddziały, filie, przedstawicielstwa oraz inne jednostki organizacyjne w kraju i za granicą oraz może uczestniczyć w spółkach prawa handlowego i prawa cywilnego z podmiotami krajowymi i zagranicznymi w ramach obowiązujących przepisów prawnych. -----
3. Z zastrzeżeniem warunków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów kodeksu spółek handlowych i innych ustaw, sposób i zasady publikowania ogłoszeń pochodzących od spółki określi jej Zarząd. -----
4. Spółka może finansować swoją działalność ze wszelkich źródeł dopuszczonych przez prawo, w tym emitować obligacje, zaciągać kredyty i pożyczki. -----

5. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. \_\_\_\_\_

#### §4

##### Przedmiot działalności

1. Celem Spółki jest działalność gospodarcza prowadzona w formie przedsiębiorstwa zarobkowego przedmiotem którego jest:
  1. Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41). \_\_\_\_\_
  2. Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42). \_\_\_\_\_
  3. Roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43). \_\_\_\_\_
  4. Działalność holdingów finansowych ( PKD 64.20) \_\_\_\_\_
  5. Pozostała finansowa działalność usługowa z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych ( PKD 64.9) \_\_\_\_\_
  6. Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania. (PKD 70.22.Z) \_\_\_\_\_
  7. Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z). \_\_\_\_\_
  8. Działalność w zakresie architektury, inżynierii; Badania i analizy techniczne (PKD 71). \_\_\_\_\_
  9. Pozostałe badania i analizy techniczne (PKD 71.20 B). \_\_\_\_\_
  10. Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z) \_\_\_\_\_

Jeżeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej określonej w wyżej wymienionych przedmiotach działalności Spółki, z mocy przepisów szczególnych wymaga zgody, zezwolenia lub koncesji organu państwa, wówczas rozpoczęcie lub prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu takiej zgody, zezwolenia bądź koncesji. \_\_\_\_\_

#### §5

##### Kapitał zakładowy i akcje

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi **349.242.900** zł (słownie: trzysta czterdzieści dziewięć milionów dwieście czterdzieści dwa tysiące dziewięćset złotych) i dzieli się na 22090 (dwadzieścia dwa tysiące dziewięćdziesiąt) akcji imiennych serii A o numerach od 0001 do 22090 o wartości nominalnej po 5 zł,- (słownie: pięć złotych)



każda akcja oraz 69826490 (sześćdziesiąt dziewięć milionów osiemset dwadzieścia sześć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt) akcji imiennych serii B o numerach od 00000001 do 69826490 o wartości nominalnej po 5,00 zł (słownie pięć złotych) każda akcja. -----

2. Ceną emisyjną akcji serii A i akcji serii B jest ich wartość nominalna. -----
3. Wszystkie akcje imienne są uprzywilejowane co do głosu i na każdą z nich w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy przypadają dwa głosy. -----
4. Akcjonariusze uczestniczą w podziale dywidendy oraz w majątku pozostałym po likwidacji Spółki proporcjonalnie do liczby posiadanych akcji. -----
5. Zmiana akcji imiennej na akcje na okaziciela jest dopuszczalna i może być dokonana na mocy uchwały Zarządu Spółki, nie wcześniej jednak aniżeli po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy sprawozdania i rachunku wyników za drugi rok obrotowy Spółki. -----
6. Zbycie lub zastawienie akcji imiennej wymaga każdorazowo pisemnego zezwolenia udzielonego uchwałą Zarządu Spółki. -----
7. Akcjonariusz zamierzający zbyć chociażby jedną akcję jest zobowiązany przedłożyć Zarządowi Spółki ofertę zawierającą liczbę proponowanych akcji. -----
8. Pozostali akcjonariusze mają prawo pierwokupu akcji oferowanych do zbycia. -----
9. W przypadku odmowy udzielenia zezwolenia na zbycie akcji, Zarząd Spółki w terminie dwóch miesięcy od dnia zgłoszenia zamiaru zbycia akcji wskaże akcjonariuszowi innego nabywcę. Cena nabycia będzie wówczas obliczona według wartości bilansowej akcji zgodnie z ostatnim bilansem rocznym, a termin zapłaty ceny wynosić będzie 1 miesiąc od daty nabycia. -----
10. Postanowień ust. 6 i 7 nie stosuje się w stosunku do osób nabywających akcje w skutek dziedziczenia. -----
11. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 10 powyżej, zbycie akcji z naruszeniem postanowień ust. 6 i 7 jest bezskuteczne w stosunku do pozostałych akcjonariuszy.
12. Akcje mogą być umarżane zgodnie z treścią art. 359 kodeksu spółek handlowych.---
13. Udział w zysku (dywidenda) może zostać wypłacony akcjonariuszom w formie pieniężnej oraz w formie dywidendy rzeczowej.-----
- 13A. Umowa o prowadzenie rejestru akcjonariuszy stanowi podstawę do rejestrowania także praw poboru akcji, jednakże nie będzie powierzała podmiotowi pośredniczenia w wykonaniu zobowiązań pieniężnych wobec akcjonariuszy z tytułu przysługujących im praw z akcji (dywidenda). -----
14. Akcje serii A są pokryte w całości wkładami pieniężnymi.-----
15. Akcje serii B są pokryte w całości wkładem niepieniężnym przez:-----

i/akcjonariusza Jerzego Mariana Gajewskiego przez przeniesienie prawa własności 2.089 (słownie: dwa tysiące osiemdziesiąt dziewięć) akcji imiennych serii A o numerach od 0002 do 2090 o wartości nominalnej po 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda akcja oraz prawa własności 20.000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) akcji imiennych serii B o numerach od 00001 do 20000 o wartości nominalnej po 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda akcja, w spółce prawa handlowego pod firmą NDI Spółka Akcyjna w Sopocie, przy ulicy Powstańców Warszawy nr 19 (kod 81-718), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000138784, o łącznej wartości 349.127.194,52 zł (słownie: trzysta czterdzieści dziewięć milionów sto dwadzieścia siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt dwa grosze) wyliczonej w oparciu o sporządzoną wycenę,-----

ii/ akcjonariusza Małgorzatę Zofię Winiarek-Gajewską przez przeniesienie prawa własności 1 (jednej) akcji imiennej serii A o nr 0001 o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych), w spółce prawa handlowego pod firmą NDI Spółka Akcyjna w Sopocie, przy ulicy Powstańców Warszawy nr 19 (kod 81-718), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000138784 o wartości 15.805,48 zł (słownie: piętnaście tysięcy osiemset pięć złotych czterdzieści osiem groszy) wyliczoną w oparciu o sporządzoną wycenę.-----

## §6

### Władze Spółki

1. Organami Spółki są: -----
  - a) Zarząd -----
  - b) Rada Nadzorcza -----
  - c) Walne Zgromadzenie. -----

## §7

### Zarząd

1. Zarząd składa się z jednego lub większej ilości członków powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. -----
2. Członka Zarządu jednoosobowego, a w Zarządzie wieloosobowym jednego z członków, powołuje się na Prezesa Zarządu. -----
3. Członków Zarządu powołuje się na kadencję trwającą 5 (pięć) lat. -----
4. Zawieszenie w czynnościach członka Zarządu może nastąpić na mocy uchwały Rady Nadzorczej. -----
5. Umowy o pracę z członkami Zarządu zawiera w imieniu Spółki Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny przedstawiciel Rady Nadzorczej delegowany spośród jej członków. -----



6. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę na zewnątrz w sądzie i poza sądem. -----
7. Do składania oświadczeń woli oraz podpisywania w imieniu Spółki uprawnieni są: --
  - 1) w Zarządzie jednoosobowym - Prezes Zarządu samodzielnie, -----
  - 2) w Zarządzie wieloosobowym – Prezes Zarządu działający samodzielnie lub działający łącznie dwaj pozostali członkowie Zarządu albo też jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.-----
8. Rada Nadzorcza może uchwalić Regulamin Zarządu określający w szczególności jego organizację, sposób zajmowania się sprawami Spółki oraz tryb zwoływania i odbywania posiedzeń. -----
9. Wysokość i zasady wynagrodzenia członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały. -----

## §8

### Kompetencje Zarządu

1. Do zakresu działania Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki niezastrzeżone wyraźnie do kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy albo Rady Nadzorczej. -----
2. Zarząd zarządza majątkiem i sprawami Spółki, ze starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przy ścisłym przestrzeganiu przepisów prawa, statutu Spółki oraz uchwał i regulaminów uchwalonych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą.--
3. Zarząd Spółki jest upoważniony do samodzielnego podejmowania decyzji i ich realizacji, w tym między innymi w zakresie: -----
  - a) ustalania zasad wynagradzania osób zatrudnionych w Spółce lub świadczących na jej rzecz prace albo usługi na podstawie innych tytułów prawnych, -----
  - b) przystąpienia Spółki do innych spółek oraz innych organizacji, -----
  - c) zbywania, bez ograniczenia, nieruchomości lub udziału w tychże nieruchomościach Spółki oraz nabywania nieruchomości lub udziału w tychże na rzecz Spółki bez względu tytuł prawny do tych nieruchomości. -----

## §9

### Rada Nadzorcza

1. Rada Nadzorcza składa się z od trzech do pięciu członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. -----
2. W uchwale o powołaniu Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie określa ilość jej członków oraz jej skład, w tym jej Przewodniczącego. -----

3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być także powoływani spoza grona akcjonariuszy. -----
4. Członków Rady Nadzorczej powołuje się na kadencje trwające 5 lat.-----
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą otrzymywać wynagrodzenie oraz zwrot kosztów pełnienia funkcji, przy czym wysokość oraz zasady ich wypłacania ustala Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w drodze stosownej uchwały. -----
6. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. -----
7. Uchwały Rady zapadają zwykłą większością głosów oddanych, jednakże, w sprawie odwoływania członków Zarządu wymagana jest bezwzględna większość głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. --
8. Rada Nadzorcza może uchwalić Regulamin określający organizację i sposób wykonywania przez nią swoich czynności. -----

#### §10

#### Kompetencje Rady Nadzorczej

1. Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich sprawach przedsiębiorstwa Spółki. -----
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej, oprócz spraw określonych w niniejszym statucie oraz w Kodeksie handlowym należy w szczególności : -----
  - 1) zawieranie w imieniu Spółki umów o pracę z członkami Zarządu, -----
  - 2) ustalanie wysokości i zasad wynagradzania Zarządu Spółki oraz wykonanie względem jego członków, w imieniu Spółki, uprawnień wynikających ze stosunku pracy, -----
  - 3) zawieszanie w czynnościach, z ważnych powodów, członków Zarządu lub całego Zarządu, -----
  - 4) uchwalanie Regulaminu Zarządu, -----
  - 5) zatwierdzanie na wniosek Zarządu rocznych i wieloletnich planów ekonomiczno-finansowych Spółki, -----
  - 6) delegowanie swego członka lub swoich członków do czasowego wykonywania czynności Zarządu w miejsce zawieszonego członka lub członków Zarządu, albo gdy z innych powodów Zarząd nie może działać, -----
  - 7) na wniosek Zarządu, udzielanie zezwoleń członkom Zarządu na zajmowanie, w okresie pełnienia funkcji, stanowisk we władzach innych spółek prowadzących działalność konkurencyjną, pobieranie z tego tytułu wynagrodzenia oraz



na podejmowanie innego zatrudnienia. -----

- 8) dokonuje wyboru biegłego rewidenta do sporządzenia sprawozdania z badania rocznych sprawozdań finansowych. -----
3. Rada Nadzorcza reprezentuje Spółkę w umowach pomiędzy Spółką a członkami Zarządu oraz we wszelkich z nimi sporach. -----

## §11

### Walne Zgromadzenie

1. Walne Zgromadzenia mogą być zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. -----
3. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w czasie ustalonym w statucie, zaś nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, ilekroć zwołanie tegoż uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Zgromadzenia w ciągu dwóch tygodni od zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą. -----
4. Walne Zgromadzenie zwyczajne lub nadzwyczajne, na zasadach określonych w zdaniu drugim ust. 3 może również zwołać akcjonariusz posiadający akcje reprezentujące co najmniej 50 % (pięćdziesiąt) głosów na Walnym Zgromadzeniu. --
5. Walne Zgromadzenia odbywają się w miejscu siedziby Spółki albo w innym miejscu na terenie Gdańska, Gdyni, Sopotu, Warszawy, Szczecina, Wrocławia, Poznania, Krakowa albo w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej zapewniającym techniczną możliwość jego odbycia. -----
6. Jeżeli przepisy Kodeksu Spółek Handlowych nie stanowią inaczej, Walne Zgromadzenie jest ważne, jeżeli zostało zwołane prawidłowo i jeżeli obecni na nim osobiście lub zastępowani przez pełnomocników akcjonariusze posiadają akcje reprezentujące co najmniej 51 % (pięćdziesiąt jeden procent) głosów na Walnym Zgromadzeniu. -----
7. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocników. Nie mogą być pełnomocnikami członkowie Zarządu i pracownicy Spółki. -----
8. Jeżeli nic innego nie wynika z przepisów Kodeksu Spółek Handlowych lub z innych postanowień statutu, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych. -----

## §12

### Kompetencje Walnego Zgromadzenia

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi w Kodeksie spółek handlowych oraz niniejszym Statucie, wymagają następujące sprawy: -----
  - 1) powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej, -----
  - 2) ustalanie liczby Członków Rady Nadzorczej, -----
  - 3) ustalanie zasad wynagradzania oraz wysokości wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej. -----

### §13

#### **Rok obrotowy Spółki; rozporządzanie zyskiem; wypłata zaliczki na poczet dywidendy**

1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. -----
2. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, w granicach obowiązującego prawa może dowolnie rozporządzać czystym zyskiem, w tym może ten zysk wyłączyć od podziału z przeznaczeniem na tworzone w Spółce fundusze wymagane przepisami prawa jak również uchwałami tegoż Zgromadzenia. -----
3. Wyłączenie zysku od podziału wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy podjętej większością 2/3 oddanych głosów. -----
4. Zysk roczny przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. -----
5. W przypadku niewyłączenia zysku od podziału, przeznacza się go na: -----
  - 1) dywidendę dla Akcjonariuszy, -----
  - 2) inne cele stosownie do obowiązujących przepisów prawa i uchwał Walnego Zgromadzenia. -----
6. Wypłata dywidend dokonywana jest w terminach ustalonych w uchwałach Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. -----
7. Zarząd spółki może w drodze uchwały lub postanowienia podjąć decyzję o wypłacie na rzecz akcjonariuszy zaliczki na poczet dywidendy jeżeli Spółka posiada środki finansowe wystarczające na wypłatę. -----
8. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. -----
9. Spółka może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli jej sprawozdanie finansowe za ostatni rok obrotowy, zbadane przez biegłego rewidenta, wykazuje zysk. Zaliczka stanowić może najwyżej połowę zysku osiągniętego od końca ostatniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, powiększonego o niewypłacone zyski z poprzednich lat obrotowych, umieszczone w kapitałach rezerwowych przeznaczonych na wypłatę dywidendy, oraz pomniejszonego o straty z lat



poprzednich i kwoty obowiązkowych kapitałów rezerwowych utworzonych zgodnie z ustawą lub statutem. -----

10. Do zaliczki na poczet dywidendy stosuje się odpowiednio przepisy art. 347 i art. 348 KSH. -----

#### §14

#### Likwidacja Spółki

1. Likwidacja działalności spółki i rozwiązanie przedsiębiorstwa następuje w przypadkach przez prawo przewidzianych lub na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. -----
2. Likwidację Spółki prowadzi Zarząd, jeżeli Walne Zgromadzenie nie powierzy likwidacji innym osobom." -----

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodnicząca Zgromadzenia zamknęła obrady.---  
Koszty niniejszego aktu ponosi Spółka.-----

Wypisy tego aktu można wydawać Spółce i Akcjonariuszom w ilościach dowolnych.-----

Do protokołu załączono Oświadczenie współuprawnionych z akcji o wyznaczeniu wspólnego przedstawiciela. -----

Poinformowano o art.92a ustawy Prawo o notariacie.-----

#### Do pobrania:

- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| a) | tytułem taksy notarialnej na podstawie §9 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (tj. z dnia 29 maja 2020 r. Dz.U. z 2020 r. poz. 1192) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwotę:  | 1100,00zł |
| b) | tytułem taksy notarialnej na podstawie §16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (za umieszczenie elektronicznego wypisu aktu notarialnego w systemie teleinformatycznym - Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną) kwotę: | 200,00zł  |
| c) | tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia powołanego w poprzednim punkcie, za 4 wypisy niniejszego aktu notarialnego, co odnotowano pod oddzielnymi numerami w repertorium A, kwotę:  | 48,00zł   |
| d) | tytułem podatku od towarów i usług (VAT) wg stawki 23% z art. 5 i 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2020r. poz.106) kwotę:   | 310,04zł  |
|    | Razem:  | 1658,04zł |

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

Oryginał aktu podpisali: **Dorota Michałowska** i Tomasz Binkowski - notariusz.

**KANCELARIA**  
**NOTARIUSZA TOMASZA BINKOWSKIEGO**  
 Gdańsk, ul. Jana Uphagena 21 lok.3  
 REPERTORIUM A nr 1188 /2021

Ja, niżej podpisany **Tomasz Binkowski** - notariusz w Gdańsku wypis niniejszego aktu wydałem:  
 Spółce, \_\_\_\_\_  
 Gdańsk, dnia dwudziestego ósmego stycznia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (28-01-2021r.).



Tomasz Binkowski  
*Tomasz Binkowski*  
 NOTARIUSZ



## 8.8. Warunki Emisji Obligacji

### ZALĄCZNIK NR 1

DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII A EMITOWANYCH PRZEZ NDI FINANCE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ  
W SOPOCIE

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI  
SERII A  
EMITOWANYCH PRZEZ:  
NDI FINANCE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W SOPOCIE





Niniejszy dokument (zwany dalej: „Warunkami Emisji”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „Obligacjami”), których emitentem jest spółka pod firmą:

NDI Finance sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, adres: ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001090079, REGON: 527874521, NIP: 5851503703, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000 PLN (dalej zwana: „Emitentem”).

1. Definicje

- 1.1. „Administrator Zabezpieczeń” lub „Administrator Hipoteki” oznacza spółkę GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, ulica ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla Poręczenia oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji;
- 1.2. „Agent Emisji” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „Agent Kalkulacyjny” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „Aktualizacja Wyceny” oznacza aktualizację wyceny nieruchomości wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej, które stanowią przedmiot zabezpieczenia, przygotowana w formie operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę, nie później niż w terminie 1 miesiąca od dnia wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału Nieruchomości Początkowej przez Burmistrza miasta Pruszcza Gdański;
- 1.5. „Brak Zezwolenia WIBOR” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.6. „Cena Emisyjna” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.7. „Crowd Real Estate” oznacza Crowd Real Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Grzybowska 4 lok. U-7A, 00-131 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000833877, posiadająca REGON: 385776831, NIP: 5252818234;
- 1.8. „Depozyt” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.9. „Dług Netto” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- 1.10. „Dzień Emisji” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.11. „Dzień Płatności” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.12. „Dzień Płatności Odsetek” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;



- 1.13. „Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
- 1.14. „Dzień Ustalenia Praw” oznacza 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.15. „Dzień Wcześniejszego Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.16. „Dzień Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.17. „Emisja” oznacza emisję Obligacji;
- 1.18. „Ewidencja” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 3 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.19. „Firma Inwestycyjna” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „Formularz Zapisu” oznacza prawidłowo wypełniony i podpisany przez adresata Propozycji Nabycia formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
- 1.21. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „Grupa Poręczyciela” oznacza Poręczyciela, podmioty zależne od Poręczyciela lub współkontrolowane przez Poręczyciela w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.23. „Hipoteka” oznacza hipotekę, o której mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji;
- 1.24. „Kapitał Własny Emitenta” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie ostatniego udostępnionego Sprawozdania Finansowego Emitenta;
- 1.25. „Kapitał Własny Poręczyciela” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie ostatniego udostępnionego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Poręczyciela;
- 1.26. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.27. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 11467 ze zm.);
- 1.28. „Koszty Emisji” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.29. „Korekta” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.30. „Marża” oznacza 4,50 p.p. w skali roku;
- 1.31. „Należność Główna” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.32. „NDI Cukrownia PG sp. z o.o.” oznacza NDI Cukrownia PG Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy

Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000680775, REGON: 367427085, NIP: 5851478738, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN

- 1.33. „NDI Development sp. z o.o.” oznacza NDI Development sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000455864, REGON: 221853310, NIP: 5851466072, o kapitale zakładowym w wysokości 14 475 000,00 PLN;
- 1.34. „NDI S.A.” oznacza NDI S.A. z siedzibą w Sopocie, ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000872743, REGON: 220920598, NIP: 5851451923, o kapitale zakładowym w wysokości 130 000 000,00 PLN;
- 1.35. „Nieruchomość Docelowa” oznacza nieruchomości gruntowe położone w Pruszczu Gdańskim przy ul. Fryderyka Chopina, powiat gdański, województwo pomorskie, których podział zgodnie ze Wstępnym Projektem Podziału będzie wyglądał następująco:

Oznaczenie nieruchomości	Etap Projektu Cukrownia	Oznaczenie projektowanej działki wg Wstępnego Projektu Podziału	Powierzchnia działki (mkw.)	Wycena z operatu (zł)	Zdolność Zabezpieczeniowa
Nieruchomość 1	4a	822	11 700	17 261 530	12 083 071
Nieruchomość 2	4b	824	7 196	11 535 148	8 074 604
Nieruchomość 3	5	814	12 464	23 324 039	16 326 827
Nieruchomość 4	6	826	10 173	17 297 167	12 108 017
Nieruchomość 5	7,8	810	15 030	37 617 243	26 332 070
		87	9 707		
Suma			66 270	107 035 127	74 924 589

Na Nieruchomości Docelowej będą realizowane dalsze etapy Projektu Cukrownia. Na Dzień Emisji Nieruchomość Docelowa stanowi część Nieruchomości Początkowej.

- 1.36. „Nieruchomość Początkowa” oznacza zabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Pruszczu Gdańskim przy ul. Fryderyka Chopina, w skład których wchodzi działki ewidencyjne nr 69/70, 69/71, 69/75 oraz 69/76, przy czym działka 69/76 zgodnie z decyzją Burmistrza Pruszcza Gdańskiego z dnia 3 października 2023 r. została podzielona na działki nr 69/81, 69/83, 69/84, 69/85, 69/86, 69/87, 69/88 i 69/89, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą GD1G/00346170/2. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji wniosek w zakresie uwidocznienia podziału został złożony ale nierozpoznany.

Właścicielem Nieruchomości Początkowej jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym jest NDI Cukrownia PG sp. z o.o. (KRS0000680775).

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji w Dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna na kwotę 15.000.000 (piętnaście milionów) dolarów zabezpieczająca spłatę kwoty pożyczki,



- odsetek i wszelkich kosztów oraz opłat należnych pożyczkodawcy, wynikających z umowy pożyczki z dnia 11.03.2022 roku, na rzecz Crowd Real Estate (dalej jako „Wierzytelność Crowd Real Estate”.
- 1.37. **Nieruchomość Wyłączana** – oznacza nieruchomość gruntową składającą się z działek innych niż działki składające się na Nieruchomość Docelową. Nieruchomość Wyłączana na Dzień Emisji stanowi część Nieruchomości Początkowej, a po zatwierdzeniu Wstępnego Projektu Podziału przez Burmistrza miasta Pruszcz Gdański, zostanie złożony wniosek o ich przeniesienie do nowozakładanej księgi wieczystej albo pozostawienie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie wszystkich działek innych niż Nieruchomość Wyłączana i nie będzie stanowić przedmiotu zabezpieczenia hipotecznego Obligacji. W przypadku wpisania Hipoteki na Nieruchomości Wyłączanej Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do udzielenia zgody na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką (poprzez beczężarowe wyodrębnienie do osobnych ksiąg wieczystych albo pozostawienie wyłącznie tych działek w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie wszystkich działek Nieruchomości Docelowej do nowej księgi wieczystej), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę.
- 1.38. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.39. „**Odsetki**”, oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.40. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.41. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.42. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.43. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.44. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.45. „**Podmiot Zależny**” oznacza podmiot będący jednostką zależną w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości lub jednostkę, nad którą Poręczyciel sprawuje współkontrolę w wymiarze nie mniejszym niż wszyscy pozostali wspólnicy/udziałowcy tej jednostki łącznie, przy czym zdolność powoływania przez Poręczyciela większości członków organu nadzoru w jednostce nie stanowi samodzielnie przesłanki wystarczającej do uznania, że Poręczyciel sprawuje nad jednostką kontrolę;
- 1.46. „**Poręczenie**” oznacza poręczenie za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty równej 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji, udzielone przez Poręczyciela;
- 1.47. „**Poręczyciel**” oznacza Grupę NDI S.A. z siedzibą w Sopocie, adres: ul. Powstańców Warszawy 19, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000508824, REGON: 222080694, NIP: 5851468680, o kapitale zakładowym w wysokości 349 242 900 PLN (opłacony w całości);

- 1.48. „Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);
- 1.49. „Prawo restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 poz. 2309 z późn. zm);
- 1.50. „Promesa Crowd Real Estate” oświadczenie Crowd Real Estate w przedmiocie wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki umownej lub bezciężarowe wyodrębnienie działek do osobnych ksiąg wieczystych, ustanowionej na Nieruchomości Początkowej zabezpieczającej Wierzytelności Crowd Real Estate  
Zgoda ta może zostać udzielona pod warunkiem wpłaty na wskazane przez Crowd Real Estate rachunek bankowy określonej kwoty z tytułu spłaty zobowiązań wynikających z umów pożyczek;
- 1.51. „Projekt Cukrownia” oznacza projekt polegający na budowie wieloetapowego osiedla mieszkaniowego wraz z usługami towarzyszącymi na terenie dawnej cukrowni w Pruszczu Gdańskim;
- 1.52. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.53. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.54. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.55. „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.56. „Rozporządzenie prospektowe” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.57. „Rynek ASO Catalyst” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.58. „Sprawozdanie Finansowe” oznacza sporządzone zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości odpowiednio:
  - 1.58.1. roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta w terminie do 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,
  - 1.58.2. półroczne jednostkowe dane finansowe Emitenta sporządzane w terminie do 3 miesięcy od zakończenia pierwszego półrocza roku obrotowego;
  - 1.58.3. roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Poręczyciela wraz ze sprawozdaniami z badania biegłego rewidenta za 2023 r. w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego a za kolejne lata w terminie pięciu miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego,
  - 1.58.4. półroczne jednostkowe i skonsolidowane dane finansowe Poręczyciela (Grupy Poręczyciela) sporządzane w terminie do końca trzeciego kwartału;przy czym Emitent po Dniu Emisji będzie sporządzał i publikował Sprawozdania Finansowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Ryнку ASO Catalyst (załącznik nr 4 do Załącznik Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu)
- 1.59. „Stopa Bazowa” ma znaczenie nadane w pkt 16.4.1 Warunków Emisji;



- 1.60. „Stopa Procentowa” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową, z zastrzeżeniem pkt. 16.5 Warunków Emisji Obligacji;
- 1.61. „Strona Internetowa” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.ndi.pl](http://www.ndi.pl) lub innej, która ją zastąpi;
- 1.62. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.63. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.);
- 1.64. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 646 późn. zm.);
- 1.65. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554);
- 1.66. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
- 1.67. „Walne Zgromadzenie” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.68. „WIBOR” oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
- 1.69. „WIRON” oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.70. „Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR lub WIRON w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.71. „Wskaźnik Wartości Zabezpieczenia” oznacza stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji Emitenta zabezpieczonych hipotecznie na działkach wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej do wartości szacunkowych działek wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej wskazanych w Warunkach Emisji mających stanowić dalej przedmiot zabezpieczenia;
- 1.72. „Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto Poręczyciela do Kapitału Własnego Poręczyciela wykazanych w ostatnio opublikowanym półrocznym lub rocznym skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Poręczyciela;
- 1.73. „Wstępny Projekt Podziału” oznacza mapę obejmującą Nieruchomość Początkową oraz przedstawiającą plan podziału działek ewidencyjnych nr 69/75, 69/85, 69/86, 69/87 i 69/81, które zgodnie z decyzją Burmistrza Pruszcza Gdańskiego z dnia 3 października 2023 r. powstały w wyniku podziału działki 69/76, (wchodzącej w skład Nieruchomości Początkowej) na Nieruchomość Docelową i Nieruchomość Wyłączaną wraz z naniesieniami istniejących budynków. Wstępny Projekt Podziału stanowi jeden z załączników do operatu szacunkowego;
- 1.74. „Zdolność Zabezpieczeniowa” oznacza maksymalną wartość nominalną Obligacji jaka może zostać zabezpieczona na danej działce, wchodzącej w skład Nieruchomości Docelowej, a która została wskazana dla danej nieruchomości w pkt 1.35. Po sporządzeniu Aktualizacji Wyceny z pkt. 11.2.6 do obliczania Zdolności Zabezpieczeniowej będzie brana niższa z wartości danej nieruchomości: i) wskazana Zdolność Zabezpieczeniowa w tabeli w pkt. 1.35 lub ii) zaktualizowana wartość określona w Aktualizacji Wyceny pomnożona przez 0,7;

- 1.75. „Zobowiązania Finansowe” oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego; przy czym za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane:
  - zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego oraz inne zobowiązania z tytułu leasingu, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe
  - zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta, Poręczyciela lub inny podmiot z Grupy Poręczyciela działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”),
  - zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Grupy Poręczyciela;
- 1.76. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
2. **Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)**
  - 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
  - 2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.
  - 2.3. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i zapisze Obligacje w Depozycie
3. **PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
  - 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
    - 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
    - 3.1.2. uchwały zarządu Emitenta nr 1 z dnia 5 marca 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii A,
4. **SERIA OBLIGACJI**
  - 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą A.
5. **CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
  - 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego w segmencie deweloperskim (finansowanie grupy kapitałowej NDI Development sp z o.o.), w szczególności poprzez sfinansowanie całkowitej spłaty Wierzytelności Crowd Real Estate przez NDI Cukrownia PG sp. z o.o, której bieżące saldo wynosi ok 8,3 mln USD.
  - 5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Firma Inwestycyjna przeleje na rachunek Emitenta w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Emisji.
6. **WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
  - 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.
  - 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
7. **WIELKOŚĆ EMISJI**



- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 50.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 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, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji..
8. **PRÓG EMISJI**
- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 8.2. Przydział Obligacji zostanie poprzedzony:
- 8.2.1. otrzymaniem Promesy Crowd Real Estate;
- 8.2.2. wykonaniem czynności, które mają być zrealizowane zgodnie z Warunkami Emisji przed Dniem Emisji i dotyczą zabezpieczeń określonych w pkt 11.
9. **TRYB EMISJI**
- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- 9.2. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji może zostać złożone w postaci elektronicznej.
10. **ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**
- 10.1. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.
- 10.2. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
11. **FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**
- 11.1. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Obligacje będą zabezpieczone Hipoteką na wszystkich lub na niektórych z działek wchodzących w skład Nieruchomości Początkowej, a następnie na Nieruchomości Docelowej, w zależności od wartości nominalnej przydzielanych obligacji, stosownie do tabeli zamieszczonej w pkt 1.35 docelowo o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) rzecz Administratora Hipoteki, do kwoty równej 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji („Hipoteka”), przy czym:
- 11.2.1. Emitent dokona wyboru, które z działek wchodzących w skład Nieruchomości Początkowej, a następnie Nieruchomości Docelowej, objęte zostaną Hipoteką z zastrzeżeniem, że ich łączna Zdolność Zabezpieczeniowa nie może być niższa niż wartość nominalna przydzielanych Obligacji.
- 11.2.2. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Początkowej zostanie złożone przed Dniem Emisji;
- 11.2.3. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 marca 2028 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia



o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) Dni Robocze od dnia w którym nastąpiło nabycie danej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej);

- 11.2.4. Hipoteka na Nieruchomości Docelowej zostanie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w terminie do dnia 31 marca 2025 r. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach;
- 11.2.5. Wycena Nieruchomości Docelowej została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę;
- 11.2.6. Emitent zobowiązany jest do przedłożenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Hipoteki Aktualizacji Wyceny w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia jej sporządzenia. Dopuszczalne jest by powierzchnie poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej wykazanych w Aktualizacji Wyceny różniła się od powierzchni wskazanych w operacie z pkt. 11.2.611.2.5 o nie więcej niż 3 %, przy czym musi być zachowana Zdolność Zabezpieczeniowa.
- 11.2.7. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 11.2.8. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu lub ostateczną decyzją ZRiD lub inną ostateczną decyzją wywłaszczającą na cele publiczne są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, zielen publiczną, place miejskie i aleje piesze („Przesłanki Zwolnienia 1”), będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezciążarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem dokonania następujących czynności:
  - (i) Emitent złoży wniosek do Administratora Hipoteki oraz Firmy Inwestycyjnej, w którym wskaże nieruchomość, która ma być zwolniona spod obciążenia Hipoteką („Nieruchomość Zwolnienia”) wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie którejkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 („Wniosek o Zwolnienie”);
  - (ii) w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania powyższego wniosku od Emitenta, Administrator Hipoteki – w przypadku, gdy Nieruchomość Zwolniana spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia – złoży Emitentowi oświadczenie, w którym potwierdzi, iż nieruchomość objęta wnioskiem Emitenta spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia 1 („Potwierdzenie od Administratora”);
  - (iii) Zmiana Warunków Emisji polegająca na tym, iż Nieruchomość Zwolniana przestaje stanowić przedmiot Hipoteki, będzie skuteczna z dniem, w którym Emitent, po uprzednim



otrzymaniu Potwierdzenia od Administratora, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta:

- a. Wniosek o Zwolnienie;
- b. Potwierdzenie od Administratora
- c. tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający opisaną wyżej zmianę

11.2.9. Na powyższą zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę;

11.2.10. W terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od publikacji dokumentów na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z pkt 11.2.8(iii) WEO, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany przekazać Emitentowi odpowiednie pisemne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, iż w związku z opisaną wyżej zmianą Warunków Emisji wyraża zgodę na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwolnianej.

11.3. Na pisemny wniosek Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie działek wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem, że:

11.3.1. łączna wartość nominalna Obligacji na dzień złożenia wniosku o zwolnienie nie będzie wyższa niż suma Zdolności Zabezpieczeniowych nieruchomości mających stanowić przedmiot Hipoteki po zwolnieniu,

11.3.2. zgodnie z pisemnym oświadczeniem złożonym przez Emitenta Administratorowi Hipoteki oraz Firmie Inwestycyjnej, na dzień złożenia wniosku do Administratora Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie powodujące wymagalność Obligacji lub uprawniające do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji lub stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło to wówczas gdy stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte

11.3.3. Firma Inwestycyjna dostarczy do Administratora Hipoteki oświadczenie potwierdzające spełnienie przesłanek, o których mowa w pkt 11.3.1 i 11.3.2 powyżej,

(„Przesłanki Zwolnienia 2”).

Postanowienia z pkt. 11.2.8 pkt. (i), (ii) i (iii), 11.2.9 i 11.2.10 stosuje się odpowiednio.

11.4. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie poręczenie udzielone („Poręczenie”), przy czym:

11.4.1. Poręczenie zostanie udzielone poprzez zawarcie przed Dniem Emisji umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczeń;

11.4.2. Poręczenie zostanie udzielone do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;

11.4.3. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 marca 2028 r.

11.4.4. Oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem zostanie złożone przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej kwocie Poręczenia, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 31 marca 2028 r.

11.4.5. Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.

- 11.5. Pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora Poręczenia stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym:
- Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 11.6. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.5 powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego.
- 12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**
- 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz
- 12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji
- 12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.
- 12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13. WYKUP OBLIGACJI**
- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 25 marca 2027 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub
- 13.2.2. na żądanie Emitenta.
- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.5.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**





- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;
- 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta i Poręczyciela**
- (i) Emitent lub Poręczyciel lub NDI S.A. nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego Poręczyciela, lub
- (ii) Emitent lub Poręczyciel lub NDI S.A. ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent lub Poręczyciel lub NDI S.A. zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.
- 14.5.2. Zgody, licencje, zezwolenia**
- Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi lub Poręczycielowi wykonywanie podstawowej działalności na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
- 14.5.3. Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy**
- a. Z zastrzeżeniem pkt. b. mające miejsce po Dniu Emisji, w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
- (i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
- (ii) skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub

(iii) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (ii).

b. Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt a. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 30 % skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

#### 14.5.4. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Grupa Poręczyciela zmieni rodzaj prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu robót budowlanych związanych z budową, przebudową, rozbudową czy odbudową obiektów oraz działalnością deweloperską,

Za zmianę rodzaju prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody ze sprzedaży produktów Grupy Poręczyciela z podstawowej działalności gospodarczej, wyniosą mniej niż 60% przychodów ze sprzedaży produktów Grupy Poręczyciela, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Poręczyciela.

#### 14.5.5. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Poręczyciela

Łączne aktualne saldo udzielonych po Dniu Emisji (i niespłaconych) pożyczek (lub transakcji o tożsamych skutkach ekonomicznych) przez podmioty z Grupy Poręczyciela do podmiotów spoza Grupy Poręczyciela wyniesie więcej niż 10% Kapitału Własnego Poręczyciela..

#### 14.5.6. Poręczenie, gwarancje i obciążanie majątku

Poręczyciel lub podmiot z Grupy Poręczyciela udzieli gwarancji lub poręczeń na zabezpieczenia zobowiązań podmiotu/podmiotów niewchodzących w skład Grupy Poręczyciela lub ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu/podmiotów niewchodzących w skład Grupy Poręczyciela w wysokości przekraczającej łącznie 10% Kapitału Własnego Poręczyciela

Powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do uzyskiwania i udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zobowiązań Odsetkowych, w tym w szczególności zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancji jakości, gwarancji dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancji na rzecz podwykonawców) bądź producenta wyrobów i materiałów o przeznaczeniu przemysłowym (w tym w szczególności gwarancji jakości) bądź zwyczajowo udzielanych przy hurtowym i detalicznym handlu energią i gazem ziemnym ;.

#### 14.5.7. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,1

#### 14.5.8. Niewypłacalność Emitenta lub Poręczyciela

- (i) Emitent lub Poręczyciel stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.
- (iii) z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent lub Poręczyciel rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub



- (iv) Emitent lub Poręczyciel zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- (v) Emitent lub Poręczyciel rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;

#### 14.5.9. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela w celu podjęcia uchwały:
  - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Poręczyciela; lub
  - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub Poręczyciela w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - (c) w przedmiocie podjęcia jakiegokolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub Poręczyciela jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej;
- (iii) Emitent lub Poręczyciel podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub Poręczyciela.

#### 14.5.10. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub Poręczycielowi lub NDI S.A. zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego Poręczyciela (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Poręczyciela i wszystkich innych podmiotów z Grupy Poręczyciela).

#### 14.5.11. Transakcja rażąco niekorzystna

Poręczyciel lub inny podmiot z Grupy Poręczyciela dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Poręczyciela, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5% Kapitału Własnego Poręczyciela na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących

w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

**14.5.12. Rozwiązanie Emitenta lub Poręczyciela**

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela lub NDI S.A. podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela lub NDI S.A. lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta lub Poręczyciela lub NDI S.A. poza terytorium kraju, w którym Emitent lub Poręczyciel lub NDI S.A. mają siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta lub Poręczyciela wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

**14.5.13. Rynek ASO Catalyst**

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

**14.5.14. Obowiązki informacyjne**

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 5 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

**14.5.15. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

**14.5.16. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia**

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo;
- (ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.2.3 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iii) Poręczenie wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność;
- (iv) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.

**15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA**

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:



- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.1.4. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich – od wartości wykupowanej części Należności Głównnej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy oraz w V, VI Okresie Odsetkowym – 1,0%,
  - w VII, VIII Okresie Odsetkowym – 0,75%
  - w IX Okresie Odsetkowym – 0,5%
  - w X, XI i XII Okresie Odsetkowym - brak premii.

## **16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**

### **16.1. Płatność Odsetek**

- 16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

### **16.2. Naliczanie odsetek**

- 16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
  - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	25 czerwca 2024
2.	25 czerwca 2024	25 września 2024
3.	25 września 2024	25 grudnia 2024

4.	25 grudnia 2024	25 marca 2025
5.	25 marca 2025	25 czerwca 2025
6.	25 czerwca 2025	25 września 2025
7.	25 września 2025	25 grudnia 2025
8.	25 grudnia 2025	25 marca 2026
9.	25 marca 2026	25 czerwca 2026
10.	25 czerwca 2026	25 września 2026
11.	25 września 2026	25 grudnia 2026
12.	25 grudnia 2026	25 marca 2027

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

#### 16.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr - oznacza Stopę Procentową,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

#### 16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

16.4.1. Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”).

16.4.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

16.4.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.



16.4.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIBOR;
- (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;
- (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

16.4.6. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

16.4.7. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
  - a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
  - b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty
  - a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
  - b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
  - c. mediana różnic jest ustalana:
    - 1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
    - 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

16.4.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 21 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

16.4.9. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

16.4.10. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

- 16.4.11. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 16.5. Podwyższenie Stopy Procentowej
- 16.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego według stanu na koniec danego I półrocza lub koniec danego roku obrotowego będzie:
- a) wyższy niż 0,80 lecz nie wyższy niż 1,0, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);
  - b) wyższy niż 1,00 to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 1 punkt procentowy (w skali roku);
- 16.5.2. Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,80 lub (ii) równy lub niższy niż 1,0. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.5 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego.
17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI
- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.
18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA
- 18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst:
- 18.1.1. roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,
  - 18.1.2. roczne Sprawozdania Finansowe Poręczyciela za 2023 rok w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego a za kolejne lata w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,
  - 18.1.3. półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,
- w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Poręczyciela informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego oraz informacje niezbędne do ich obliczenia.



- 18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji - niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) Dni Roboczych od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 18.3. Wyciąg z Aktualizacji Wyceny zostanie przez Emitenta udostępniony na Stronie Internetowej w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia otrzymania zaktualizowanego operatu.
- 19. PRZEDAWNIE**
- 19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**
- 20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądom właściwym dla Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
- 21. ZAWIADOMIENIA**
- 21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.
- 21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.
- 22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**
- 22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.
- 23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**
- 23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 23.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Sopot, dnia 6 marca 2024 r.

W imieniu Emitenta:

 <p>Dokument podpisany przez Jarosław Jan Bator Data: 2024.03.06 11:55:55 CET</p>	<p>Bartłomiej Oset</p> <p>Elektronicznie podpisany przez Bartłomiej Oset Data: 2024.03.06 11:29:45 +01'00'</p>



Załącznik nr 1 Skróć wyceny Nieruchomości

## PODSUMOWANIE WYCENY

## Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe, stanowiące działkę gruntu nr 69/70, 69/71, 69/75, 69/81, 69/82, 69/83, 69/84, 69/85, 69/86, 69/87, 69/88, 69/89 (kw nr GD1G/00059921/3) oraz 69/68, 69/69, 69/72, 69/73, 69/74 (kw nr GD1G/00059921/3), o łącznej powierzchni 195.940 m<sup>2</sup>, zlokalizowane w miejscowości Pruszcz Gdański przy ul. Chopina (obręb 0007). Powyższe księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych. Nieruchomości stanowią teren inwestycyjny po dawnej

Cukrowni Pruszcz.

## Zakres wyceny

Wycena swoim zakresem obejmuje prawo użytkowania wieczystego do niżej wskazanych działek ewidencyjnych, zgodnie ze wstępnym projektem podziału nieruchomości.

Etap	Karta terenu z planu miejscowego	Nr projektowanych działek	Łączna pow. projektowanych działek (m <sup>2</sup> )
Etap 4a	MW/U7	B22	11 700
Etap 4b	MW/U8	B24	7 196
Etap 5	MW/U5	B14	12 464
Etap 6	MW/U9	B26	10 173
Etap 7,8	MW/U4, MW/U1	B7, B10	24 737

## Uwarunkowania wyceny

- Przedmiotowe nieruchomości stanowią teren inwestycyjny po byłej Cukrowni Pruszcz, na której mają być podjęte działania polegające na podziale geodezyjnym przedmiotowych nieruchomości zgodnie ze wstępnym projektem podziału nieruchomości (patrz załącznik), a następnie realizacji wieloetapowego projektu inwestycyjnego polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego z zapleczem usługowym.
- Z uwagi na brak możliwości wyceny przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym, co związane jest z brakiem obrotu na rynku lokalnym nieruchomości, które posiadają podobne walory lokalizacyjne i parametry zabudowy oraz brak możliwości wyceny w podejściu dochodowym z uwagi na fakt, że nieruchomości gruntowe o funkcji mieszkaniowo-usługowej nie są typowymi przedmiotami najmu, do przeprowadzenia do wyceny zastosowano podejście mieszane, metodą pozostałościową.
- Parametry techniczne i stan techniczno-użytkowy gruntu po zakończeniu planowanych prac rozwojowych przyjęto na podstawie dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę.
- Do wyceny przyjęto założenie, że dla wydzielonych etapów inwestycji, po podziale geodezyjnym zostanie zapewniony dostęp do dróg publicznych.

## Cel wyceny

Wycena przeprowadzona w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, w związku z emisją obligacji, których zabezpieczeniem będą przedmiotowe nieruchomości.

## Wartość rynkowa nieruchomości

Etap	Karta terenu z planu miejscowego	Nr projektowanych działek	Łączna pow. projektowanych działek (m <sup>2</sup> )	PUM - pow. użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	PUU - pow. użytkowa lokali użytkowych (m <sup>2</sup> )	Liczba miejsc postojowych	Wartość nieruchomości gruntowej [zł]
Etap 4a	MW/U7	B22	11 700	10 105	510	275	17 261 530
Etap 4b	MW/U8	B24	7 196	6 829	105	186	11 535 148
Etap 5	MW/U5	B14	12 464	13 531	1 013	369	23 324 039
Etap 6	MW/U9	B26	10 173	10 112	563	275	17 297 167
Etap 7,8	MW/U4, MW/U1	B7, B10	24 737	22 121	759	603	37 617 243
Wartość łączna							107 035 127

Autor, miejsce i data sporządzenia wyceny  
Sopot, 26/02/2024







GEONAVI  
USŁUGI GEODEZYJNE

mgr inż. Jakub Lechowski  
ul. Kościuszki 35/5, 80-445 Gdańsk  
tel. kom. 0 591 065 048

Zastawienie projektowanych powierzchni działek Cukrownia Pruszcz Gdański

Projektowane działki nr B1-B44 powstaną z połączenia i podziału działek nr 69/70, 69/71, 69/75, 69/81-69/89 znajdujące się w KW GD1G/00346170/2

Oznaczenie projektowanej działki	Powierzchnia działki [ha]
B1	1,2121
B2	0,6122
B3	0,0413
B4	0,1561
B5	0,2091
B6	0,0418
B7	0,9707
B8	0,2721
B9	0,0734
B10	1,5030
B11	0,1273
B12	0,5907
B13	0,0760
B14	1,2464
B15	0,1080
B16	0,0250
B17	1,4375
B18	0,0863
B19	0,5587
B20	0,6642
B21	0,4919
B22	1,1700
B23	0,5594
B24	0,7196
B25	0,1713
B26	1,0173
B27	1,2377
B28	0,0516
B29	0,0030
B30	0,1094
B31	0,0010
B32	0,0026
B33	0,0397
B34	0,3849
B35	2,0835
B36	0,5193
B37	0,0096
B38	0,0537
B39	0,0537

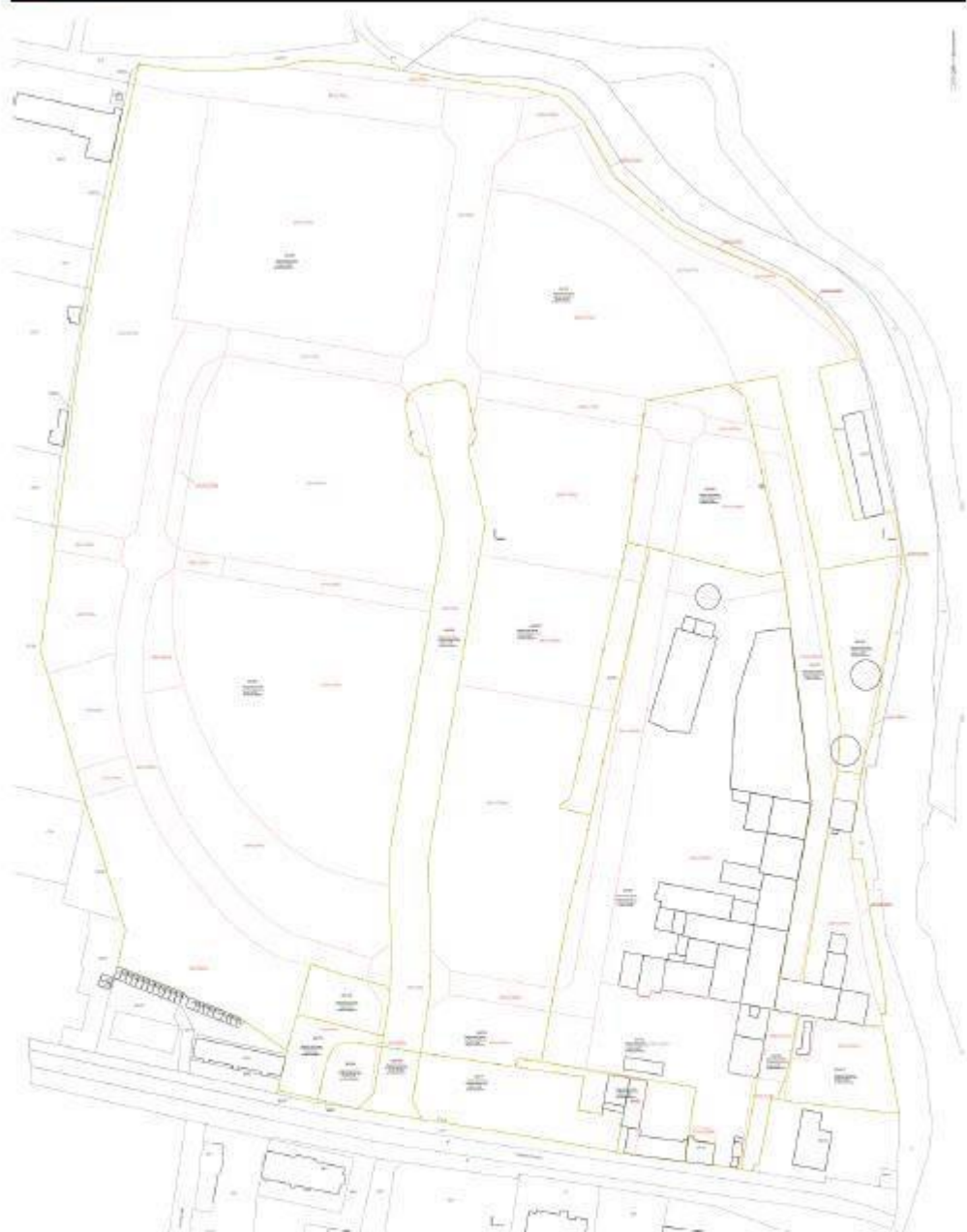
B40	0,2032
B41	0,0482
B42	0,0109
B43	0,0078
B44	0,3287
Suma:	19,2899

Projektowane działki A1, A2 powstaną z połączenia i podziału działek nr 69/69, 69/73, 69/74 znajdujące się w KW GD1D/00059921/3

Oznaczenie projektowanej działki	Powierzchnia działki [ha]
A1	0,2777
A2	0,0185
Suma	0,2962

podpis:  
 GEORGIJA UPRAVNIČNY  
 mgr. dr. hab. Lechowski  
 nr upraw. 20786 GUGiK  
 29.02.2024r.

**GEONAVI**  
**USŁUGI GEODEZYJNE**  
mgr inż. Jacek Lachowski  
ul. Kościuszki 30/8, 80-445 Gdańsk  
tel. 582-275-22-85, Regon 220412710  
tel. kom. 0 500 035 043





## 8.9. Wyciąg z umowy z administratorem zabezpieczeń

### U M O W A

O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA  
ZAWARTA POMIĘDZY

NDI FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z SIEDZIBĄ W SOPOCIE  
(jako Emitentem)

ORAZ

GWG GRYNHOF I PARTNERZY  
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI  
SPÓŁKA PARTNERSKA  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
(jako Administratorem)

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora*

---

Niniejsza UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA, dalej zwana Umową, została zawarta w Warszawie, pomiędzy:

1. NDI FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą Sopot, ul. Powstańców Warszawy lok. 19, 81-718 Sopot, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 1090079, NIP: 5851503703, REGON: 527874521, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 zł (w pełni opłaconym), reprezentowaną łącznie przez:

Jarosława Batora – Prezesa Zarządu

Bartłomieja Oseta – Członka Zarządu

zwaną dalej Emitentem

oraz

2. GWW GRYNHOF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

Kacpra Kudleka – Pełnomocnika

zwaną dalej Administratorem

**PREAMBUŁA**

Zważywszy, że:

1. Emitent zamierza wyemitować - w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego - do 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) sztuk (z zastrzeżeniem jednak postanowień pkt 7.1. Warunków Emisji) obligacji na okaziciela, serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych (z zastrzeżeniem jednak postanowień pkt 7.1. Warunków Emisji), o terminie wykupu przypadający na dzień 25 marca 2027 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 4,50 p.p. w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.
2. Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone poprzez:
  - 1) Ustanowienie pierwotnie na Nieruchomości Początkowej, a docelowo na Nieruchomości Docelowej, która zostanie ustanowiona o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na rzecz Administratora, do kwoty odpowiadającej 150 % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,
  - 2) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych



przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności ww. aktom notarialnym w terminie do dnia 31 marca 2028 r.,

- 3) zawarcie umowy Poręczenia, udzielonych przez Poręczyciela do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, która zostanie zawarta przez Administratora oraz Poręczyciela przed Dniem Emisji,
- 4) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Poręczyciela, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia, udzielonego przez Poręczyciela do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 marca 2028 r.

Strony postanawiają, co następuje:

## § 1. DEFINICJE

1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- 1) „Umowa” oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.
- 2) „Obligacje” oznacza wyemitowane - w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego - do 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) sztuk (z zastrzeżeniem jednak postanowień pkt 7.1. Warunków Emisji) obligacji na okaziciela, serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych (z zastrzeżeniem jednak postanowień pkt 7.1. Warunków Emisji), o terminie wykupu przypadający na dzień 25 marca 2027 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 4,50 p.p. w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.
- 3) „Zabezpieczone Wierzytelności” oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek, premii za wcześniejszy wykup obligacji, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.
- 4) „Okres Zabezpieczenia” oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta i wyrejestrowane z KDPW.
- 5) „Warunki Emisji” oznacza Warunki Emisji Obligacji serii A, których emitentem jest Emitent.
- 6) „Zabezpieczenie Obligacji” oznacza zabezpieczenie Obligacji szczegółowo opisane w Warunkach Emisji oraz w § 3 ust. 3.1. pkt 1) – 4) poniżej,



Umowa o pełnienie funkcji administratora

- 7) „Dłużnik Hipoteczny” oznacza innego niż Emitent, każdorazowego właściciela Nieruchomości Pierwotnej, w tym Nieruchomości Docelowej.

„Nieruchomość Początkowa” oznacza zabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Pruszcze Gdańskim przy ul. Fryderyka Chopina, w skład których wchodzi działki ewidencyjne nr 69/70, 69/71, 69/75 oraz 69/76, przy czym działka 69/76 zgodnie z decyzją Burmistrza Pruszcza Gdańskiego z dnia 3 października 2023 roku, została podzielona na działki nr 69/81, 69/83, 69/84, 69/85, 69/86, 69/87, 69/88 i 69/89, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze GD1G/00346170/2, przy czym właścicielem Nieruchomości Początkowej jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym jest Dłużnik Hipoteczny - NDI Cukrownia PG sp. z o.o. (KRS:0000680775). Na dzień sporządzenia niniejszej Umowy, wniosek w zakresie uwidocznienia ww. podziału został złożony ale nierozpoznany.

- 8) „Nieruchomość Docelowa” oznacza nieruchomości gruntowe położone w Pruszcze Gdańskim przy ul. Fryderyka Chopina, powiat gdański, województwo pomorskie, które powstaną na skutek podziału geodezyjnego działek wchodzących w skład Nieruchomości Początkowej, których podział zgodnie ze Wstępnym Projektem będzie wyglądał następująco:

Oznaczenie nieruchomości	Oznaczenie projektowanej działki wg Wstępnego Projektu	Powierzchnia działki (mkw.)
Nieruchomość 1	B22	11 700
Nieruchomość 2	B24	7 196
Nieruchomość 3	B14	12 464
Nieruchomość 4	B26	10 173
Nieruchomość 5	B10	15 030
	B7	9 707
Suma		66 270

o łącznej powierzchni 66.270,00 m<sup>2</sup>, przy czym właścicielem Nieruchomości Docelowej jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym jest Dłużnik Hipoteczny - NDI Cukrownia PG sp. z o.o. (KRS:0000680775).

- 9) „Nieruchomości” oznacza łącznie Nieruchomość Początkową oraz Nieruchomość Docelową.
- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
- 1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki

*Umowa o pełnienie funkcji administratora*

Administratora na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmienne niż wynika to z Warunków Emisji, rozstrzygające znaczenie ma niniejsza Umowa.

- 1.4. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

**§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA**

- 2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń.
- 2.2. GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- 2.3. Strony zgodnie ustalają, że Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki podmiotu, o którym mowa w art. 29 i 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Warunkami Emisji, niniejszą Umową oraz pozostałymi dokumentami będącymi podstawą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji.
- 2.4. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia i obowiązki będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Obligatariuszy.
- 2.5. Administrator zawiera niniejszą Umowę, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

**§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA**

- 3.1. Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone poprzez:
- 1) ustanowienie pierwotnie na Nieruchomości Początkowej, a docelowo na Nieruchomości Docelowej, która zostanie ustanowiona o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na rzecz Administratora, do kwoty odpowiadającej 150 % wartości nominalnej przydzielanych Obligacji, na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji,
  - 2) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności ww. aktem notarialnym w terminie do dnia 31 marca 2028 r.,
  - 3) zawarcie umowy Poręczenia, udzielonych przez Poręczyciela do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, która zostanie zawarta przez Administratora oraz Poręczyciela przed Dniem Emisji,



---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora*


---

- 4) złożenie na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Poręczyciela, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia, udzielonego przez Poręczyciela do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 marca 2028 r.
- 3.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatoriuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 7 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.
- 3.3. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Emitenta, Administrator zainicjuje postępowania sądowe oraz egzekucyjne w oparciu o właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
- § 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA**
- 4.1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:
  - 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
  - 2) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,
  - 3) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia statutu/umowy spółki Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta.
- 4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przedłoży mu oryginał Warunków Emisji w formie pisemnej lub poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza, najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Emisji.
- 4.3. Emitent niniejszym zobowiązuje się naprawić Administratorowi wszelkie szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta, a rzeczone oświadczenia lub zapewnienia były nieprawdziwe lub niekompletne albo stały się przed zawarciem Umowy nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent nie powiadomił Administratora o tym fakcie przed zawarciem Umowy.
- 4.4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora za skuteczność zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji.
- § 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA**
- 5.1. Administrator niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta, że:

*Umowa o pełnienie funkcji administratora*

- 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
  - 2) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,
  - 3) podpisanie i wykonanie przez Administratora niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora,
- 5.2. Administrator zobowiązuje się naprawić Emitentowi szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora, o których mowa w postanowieniach § 5 ust. 5.1. pkt 1) – 3) powyżej.

**§ 6. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA**

- 6.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przez cały Okres Zabezpieczenia:
- 1) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty, których Administrator zażąda w celu ustanowienia lub utrzymania Zabezpieczenia Obligacji,
  - 2) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy („Dzień Roboczy”), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z Obligatariuszy o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,
  - 3) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,
  - 4) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.

**§ 7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA**

- 7.1. Administrator jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione Zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z Zabezpieczenia Obligacji.

**§ 8. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA**

- 8.1. Zabezpieczone Wierzytelności mogą być zaspokajane z Zabezpieczenia Obligacji w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności nie zostaną w całości lub w części spłacone przez Emitenta pomimo ich wymagalności, a to zgodnie z zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, Warunkach Emisji oraz w umowach ustanawiających lub zmieniających Zabezpieczenie Obligacji.
- 8.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregośkolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych



---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora*

---

Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużników Hipotecznych o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 7 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

**§ 9. WYNAGRODZENIE I KOSZTY**

**9.1.**

*Umowa o pełnienie funkcji administratora*

---

9.2.

9.3.

9.4.

9.5.

9.6.

9.7.

**§ 10. ROZWIĄZANIE UMOWY**

- 10.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregośkolwiek z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem na dzień zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 10.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora któregośkolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego umowy z innym podmiotem, administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, zgodnie z Warunkami Emisji, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 10.3. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia Emisji Obligacji do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie, o którym jest mowa w § 9 ust. 9.1. pkt 1) powyżej.

**§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA**

Administrator nie ponosi odpowiedzialności tak wobec Obligatariuszy jak i wobec jakichkolwiek innych podmiotów, za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub innych podmiotów zaangażowanych w emisję Obligacji, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie lub w innych dokumentach oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez niego oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.

**§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

- 12.1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji.
- 12.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.



- 12.3. W sytuacji, o której mowa w ust. 12.2. powyżej Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.
- 12.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

### § 13. ZAWIADOMIENIA

- 13.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub przesyłką kurierską lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
- 13.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy, lub na inny adres, które dana Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.
- 13.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 13.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
- 13.5. Nieważność całości lub części któregośkolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.
- 13.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 13.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby pozwanego.
- 13.8. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron, jednym dla Agenta Emisji, jeden dla Dłużnika Hipotecznego.

Umowa o pełnienie funkcji administratora

PODPISY:

Za EMITENTA:

JAROSŁAW BATOR



Dokument podpisany  
przez Jarosław Jan  
Bator  
Data: 2024.03.06  
11:20:25 CET

BARTŁOMIEJ OSET

Bartłomiej Oset

Elektronicznie podpisany przez  
Bartłomiej Oset  
Data: 2024.03.06 11:14:33  
+01'00'

Za ADMINISTRATORA:

KACPER KUDLEK

apostol.com.pl

Dokument podpisany przez Kacper Kudlek  
Data: 2024.03.06 09:59:26 CET



8.10. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji

Repertorium A nr 4447/2024

TOMASZ BINKOWSKI notariusz  
ul. Uphagena 21/3, 80-237 Gdańsk  
tel. 58 345 15 86

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego marca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (25-03-2024r.) przede mną **Tomaszem Binkowskim - notariuszem** w Gdańsku, w siedzibie mojej kancelarii, przy ulicy Jana Uphagena nr 21 lok. 3, stawiła się: -----

**Małgorzata Zofia Winiarek-Gajewska**, dowód osobisty DCC659371 ważny do dnia 05.03.2031r., PESEL67050300986, według oświadczenia zamieszkała: 80-342 Gdańsk, ulica Jelitkowska nr 33/5, -----  
-działająca w niniejszej czynności w imieniu spółki pod firmą **GRUPA NDI Spółka Akcyjna** z siedzibą w Sopocie (adres Spółki: 81-718 Sopot, ulica Powstańców Warszawy nr 19), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:0000508824, REGON:222080694, NIP:5851468680, zwanej dalej także Spółką lub Poręczycielem, jako Prezes Zarządu, której uprawnienie do samodzielnego działania ustalono na podstawie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców stan na dzień 25.03.2024 godz. 13:35:02.-----

Tożsamość stawającej ustalono na podstawie dowodu osobistego, którego numer wypisano wyżej obok nazwiska. -----

Stawająca oświadcza, że: -----

- 1) jest uprawniona do reprezentowania Spółki zgodnie treścią ww. informacji z rejestru przedsiębiorców;-----
- 2) sposób reprezentacji Spółki nie uległ zmianie od chwili pobrania informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców okazanej o przy niniejszym akcie oraz że nie zachodzą żadne ograniczenia ani wyłączenia w jego uprawnieniach do reprezentowania Spółki; -----

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**  
w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego

§1.Stawająca imieniu Spółki oświadcza, że:-----  
1/**NDI Finance** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą Sopot (adres Spółki: 81-718 Sopot, ulica Powstańców Warszawy nr 19), wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:0001090079, REGON:527874521, NIP:5851503703 (dalej: Emitent), zamierza wyemitować, w trybie przewidzianym w art.33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art.2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d



Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego - do 70.000 (słownie: siedemdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 70.000.000,00 (siedemdziesiąt milionów) złotych, o terminie wykupu przypadający na dzień 25 marca 2027 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 4,50 p.p. w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji podpisanych przez Emitenta w dniu 20 marca 2024 r. (dalej jako Warunki Emisji), stanowiących **Załącznik** do tego aktu, przy czym dnia 6 marca 2024 roku przez Emitenta została zawarta umowa z Administratorem, w której to umowie Emitent, na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015r. powołał GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, dalej „Administrator”, -----

2/wierzytelności Obligatariuszy powinny zostać na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone m.in. poprzez: -----

-poręczenie udzielone przez Poręczyciela do kwoty **105.000.000,00zł** (sto pięć milionów złotych), w formie umowy zawartej przez Administratora oraz Poręczyciela przed Dniem Emisji,-----

-złożenie oświadczenia przez Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela do kwoty równej kwocie udzielonego Poręczenia przez Poręczyciela, które powinno zostać złożone przez Poręczyciela na rzecz Administratora w dniu zawarcia Umowy, w formie aktu notarialnego w trybie art.777 §1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego, co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem,-----

3/Emitent zawarł z Administratorem w dniu 6 marca 2024 roku Umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteką oraz administratora zabezpieczeniami, na podstawie której Administrator będzie wykonywał we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela m.in. z tytułu poręczenia udzielanego przez Poręczyciela na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji,-----

4/w dniu 25 marca 2024 roku **GRUPA NDI** Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie zawarła z **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI** spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, 00-344 Warszawa, ulica Dobra nr 40, KRS:0000541501, REGON:631226810, NIP:7792022623, jako Administratorem umowę poręczenia (zwaną w dalszej treści aktu również: „Umową Poręczenia”), na mocy której Poręczyciel zobowiązuje się

względem Administratora, wykonującego na podstawie art.29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015r. o obligacjach, prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy Obligacji, wykonać na każde żądanie Administratora wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji do kwoty **105.000.000,00zł** (sto pięć milionów złotych) na wypadek, niespełnienia lub nienależytego spełnienia przez Emitenta jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji (dalej Poręczenie). Strony Umowy Poręczenia postanowiły, że w każdym przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających żądanie spełnienia świadczeń z Obligacji na rzecz Obligatariuszy, Administrator uprawniony będzie do żądania spełnienia tych świadczeń przez Poręczyciela, po bezskutecznym upływie 7 - dniowego terminu wyznaczonego Emitentowi do należytego wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji. Poręczyciel będzie zobowiązany do spełnienia na rzecz Administratora świadczeń objętych Poręczeniem, w terminie 7 dni od dnia doręczenia Poręczycielowi wezwania do zapłaty sporządzonego w formie pisemnej przez Administratora, wraz z oświadczeniem Administratora, iż Emitent nie wykonał należycie zobowiązań wynikających z Obligacji pomimo wyznaczenia mu na piśmie przez Administratora 7 - dniowego terminu. Niewykonanie przez Poręczyciela jego zobowiązań wynikających z Umowy Poręczenia w terminie, skutkować będzie koniecznością zapłaty przez Poręczyciela odsetek ustawowych za opóźnienie. **Poręczenie udzielane jest do dnia 31 marca 2028 roku**, który to termin pozostaje bez wpływu na możliwość dochodzenia przez Administratora od Poręczyciela zobowiązań w oparciu o tytuł wykonawczy, o którym mowa w §4 Umowy Poręczenia. Poręczyciel jest obowiązany do zwrotu na rzecz Administratora wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń objętych Poręczeniem. Zaspokojenie z Poręczenia objętego Umową Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych dotyczących lub związanych z Obligacjami przez Emitenta, odpowiada za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.-----

5/Zgodnie z §4 Umowy Poręczenia Poręczyciel jest zobowiązany względem Administratora do złożenia – przed Dniem Emisji – w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia udzielonego przez danego Poręczyciela do kwoty **105.000.000,00zł** (sto pięć milionów złotych), przy czym Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 marca 2028 r.-----

6/Zgodnie z §5 ust. 2 Umowy Poręczenia Umowa ta jest zawierana na czas określony, tj. do czasu całkowitej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, w szczególności Obligacji i wyrejestrowania ich z Depozytu prowadzonego przez KDPW, co w szczególności oznacza, że przed upływem tego terminu Strony zobowiązują się



wzajemnie jej nie zmieniać, nie wypowiadać, nie rozwiązywać, ani nie dążyć do wygaszenia na innej podstawie, chyba że Agent Emisji i Administrator udzielą pisemnej (pod rygorem nieważności), uprzedniej zgody na jej rozwiązanie bądź zmianę przed upływem tego terminu. W razie ewentualnych wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy o obligacjach, poczytuje się, że udzielone Poręczenie, jako zabezpieczenie ustanowione na poczet roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji, skierowane jest do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora działającego w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy,-----

7/Umowa Poręczenia nie jest umową wzajemną,-----

8/Umowa Poręczenia stanowi stosunek prawny, w związku z którym Poręczyciel (jako dłużnik) poddaje się egzekucji,-----

9/Datą powstania zobowiązania Poręczyciela (jako dłużnika) jest data zawarcia Umowy Poręczenia tj. 25 marca 2024 roku.-----

10/Z treści Warunków Emisji w szczególności z pkt 12 (Świadczenia Emitenta) wynika, że Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w ww. Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń tj:-----

-wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji;-----

-zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.1.4 Warunków Emisji;-----

-zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji,-----

przy czym Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW,-----

11/Zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, Wykup Obligacji nastąpi w dniu 25 marca 2027 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji., tj. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”): na żądanie Obligatariusza lub na żądanie Emitenta; Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu; Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta; Niezależnie od postanowień powyższych: w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają



natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji; w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania; Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu,-----

12/z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną, co oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich – od wartości wykupowanej części Należności Głównnej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem: - w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy oraz w V, VI Okresie Odsetkowym – 1,0%, - w VII, VIII Okresie Odsetkowym – 0,75%; - w IX Okresie Odsetkowym – 0,5%; w X, XI i XII Okresie Odsetkowym -brak premii,-

13/Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji). Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem),-----

14/ Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza. Z zastrzeżeniem art.482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną,-----

Kopia Umowy Poręczenia oraz Warunków Emisji stanowią załącznik do niniejszego aktu i jego integralną część.-----

**§2.** Stawająca w imieniu Poręczyciela - **GRUPA NDI** Spółki Akcyjnej z siedzibą w Sopocie oświadcza, iż co do obowiązku zapłaty na rzecz Administratora tj. **GWG GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI** spółka partnerska z siedzibą w Warszawie wszelkich sum pieniężnych należnych Administratorowi ze strony Emitenta tj. **NDI Finance** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie, a które będą wynikać z Obligacji, tj. wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, poddaje **GRUPA NDI** Spółkę Akcyjną z siedzibą w Sopocie, wprost z tego aktu, egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty **105.000.000,00zł** (sto pięć milionów złotych).-----

Stawająca w imieniu **GRUPA NDI** Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie oświadcza, że **zdarzeniem**, od którego uzależnione jest wykonanie przyjętego obowiązku zapłaty w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c., jest łącznie: -----

- (1) niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji oraz -----
- (2) niespełnienie lub nienależyte spełnienie przez Poręczyciela świadczeń objętych Poręczeniem.-----

**§3.** Stawająca w imieniu **GRUPA NDI** Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie oświadcza, że udowodnienie, w rozumieniu art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego, powyższych zdarzeń nastąpi przez dołączenie do wniosku o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności: 1/pisemnego wezwania Administratora (opatrzonego w podpisy notarialnie poświadczone) wobec Emitenta do wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji w terminie 7 dni, wysłane przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 896) na adres Emitenta wpisany w rejestrze przedsiębiorców w dacie nadania wezwania, wraz z pisemnym oświadczeniem Administratora (opatrzonego w podpisy notarialnie poświadczone), że Emitent nie wykonał należycie zobowiązań wynikających z Obligacji pomimo wyznaczenia na piśmie przez Administratora 7-dniowego terminu 2/pisemnego wezwania Administratora (opatrzonego w podpisy notarialnie poświadczone) wobec Poręczyciela - **GRUPA NDI** Spółki Akcyjnej z siedzibą w Sopocie - do spełnienia świadczeń objętych Poręczeniem w terminie 7 dni, wysłane przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 896) na adres Emitenta wpisany w rejestrze przedsiębiorców w dacie nadania wezwania, wraz z pisemnym oświadczeniem Administratora (opatrzonego w



podpisy notarialnie poświadczone), że Poręczyciel nie wykonał należycie zobowiązań wynikających z Umowy Poręczenia pomimo wyznaczenia na piśmie przez Administratora 7-dniowego terminu, 3/potwierdzenia nadania ww. przesylek rejestrowanych.-----

§4.Stawajęca w imieniu GRUPA NDI Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie oświadcza, że Administrator może wielokrotnie (to jest zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie, aż do wyczerpania kwoty wskazanej powyżej) wystąpić do właściwego sądu o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 marca 2028 roku.-----

§5.Wypisy niniejszego aktu można wydawać także Emitentowi i Administratorowi w dowolnej liczbie. -----

§6.Koszty oświadczenia ponosi GRUPA NDI Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie.-----

§7.1.Poinformowano Stawajęca o treści art.777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, skutkach ustanowienia tytułu egzekucyjnego, skutkach ustanowienia tytułu egzekucyjnego oraz o treści odpowiednich przepisów tegoż Kodeksu dotyczących wszczęcia i prowadzenia egzekucji na podstawie aktu notarialnego jako tytułu egzekucyjnego, w tym o treści art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego stanowiącego, iż jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym.-----

2.Stawajęca oświadcza, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające unieważnienie jej dowodu osobistego, powołanego wyżej zgodnie z ustawą z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 671). -----

**Do pobrania:**

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| a) | tytułem taksy notarialnej na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (tj. Dz.U. z 2020 r. poz.1473) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwotę: | 10000,00zł  |
| b) | tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia powołanego w poprzednim punkcie, za 3 wypisy niniejszego aktu notarialnego, co odnotowano pod oddzielnymi numerami w repertorium A, kwotę: | 126,00zł    |
| c) | tytułem podatku od towarów i usług (VAT) wg stawki 23% z art. 5 i 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tj. Dz.U. z 2023r. poz.1570), kwotę:                             | 2328,98zł   |
|    | Razem:   | 12454,98 zł |

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Oryginał aktu podpisali: Stawajęca i Tomasz Binkowski - notariusz. -----



KANCELARIA  
NOTARIUSZA TOMASZA BINKOWSKIEGO

Gdańsk, ul. Jana Uphagena 21/3

REPERTORIUM A nr .....4978...../2024

Ja, niżej podpisany Tomasz Binkowski notariusz w Gdańsku wypis niniejszego aktu  
wydałem: Spółce.....Gdańsk, dnia dwudziestego piątego marca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku  
(25-03-2024r.).Tomasz Binkowski  
*Binkowski*  
NOTARIUSZ

## UMOWA PORĘCZENIA

Niniejsza UMOWA PORĘCZENIA (dalej **Umowa**), została zawarta w dniu 25 marca 2024 roku, w Sopocie, pomiędzy:

- (1) **Grupa NDI S.A.** z siedzibą w Sopocie, 81-718 Sopot, ulica Powstańców Warszawy 19, KRS 0000508824, REGON: 222080694, NIP: 5851468680, reprezentowaną przez,

**Małgorzatę Winiarek-Gajewską – Prezesa Zarządu**

zwaną dalej **Poręczycielem**,

a

- (2) **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI** spółką partnerską z siedzibą w Warszawie, 00-344 Warszawa, ul. Dobra 40, KRS: 0000541501, REGON: 631226810, NIP: 7792022623, reprezentowaną przez:

**Kacpra Kudleka – pełnomocnika**

zwaną dalej **Administratorem**.

Zważywszy, że:

- (i) spółka pod firmą **NDI Finance** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie, ul. Powstańców Warszawy lok. 19, 81-718 Sopot, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 1090079, NIP: 5851503703, REGON: 527874521, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 zł (dalej jako **Emitent**), zamierza wyemitować, w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego - do 70.000 (słownie: siedemdziesiąt tysięcy) sztuk (z zastrzeżeniem jednak postanowień pkt 7.1. Warunków Emisji) obligacji na okaziciela, serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 70.000.000,00 (siedemdziesiąt milionów) złotych (z zastrzeżeniem jednak postanowień pkt 7.1. Warunków Emisji), o terminie wykupu przypadający na dzień 25 marca 2027 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR<sub>3M</sub> + 4,50 p.p. w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji

ul. Dobra 40  
00-344 Warszawa  
+48 22 212 00 00  
warszawa@gww.pl

ul. Towarowa 37  
61-896 Poznań  
+48 61 658 00 00  
poznan@gww.pl

ul. Sławowa 6/17  
50-018 Wrocław  
+48 71 798 77 55  
wroclaw@gww.pl

ul. J. Twardowskiego 9  
35-302 Rzeszów  
+48 17 333 10 10  
rzeszow@gww.pl

w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji podpisanych przez Emitenta w dniu 7 marca 2024 r. (dalej jako **Warunki Emisji**),

- (ii) wierzytelności Obligatariuszy powinny zostać na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone m.in. poprzez:

- poręczenie udzielone przez Poręczyciela **do kwoty równej 150% wartości przydzielonych Obligacji**, w formie umowy zawartej przez Administratora oraz Poręczyciela przed Dniem Emisji,
- złożenie oświadczenia przez Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela do kwoty **równej kwocie udzielonego Poręczenia przez Poręczyciela**, które powinno zostać złożone przez Poręczyciela na rzecz Administratora w dniu zawarcia Umowy, w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1.

(DEFINICJE)

1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:
  - 1) „**Umowa**” oznacza niniejszą umowę poręczenia wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.
  - 2) „**Obligacje**” oznacza wyemitowane przez Emitenta w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego - do 70.000 (słownie: siedemdziesiąt tysięcy) sztuk (z zastrzeżeniem jednak postanowień pkt 7.1. Warunków Emisji) obligacji na okaziciela, serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 70.000.000,00 (siedemdziesiąt milionów) złotych (z zastrzeżeniem jednak postanowień pkt 7.1. Warunków Emisji), o



terminie wykupu przypadający na dzień 25 marca 2027 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 4,50 p.p. w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji podpisanych przez Emitenta w dniu 7 marca 2024 r..

- 3) „**Zabezpieczone Wierzytelności**” oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.
- 4) „**Okres Zabezpieczenia**” oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta i wyrejestrowane z Depozytu prowadzonego przez KDPW.
- 5) „**Warunki Emisji**” oznacza Warunki Emisji Obligacji serii A, wyemitowanych przez Emitenta, podpisane przez Emitenta w dniu 7 marca 2024 roku, które stanowią integralną część niniejszej Umowy, w tym **Załącznik Nr 1** do niniejszej Umowy.
2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmiennie niż wynika to z Warunków Emisji, rozstrzygające znaczenie mają Warunki Emisji.
4. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

## § 2.

### (OŚWIADCZENIA STRON)

1. Poręczyciel oświadcza, iż przed zawarciem niniejszej Umowy zapoznał się i w pełni akceptuje Warunki Emisji.

2. Strony oświadczają, iż Emitent zawarł z Administratorem w dniu 6 marca 2024 roku, Umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteką oraz administratora zabezpieczeniami, na podstawie której Administrator będzie wykonywał we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela m.in. z tytułu poręczenia udzielanego przez Poręczyciela na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji.
3. Poręczyciel oświadcza, że na zawarcie niniejszej Umowy nie wymaga uzyskania zgody zgromadzenia wspólników.

### § 3.

#### (PORĘCZENIE)

1. Poręczyciel niniejszym zobowiązuje się względem Administratora, wykonującego na podstawie art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy Obligacji, wykonać na każde żądanie Administratora wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji **do kwoty 105,000,000,00 zł (słownie: sto pięć milionów złotych)** na wypadek, niespełnienia lub nienależytego spełnienia przez Emitenta jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji (dalej również jako **Poręczenie**).
2. Strony zgodnie postanawiają, że w każdym przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających żądanie spełnienia świadczeń z Obligacji na rzecz Obligatariuszy, Administrator uprawniony będzie do żądania spełnienia tych świadczeń przez Poręczyciela, po bezskutecznym upływie 7 – dniowego terminu wyznaczonego Emitentowi do należytego wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji. Poręczyciel będzie zobowiązany do spełnienia na rzecz Administratora świadczeń objętych Poręczeniem, w terminie 7 dni od dnia doręczenia Poręczycielowi wezwania do zapłaty sporządzonego w formie pisemnej przez Administratora, wraz z oświadczeniem Administratora, iż Emitent nie wykonał należycie zobowiązań wynikających z Obligacji pomimo wyznaczenia mu na piśmie przez Administratora 7 – dniowego terminu.
3. Niewykonanie przez Poręczyciela jego zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy w terminie, skutkować będzie koniecznością zapłaty przez Poręczyciela odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Poręczenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, udzielane jest do dnia **31 marca 2028 roku**, który to termin pozostaje bez wpływu na możliwość dochodzenia przez

Administradora od Poręczyciela zobowiązań w oparciu o tytuł wykonawczy, o którym mowa w § 4 poniżej.

5. Poręczyciel obowiązany jest do zwrotu na rzecz Administratora wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń objętych niniejszym Poręczeniem.
6. Zaspokojenie z Poręczenia objętego niniejszą Umową nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych dotyczących lub związanych z Obligacjami przez Emitenta, odpowiada za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.

#### § 4.

##### (EGZEKUCJA)

1. Poręczyciel zobowiązuje się niniejszym względem Administratora do złożenia – przed Dniem Emisji - w formie aktu notarialnego, oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia udzielonego przez danego Poręczyciela do kwoty **105,000,000,00 zł (słownie: sto pięć milionów złotych)**, przy czym Administrator będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie **do dnia 31 marca 2028 r.**
2. W celu należytego wykonania zobowiązania, o którym jest mowa w ust. 1 powyżej, Poręczyciel zobowiązuje się uprzednio uzgodnić z Administratorem treść oświadczenia, o którym jest mowa w ust. 1 powyżej, pod groźbą uznania, że nie doszło do prawidłowego wykonania powyższego zobowiązania.

#### § 5.

##### (POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. W razie wykonania przez Poręczyciela któregośkolwiek z zobowiązań Emitenta, co do których Poręczyciel składa Poręczenie w niniejszej Umowie, Poręczyciel zobowiązuje się nie kierować wobec Emitenta roszczeń regresowych z tytułu wykonanych przez Poręczyciela zobowiązań Emitenta do czasu zapłaty w całości wszystkich wymagalnych wierzytelności wynikających z Obligacji lub do dnia, w którym upływie 5 lat od dnia powstania takich roszczeń regresowych (w zależności, które z tych zdarzeń wystąpi jako pierwsze) – pod rygorem zapłaty przez Poręczyciela na rzecz Administratora



- kary umownej w wysokości równej kwocie dochodzonego roszczenia regresowego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia Poręczycielowi wezwania do zapłaty kary umownej.
2. Umowa niniejsza jest zawierana na czas określony, tj. do czasu całkowitej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, w szczególności Obligacji i wyrejestrowania ich z Depozytu prowadzonego przez KDPW, co w szczególności oznacza, że przed upływem tego terminu Strony zobowiązują się wzajemnie jej nie zmieniać, nie wypowiadać, nie rozwiązywać, ani nie dążyć do wygaszenia na innej podstawie, chyba że Agent Emisji i Administrator udzieli pisemnej (pod rygorem nieważności), uprzedniej zgody na jej rozwiązanie bądź zmianę przed upływem tego terminu.
  3. Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
  4. W razie ewentualnych wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy o obligacjach, poczytuje się, że udzielone Poręczenie, jako zabezpieczenie ustanowione na poczet roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji, skierowane jest do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora działającego w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy.
  5. Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, z tym że ograniczenie powyższe nie dotyczy: (i) przeniesienia praw i obowiązków Administratora bezpośrednio na Obligatariuszy, przy czym Obligatariusz może dalej przenieść te prawa na podmiot, który nabydzie od niego Obligacje oraz, (ii) możliwości przeniesienia przez Administratora praw i obowiązków na inny podmiot, który zostanie ustanowiony Administratorem dla Obligacji zgodnie z dyspozycją art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz właściwych postanowień Warunków Emisji.
  6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową, stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
  7. Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.
  8. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej

www.pl

osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub przesyłką kurierską lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.

9. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w komparcji niniejszej Umowy, lub na inny adresy, które dana Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.
10. Nieważność całości lub części któregośkolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.

**Załączniki:**

Załącznik Nr 1 – Warunki Emisji.

**Podpisy:**

**za Poręczyciela:**  
**Małgorzata**  
**Winiarek-Gajewska**  
**Prezes Zarządu**

Małgorzata  
a  
Winiarek-  
Gajewska

Elektronicznie  
podpisany przez  
Małgorzata  
Winiarek-Gajewska  
Data: 2024.03.25  
12:34:57 +01'00'

**za Administratora:**  
**Kacper Kudlek**  
**Pełnomocnik**

● Kacper Jakub Kudlek  
10:41 | 25.03.2024 (UTC)

strona 7 z 7

## 8.11. Umowa poręczenia wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji

KANCELARIA NOTARIALNA  
MIROSLAW MROCZKOWSKI - NOTARIUSZ  
80-307 Gdańsk, ul. Abrahama 1a  
tel. (+48 58) 511 65 10 fax (+48 58) 511 65 11  
NIP 584-102-71-87

WYPIS

Repertorium A nr 673/2024

## AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego marca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (25.03.2024) przede mną, Mirosławem Mroczkowskim notariuszem w Gdańsku, w prowadzonej przeze mnie kancelarii przy ulicy Antoniego Abrahama nr 1a stawili się:

1. **Jarosław Jan Bator**, syn Mirosława i Barbary, PESEL 78081901598, legitymujący się dowodem osobistym DBB568628, ważnym do 8 stycznia 2030 roku, z oświadczenia zamieszkały w Warszawie (02-470), przy ulicy Płużańskiej nr 20,
2. **Bartłomiej Jerzy Oset**, syn Bogusława i Wiesławy, PESEL 82053102151, legitymujący się dowodem osobistym DBE 095204, ważnym do dnia 17 lutego 2030 roku, z oświadczenia zamieszkały w Rotmance (83-010), przy ulicy Jarzębinowej nr 12, -----

- działający w niniejszym akcie w imieniu Spółki pod firmą NDI Cukrownia PG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie, pod adresem 81-718 Sopot, ul. Powstańców Warszawy nr 19, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000680775 – jako Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu tej Spółki, uprawnieni do jej łącznej reprezentacji, co potwierdza okazany wydruk informacji odpowiadający odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pobrany na podstawie art. 4 ust. 4 aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 25 marca 2024 roku, dla podmiotu zarejestrowanego pod numerem KRS 0000680775, który posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, nie wymaga podpisu i pieczętki, którzy ponadto oświadczyli, że ich uprawnienia do reprezentowania Spółki nie wygasły, nie zostały zmienione ani odwołane do chwili obecnej. -----

- w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwanej również „Dłużnikiem Rzeczowym”. -----

Tożsamość stawających stwierdziłem na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, w których ujawnione dane – zgodnie z oświadczeniami stawających – nie uległy zmianie, zaś dane niewynikające z tych dokumentów zostały podane również zgodnie z oświadczeniami stawających. -----

Stawający zapewniają, że nie zachodzą żadne okoliczności powodujące obowiązek zmiany danych zamieszczonych w okazanych przez nich dokumentach tożsamości, jak również nie zachodzą żadne inne okoliczności, które mogłyby stanowić podstawę ich unieważnienia. -----



## OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

### §1.

1. Jarosław Jan Bator oraz Bartłomiej Jerzy Oset działając w imieniu NDI Cukrowni PG Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie oświadczają, że reprezentowana przez nich spółka jest użytkownikiem wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 roku, działek ujętych w księdze wieczystej Kw nr GD1G/00346170/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku dla nieruchomości położonej w Pruszczu Gdańskim przy ul. Chopina 17, której właścicielem jest Skarb Państwa, tj. nieruchomości stanowiącej działki: -----

- zabudowaną budynkami i budowlami stanowiącymi odrębną własność nr 69/76, obszaru 18,1537 ha, której sposób korzystania oznaczono jako inne tereny zabudowane, -----
- niezabudowaną nr 69/71 obszaru 0,3305 ha, której sposób korzystania oznaczono jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, -----
- niezabudowaną nr 69/70 obszaru 0,0728 ha, której sposób korzystania oznaczono jako grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych, -----
- niezabudowaną nr 69/75 obszaru 0,7296 ha, której sposób korzystania oznaczono jako grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych, -----

oraz właścicielem, stanowiących odrębne nieruchomości, ujawnionych w dziale I-O tej księgi budynków: -----

- budynek dekanatorów, pow. użytkowa budynku: 159,20 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17;
- budynek magazyn główny, pow. użytkowa 1295,00 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- pompownia, pow. użytkowa 76,60 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- kotłownia, pow. użytkowa 484,10 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- budynek wielofunkcyjny, pow. użytkowa 392,40 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- budynek wielofunkcyjny, pow. użytkowa 97,50 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- stacja sprężarek, pow. użytkowa 62,20 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- budynek socjalno-warsztatowy, pow. użytkowa 1234,50 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17;
- kotłownia główna, pow. użytkowa 648,80 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- kotłownia suszarni, pow. użytkowa 405,00 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- magazyn, pow. użytkowa 228,30 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- sklep, sala zebrań, pow. użytkowa 288,40 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- garaż, pow. użytkowa 106,50 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- magazyn żelaza i opakowań, pow. użytkowa 413,20 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- szatnia, łazienki, pow. użytkowa 225,70 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- biuro główne, pow. użytkowa 709,60 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- szatnia, pow. użytkowa 58,20 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----

- portiernia, pow. użytkowa 53,30 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- wapniarnia i piec, pow. użytkowa 608,20 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- warsztaty samochodowe, pow. użytkowa 583,00 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- pakownia, pow. użytkowa 2021,30 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- warnik, pow. użytkowa 1417,00 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- budynek filtracji, pow. użytkowa 958,00 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- stolarnia, pow. użytkowa 457,20 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- buraczarnia, laboratorium, pow. użytkowa 529,20 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- prasa i suszarnia, pow. użytkowa 825,00 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- wyparki i saturacja, dyfuzja i turbinownia, pow. użytkowa 2208,00 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- kotłownia, pow. użytkowa 40,00 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17; -----
- magazyn główny, pow. użytkowa 2592,20 m<sup>2</sup> ul. Chopina 17. -----

W dziale I-O tej księgi ujawniono wzmiankę u numerze DZ.KW./GD1G/88399/23/1 z 7 listopada 2023 roku dotyczącą sprostowania oznaczenia/obszaru nieruchomości – tj. ujawnienia podziału działki nr 69/76 zgodnie z decyzją Burmistrza Pruszcza Gdańskiego z dnia 3 października 2023 r. na działki nr 69/81, 69/83, 69/84, 69/85, 69/86, 69/87, 69/88 i 69/89. -----

W dziale II tej księgi wieczystej ujawniono poprzednie brzmienie firmy, tj. NDI Projekt 103 spółka z o.o. -----

W dziale III tej księgi ujawniono wpisy: -----

- „wpisano do rejestru zabytków województwa gdańskiego, pod nr rejestru 1102/92 zespół cukrowni w Pruszcze Gdańskim, zajmujący działki nr 69/10, 69/11, 69/12, 69/13, 69/15 oraz 69/16, 69/17, 69/18, 69/19 (po podziale działki 69/14) z następującymi obiektami: portiernią z bramami i murem, budynkiem biura głównego, budynkami: kotłowni głównej, surowni, techniczno-produkcyjnego, pakowni, suszarni, magazynu cukru, miodownika, pieca wapiennego, stolarni, kuźni, rezydencji akcjonariusza, willi dyrektora”, -----
- „Służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę o nr 69/15 pow. 19.1012 ha, pasem gruntu o szerokości 5 m i długości 10 m, od strony ulicy Chopina przez bramę główną wjazdową - na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych działki nr 69/13 pow. 2626 m<sup>2</sup> objętą kw 146033/8 i właścicieli budynku znajdującego się na tej działce. Nieruchomość władająca: GD1G/00146033/8”. -----
- „Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży na warunkach wynikających z warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży oraz pełnomocnictwa, sporządzonej przez Pawła Sawickiego, notariusza w



Warszawie, Rep. A nr 3456/2022 na rzecz spółki pod firmą CROWD REAL ESTATE sp. z o.o. spółka komandytowa", -----

- „Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży na warunkach wynikających z warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży oraz pełnomocnictwa, sporządzonej przez Pawła Sawickiego, notariusza w Warszawie, Rep. A nr 3459/2022 na rzecz spółki pod firmą CROWD REAL ESTATE sp. z o.o. spółka komandytowa”. -----

W dziale IV tej księgi wieczystej wpisano: -----

- Hipotekę umowną do kwoty 15.000.000,00 USD zabezpieczającą spłatę kwoty pożyczki, odsetek i wszelkich kwot należnych Pożyczkodawcy wynikających z umowy pożyczki z dnia 11 marca 2022 roku na rzecz CROWD REAL ESTATE sp. z o.o. spółka komandytowa. -----

2. Jarosław Jan Bator oraz Bartłomiej Jerzy Oset działając w imieniu NDI Cukrownia PG Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie oświadczają ponadto, że: -----

- według wiedzy reprezentowanej przez nich Spółki na wyżej opisanej nieruchomości nie ciąży ograniczenia w rozporządzaniu ani obciążenia czy długi, nieujawnione w prowadzonej dla niej księdze wieczystej, -----
- reprezentowanej przez nich Spółce nie zostały doręczone decyzje organu podatkowego, ustalające wysokość zobowiązania podatkowego, stanowiącego podstawę wpisu hipoteki przymusowej, a także iż nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego postępowania sądowego czy też egzekucyjnego, -----
- reprezentowanej przez nich Spółce nie są znane żadne okoliczności, które mogłyby stanowić podstawę do wszczęcia postępowań sądowych lub egzekucyjnych oraz nie są Spółce znane żadne roszczenia osób trzecich, których wykonanie byłoby całkowicie lub częściowo niemożliwe wskutek złożenia oświadczenia objętego treścią niniejszego aktu notarialnego, -----
- reprezentowana przez nich Spółka nie jest w upadłości, a także, nie wszczęła postępowania likwidacyjnego ani naprawczego i nie zamierza wszcząć tych postępowań, -----
- reprezentowana przez nich Spółka nie ma żadnych zaległości w płatności danin publicznych, w szczególności fiskalnych, względem Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz nie ma żadnych zaległości wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z tytułu nieodprowadzonych składek, -----
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Uchwałą Nr 3/2024 z dnia 21 marca 2024 roku wyraziło zgodę na ustanowienie hipoteki objętej niniejszym aktem notarialnym, którą niniejszym okazują. -----



## §2.

Jarosław Jan Bator oraz Bartłomiej Jerzy Oset działając w imieniu Spółki pod firmą NDI Cukrownia PG sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie oświadczają, że: -----

1/ Stosownie do okazanej uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą NDI FINANCE sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie z dnia 4 marca 2024 roku, numer 1/2024 oraz uchwał Zarządu tej spółki: nr 1 z dnia 5 marca 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii A i Uchwały nr 2 z dnia 20 marca 2024 roku w sprawie ustalenia ostatecznej maksymalnej liczby oferowanych obligacji oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii A, Spółka ta: -----

- a. wyemituje Obligacje w ilości nie większej 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 70.000.000,00 (siedemdziesiąt milionów) złotych, -----
- b. wartość nominalna Obligacji i cena emisyjna wynosić będzie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, -----
- c. Obligacje będą obligacjami na okaziciela, zdematerializowanymi, zbywalnymi bez żadnych ograniczeń oraz będą oprocentowane, -----
- d. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę w wysokości 4,50 p.p., z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia oprocentowania oraz zmiany stawki referencyjnej na zasadach opisanych w Warunkach Emisji. -----



2/ Stosownie do okazanych do niniejszego aktu notarialnego „Warunków emisji obligacji serii A emitowanych przez: NDI FINANCE sp. z o.o. (*tekst jednolity*)” z dnia 20 marca 2024 roku (dalej **Warunki Emisji**), których kopia stanowi **Załącznik** do tego aktu: -----

a/ Emitent – spółka pod firmą NDI FINANCE spółka z o.o. z siedzibą w Sopocie - zamierza wyemitować - w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE (dalej Rozporządzenie prospektowe), przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego - do 70.000 (słownie: siedemdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, serii A (dalej Obligacje), o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 70.000.000,00 (siedemdziesiąt milionów) złotych, o terminie wykupu przypadający na dzień 25 marca 2027 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości

WIBOR3M + 4,50 p.p. w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (KDPW), których nabycie zamierza zaoferować inwestorom (dalej Obligatariusze), w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji, -----

b/ Emitent, na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora z dnia 6 marca 2024 roku, powołał spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, pod adresem: n(00-344) Warszawa, ul. Dobra nr 40 (KRS 0000541501, REGON 631226810), na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń. -----

c/ Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone między innymi poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości opisanej w §1 powyżej, na rzecz administratora hipoteki, do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki ma zostać złożone przed Dniem Emisji, -----

c/ wykup obligacji nastąpi w dniu 25 marca 2027 roku (Dzień Wykupu), wykup Obligacji może nastąpić zgodnie z Warunkami Emisji, przed Dniem Wykupu (Dzień Wcześniejszego Wykupu) na żądanie Obligatariusza lub na żądanie Emitenta. -----

d/ całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego w segmencie deweloperskim (finansowanie grupy kapitałowej NDI Development sp. z o.o.), w szczególności poprzez sfinansowanie całkowitej spłaty Wierzytelności Crowd Real Estate przez NDI Cukrownia PG sp. z o.o. -----

### §3.

Jarosław Jan Bator oraz Bartłomiej Jerzy Oset działając w imieniu NDI Cukrownia PG Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie (jako Dłużnika Rzeczowego) oświadczają, iż na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą kw nr GD1G/00346170/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, oraz na prawie własności budynków posadowionych na w/w nieruchomości, ustanawiają hipotekę umowną do kwoty 105.000.000,00 zł (słownie: sto pięć milionów złotych) na rzecz Administratora Hipoteki, to jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI** spółki partnerskiej z siedzibą w Warszawie, KRS 0000541501, REGON: 631226810 (**Administrator Hipoteki**), w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji wyemitowanych przez **NDI FINANCE** spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie (KRS 0001090079) zgodnie z Warunkami Emisji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem



wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, które to obligacje zostały wyemitowane na poniższych zasadach: -----

- 1) Obligacje na okaziciela serii A są wyemitowane na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą NDI FINANCE sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie z dnia 4 marca 2024 roku, numer 1/2024 oraz uchwał Zarządu tej spółki: nr 1 z dnia 5 marca 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii A i Uchwały nr 2 z dnia 20 marca 2024 roku w sprawie ustalenia ostatecznej maksymalnej liczby oferowanych obligacji oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii A -----
- 2) Obligacje nie mają postaci dokumentu;-----
- 3) zostanie wyemitowanych do 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) Obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 70.000.000,00 (siedemdziesiąt milionów) złotych; --
- 4) Obligacje serii A będą oprocentowane w wysokości określonej w Warunkach Emisji, w szczególności w pkt. 16.3 Warunków Emisji;-----
- 5) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacji, z zastrzeżeniem pkt 13.2. Warunków Emisji nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 25 marca 2027 roku. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu Cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną;-----
- 6) Administratorem hipoteki jest **GWG GRYNHOFF I PARTNERZY RADCCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI** spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 7792022623, REGON: 631226810. -----





§4.

1. Koszty niniejszego aktu ponosi spółka pod firmą NDI Cukrownia PG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie. -----
2. Wypisy niniejszego aktu można wydawać także spółce pod firmą NDI FINANCE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie oraz spółce pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie. -----

§5.

1. Wobec złożenia dokumentowanego niniejszym aktem oświadczenia stawający żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: -----

- wpis w dziale IV księgi wieczystej kw nr GD1G/00346170/2 hipoteki umownej do kwoty 105.000.000,00 zł (słownie: sto pięć milionów złotych) na rzecz Administratora Hipoteki, to jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI** spółki partnerskiej z siedzibą w Warszawie, KRS 0000541501, REGON: 631226810 (**Administrator Hipoteki**), w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji wyemitowanych przez **NDI FINANCE spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie** (KRS 0001090079) zgodnie z Warunkami Emisji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, które to obligacje zostały wyemitowane na poniższych zasadach: -----

- 1) Obligacje na okaziciela serii A są wyemitowane na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą NDI FINANCE sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie z dnia 4 marca 2024 roku, numer 1/2024 oraz uchwał Zarządu tej spółki: nr 1 z dnia 5 marca 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii A i Uchwały nr 2 z dnia 20 marca 2024 roku w sprawie ustalenia ostatecznej maksymalnej liczby oferowanych obligacji oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii A) -----
- 2) Obligacje nie mają postaci dokumentu; -----
- 3) zostanie wyemitowanych do 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) Obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 70.000.000,00 (siedemdziesiąt milionów) złotych; --
- 4) Obligacje serii A będą oprocentowane w wysokości określonej w Warunkach Emisji Obligacji Serii A, w szczególności w pkt. 16.3 Warunków Emisji; -----

- 5) spełnienie świadczenia pieniężnego z Obligacji, z zastrzeżeniem pkt 13.2. Warunków Emisji nastąpi w dniu wykupu przypadającym na dzień 25 marca 2027 roku. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu Cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną;-----
- 6) Administratorem hipoteki jest **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI** spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 7792022623, REGON: 631226810. -----

- wpis w dziale II księgi wieczystej kw nr GD1G/00346170/2 zmiany firmy użytkownika wieczystego na NDI Cukrownia PG spółka z o.o. -----

2. Stawający wskazują, iż uczestnikami postępowania wszczętego na podstawie powyższego wniosku będą spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, pod adresem: (00-344) Warszawa, ul. Dobra nr 40 (KRS 0000541501, REGON 631226810) oraz spółka pod firmą NDI Cukrownia PG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie. -----

#### §6.

Notariusz poinformował strony o brzmieniu przepisu art. 626 ze znakiem 4 kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie.-----

Notariusz poinformował stawających o stosownych przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku oraz Ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych, w szczególności o tym, że Notariusz, prowadzący niniejszą kancelarię,



otrzymał od stawających informacje, stanowiące dane osobowe, będzie z nich korzystał do celów związanych z realizacją czynności notarialnych dokonywanych na życzenie stawających oraz będzie ich używał w celu wykonywania obowiązków wynikających z odrębnych przepisów prawa związanych z tymi czynnościami (np.: pobieranie opłat sądowych i podatków). Notariusz będzie przekazywał dane osobowe stawających organom publicznym (np.: sądom, organom skarbowym) w zakresie realizacji obowiązków przewidzianych prawem. Notariusz ma obowiązek przechowywania danych osobowych stawających przez okres 10 lat, do czasu przekazania aktów notarialnych i innych dokumentów zawierających te dane osobowe do właściwego Sądu Rejonowego – Wydziału Ksiąg Wieczystych. Stawający wyrażają zgodę na przetwarzanie ich danych osobowych, w tym innymi niż wymagane przepisami prawa do dokonania czynności notarialnych, między innymi takimi jak: nr telefonu, adres e-mail i inne. Zgodnie z obowiązującymi przepisami stawający mają prawo dostępu do swoich danych osobowych; stawający mogą dokonać ich sprostowania lub zażądać ich usunięcia – jeżeli pozwalają na to stosowne przepisy prawa. Jeżeli stawający będą mieli zastrzeżenia związane z działaniami notariusza, w zakresie dysponowania ich danymi osobowymi, mogą zwrócić się ze skargą do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

## §7.

## 1. Koszty niniejszego aktu wynoszą:

- a) z §§ 3, 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. 2020 poz. 1473) – kwotę ..... 4.000,00 zł
- b) z art. 5 ust. 1 pkt. 1 i art. 41 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2024 poz. 361) (23%) od wynagrodzenia wymienionego w pkt a – kwotę ..... 920,00 zł
- c) z § 12 rozporządzenia powołanego w pkt a – za 4 wypisów aktu, odnotowanych pod oddzielnymi numerami w Repertorium A – kwotę ..... 240,00 zł
- d) z art. 5 ust. 1 pkt. 1 i art. 41 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (23%) od wynagrodzenia wymienionego w pkt c – kwotę ..... 55,20 zł
- e) z art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku (tekst jednolity: Dz. U. 2024, poz. 295) o podatku od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki o nieokreślonej wysokości tj. kwotę : ..... 19,00 zł
- f) tytułem opłat sądowych z art. 42 oraz art. 44 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 1144 ze zm.) kwotę ..... 300,00 zł
- g) na podstawie art. 84a §5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. 2023, poz. 378) - pobrano opłatę za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej, w kwocie: ..... 5,00 zł

## 2. Opłaty sądowe pobrane przy akcie będą zarejestrowane w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku.

Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego odnotowanego pod oddzielnym numerem w Repertorium A wraz z



nałężnym podatkiem VAT z § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie: ..... 246,00 zł  
Łącznie koszty niniejszego aktu oraz wniosku wieczystoksięgowego wynoszą: ..... 5.785,20 zł

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu podpisy stawających i notariusza.

**KANCELARIA NOTARIALNA**

MIROSLAW MROCZKOWSKI – NOTARIUSZ

Ulica Antoniego Abrahama 1A, 80-307 Gdańsk

**REPERTORIUM A Nr 676/2024**

Ja niżej podpisany Mirosław Mroczkowski, notariusz w Gdańsku

wypis niniejszego aktu wydałem:

Spółce

Opłaty należne za wydanie niniejszego wypisu zostały

naliczone i pobrane przy oryginale aktu.

Gdańsk, dnia dwudziestego piątego marca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku



Mirosław Mroczkowski

Notariusz

KANCELARIA NOTARIALNA  
MIROSLAW MROCZKOWSKI - NOTARIUSZ  
80-307 Gdańsk, ul. Abrahama 1a  
tel. (+48 58) 511 65 10 fax (+48 58) 511 65 11A  
NIP 584-102-71-87

WYPIS

Repertorium A nr 678/2024

## AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego marca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (25.03.2024) przede mną, Mirosławem Mroczkowskim notariuszem w Gdańsku, w prowadzonej przeze mnie kancelarii przy ulicy Antoniego Abrahama nr 1a stawili się:

1. **Jarosław Jan Bator**, syn Mirosława i Barbary, PESEL 78081901598, legitymujący się dowodem osobistym DBB568628, ważnym do 8 stycznia 2030 roku, z oświadczenia zamieszkały w Warszawie (02-470), przy ulicy Płużańskiej nr 20,
2. **Bartłomiej Jerzy Oset**, syn Bogusława i Wiesławy, PESEL 82053102151, legitymujący się dowodem osobistym DBE 095204, ważnym do dnia 17 lutego 2030 roku, z oświadczenia zamieszkały w Rotmance (83-010), przy ulicy Jarzębinowej nr 12, -----

- działający w niniejszym akcie w imieniu Spółki pod firmą NDI Cukrownia PG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie, pod adresem 81-718 Sopot, ul. Powstańców Warszawy nr 19, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000680775 – jako Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu tej Spółki, uprawnieni do jej łącznej reprezentacji, co potwierdza okazany wydruk informacji odpowiadający odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pobrany na podstawie art. 4 ust. 4 aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 25 marca 2024 roku, dla podmiotu zarejestrowanego pod numerem KRS 0000680775, który posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, nie wymaga podpisu i pieczętki, którzy ponadto oświadczyli, że ich uprawnienia do reprezentowania Spółki nie wygasły, nie zostały zmienione ani odwołane do chwili obecnej. -----

- w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwanej również „Dłużnikiem Rzeczowym”. -----

Tożsamość stawających stwierdziłem na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, w których ujawnione dane – zgodnie z oświadczeniami stawających – nie uległy zmianie, zaś dane niewynikające z tych dokumentów zostały podane również zgodnie z oświadczeniami stawających. -----

Stawający zapewniają, że nie zachodzą żadne okoliczności powodujące obowiązek zmiany danych zamieszczonych w okazanych przez nich dokumentach tożsamości, jak również nie zachodzą żadne inne okoliczności, które mogłyby stanowić podstawę ich unieważnienia. -----

## OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

## §1.

Jarosław Jan Bator oraz Bartłomiej Jerzy Oset działając w imieniu Spółki pod firmą NDI Cukrownia PG sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie oświadczają, że: -----

1/ Stosownie do okazanej uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą NDI FINANCE sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie z dnia 4 marca 2024 roku, numer 1/2024 oraz uchwał Zarządu tej spółki: nr 1 z dnia 5 marca 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii A i Uchwały nr 2 z dnia 20 marca 2024 roku w sprawie ustalenia ostatecznej maksymalnej liczby oferowanych obligacji oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii A, Spółka ta: -----

- a. wyemituje Obligacje w ilości nie większej 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 70.000.000,00 (siedemdziesiąt milionów) złotych, -----
- b. wartość nominalna Obligacji i cena emisyjna wynosić będzie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, -----
- c. Obligacje będą obligacjami na okaziciela, zdematerializowanymi, zbywalnymi bez żadnych ograniczeń oraz będą oprocentowane, -----
- d. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę w wysokości 4,50 p.p., z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia oprocentowania oraz zmiany stawki referencyjnej na zasadach opisanych w warunkach emisji obligacji. -----

2/ Stosownie do okazanych do niniejszego aktu notarialnego „Warunków emisji obligacji serii A emitowanych przez: NDI FINANCE sp. z o.o. (tekst jednolity)” z dnia 20 marca 2024 roku (dalej **Warunki Emisji**), stanowiących **Załącznik** do tego aktu: ---

a/ Emitent – spółka pod firmą NDI FINANCE spółka z o.o. z siedzibą w Sopocie - zamierza wyemitować - w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE (dalej Rozporządzenie prospektowe), przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego - do 70.000 (słownie: siedemdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, serii A (dalej Obligacje), o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości



nominalnej do 70.000.000,00 (siedemdziesiąt milionów) złotych, o terminie wykupu przypadającym na dzień 25 marca 2027 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 4,50 p.p. w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (KDPW), których nabycie zamierza zaoferować inwestorom (dalej Obligatariusze), w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji, -----

b/ Emitent, na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora z dnia 6 marca 2024 roku, powołał spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, pod adresem: (00-344) Warszawa, ul. Dobra nr 40 (KRS 0000541501, REGON 631226810), na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń. -----

c/ Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone między innymi poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości objętej obecnie księgą wieczystą nr KW GD1G/00346170/2, na rzecz administratora hipoteki, do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki ma zostać złożone przed Dniem Emisji, -----

d/ wykup obligacji nastąpi w dniu 25 marca 2027 roku (Dzień Wykupu), wykup Obligacji może nastąpić zgodnie z Warunkami Emisji, przed Dniem Wykupu (Dzień Wcześniejszego Wykupu) na żądanie Obligatariusza lub na żądanie Emitenta. -----

e/ całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego w segmencie deweloperskim (finansowanie grupy kapitałowej NDI Development sp. z o.o.), w szczególności poprzez sfinansowanie całkowitej spłaty Wierzytelności Crowd Real Estate przez NDI Cukrownia PG sp. z o.o. -----

## §2.

Jarosław Jan Bator oraz Bartłomiej Jerzy Oset działając w imieniu NDI Cukrownia PG Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie (jako Dłużnika Rzeczowego) oświadczają, iż na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą kw nr GD1G/00346170/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, oraz na prawie własności budynków posadowionych na w/w nieruchomości, Dłużnik Rzeczowy ustanowił hipotekę umowną (dalej Hipoteka) do kwoty 105.000.000,00 zł (słownie: sto pięć milionów złotych) na zabezpieczenie wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji, w szczególności zobowiązań do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta -

wynikających z Warunków Emisji - na rzecz administratora hipoteki, którym jest spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, pod adresem: (00-344) Warszawa, ul. Dobra nr 40 (KRS 0000541501, REGON 631226810), wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu ale na rachunek obligatariuszy, ponadto oświadczają, iż jako Dłużnik Rzeczowy reprezentowana przez nich spółka zobowiązała się do złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 marca 2028 r. -----

### §3.

1. Jarosław Jan Bator oraz Bartłomiej Jerzy Oset działając w imieniu NDI Cukrownia PG Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie (jako Dłużnika Rzeczowego) oświadczają, iż poddają reprezentowaną przez siebie spółkę pod firmą NDI Cukrownia PG spółka z o.o. z siedzibą w Sopocie egzekucji wprost z niniejszego aktu notarialnego, w trybie przepisu art. 777 §1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 105.000.000,00 zł (słownie: sto pięć milionów złotych), co do obowiązku zapłaty wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji, w szczególności zobowiązań do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta - wynikających z Warunków- na rzecz Administratora zabezpieczeń, którym jest spółka pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, pod adresem: (00-344) Warszawa, ul. Dobra nr 40 (KRS 0000541501, REGON 631226810), wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu ale na rachunek obligatariuszy, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku oraz prowadzenie egzekucji przeciwko spółce pod firmą NDI Cukrownia PG sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, jako Dłużnika Rzeczowego, o całość lub część wierzytelności wskazanych powyżej jest:-----
  - (i) upływ terminu do spłaty wierzytelności wynikających z Obligacji, w szczególności zobowiązań do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków



poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta i brak spłaty całości lub części wierzytelności przez Emitenta, -----

2. Jarosław Jan Bator oraz Bartłomiej Jerzy Oset działając w imieniu NDI Cukrownia PG Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie (jako Dłużnika Rzeczowego) oświadczają, iż nie wykluczając innych środków dowodowych, udowodnienie powyższego zdarzenia przez wierzyciela nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w poświadczonych notarialnie lub urzędowo kopii: -----
- a. pisemnego wezwania Administratora zabezpieczeń skierowanego do Emitenta, na jego adres rejestrowy, wzywającego do zapłaty wierzytelności z tytułu Emisji Obligacji, a także potwierdzenia nadania i potwierdzenia odbioru lub nieodebrania przesyłki rejestrowanej na adres Emitenta, które to potwierdzenie nadania, stosownie do normy art. 17 ustawy Prawo pocztowe ma moc dokumentu urzędowego, a Administrator zabezpieczeń może wystąpić o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności, w terminie do dnia 31 marca 2028 roku. -----

#### §4.

Administrator zabezpieczeń ma prawo wielokrotnie występować o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, celem wyegzekwowania należnego świadczenia i może występować o jej nadanie w odniesieniu do dowolnej części wierzytelności, której zaspokojenia będzie dochodzić. -----

#### §5.

1. Koszty niniejszego aktu ponosi spółka pod firmą NDI Cukrownia PG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie. -----
2. Wypisy niniejszego aktu można wydawać także spółce pod firmą NDI FINANCE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie oraz spółce pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie. -----

#### §6.

Notariusz poinformował Stawających o treści i skutkach wynikających z art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego oraz o treści odpowiednich przepisów tegoż Kodeksu dotyczących wszczęcia i prowadzenia egzekucji na podstawie aktu notarialnego jako tytułu egzekucyjnego, w tym o treści art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego stanowiącego, iż jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym. -----



Notariusz poinformował stawających o stosownych przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku oraz Ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych, w szczególności o tym, że Notariusz, prowadzący niniejszą kancelarię, otrzymał od stawających informacje, stanowiące dane osobowe, będzie z nich korzystał do celów związanych z realizacją czynności notarialnych dokonywanych na życzenie stawających oraz będzie ich używał w celu wykonywania obowiązków wynikających z odrębnych przepisów prawa związanych z tymi czynnościami (np: pobieranie opłat sądowych i podatków). Notariusz będzie przekazywał dane osobowe stawających organom publicznym (np.: sądom, organom skarbowym) w zakresie realizacji obowiązków przewidzianych prawem. Notariusz ma obowiązek przechowywania danych osobowych stawających przez okres 10 lat, do czasu przekazania aktów notarialnych i innych dokumentów zawierających te dane osobowe do właściwego Sądu Rejonowego – Wydziału Ksiąg Wieczystych. Stawający wyrażają zgodę na przetwarzanie ich danych osobowych, w tym innymi niż wymagane przepisami prawa do dokonania czynności notarialnych, między innymi takimi jak: nr telefonu, adres e-mail i inne. Zgodnie z obowiązującymi przepisami stawający mają prawo dostępu do swoich danych osobowych; stawający mogą dokonać ich sprostowania lub zażądać ich usunięcia – jeżeli pozwalają na to stosowne przepisy prawa. Jeżeli stawający będą mieli zastrzeżenia związane z działaniami notariusza, w zakresie dysponowania ich danymi osobowymi, mogą zwrócić się ze skargą do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. -----

§7.

1. Koszty niniejszego aktu wynoszą: -----

- a) z §§ 3, 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. 2020, poz. 1473) – kwotę ..... 4.000,00 zł
  - b) z art. 5 ust. 1 pkt. 1 i art. 41 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2024, poz. 361) (23%) od wynagrodzenia wymienionego w pkt a – kwotę .. 920,00 zł
  - c) z § 12 rozporządzenia powołanego w pkt a – za 2 wypisy aktu, odnotowane pod oddzielnymi numerami w Repertorium A – kwotę ..... 72,00 zł
  - d) z art. 5 ust. 1 pkt. 1 i art. 41 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (23%) od wynagrodzenia wymienionego w pkt c – kwotę ..... 16,56 zł
- Łącznie koszty niniejszego aktu wynoszą: ..... 5.008,56 zł

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu podpisy stawających i notariusza.

**KANCELARIA NOTARIALNA**

MIROSLAW MROCZKOWSKI – NOTARIUSZ

Ulica Antoniego Abrahama 1A, 80-307 Gdańsk

**REPERTORIUM A Nr 680/2024**

Ja niżej podpisany Mirosław Mroczkowski, notariusz w Gdańsku

wypis niniejszego aktu wydałem:

Spółce

Opłaty należne za wydanie niniejszego wypisu zostały

naliczone i pobrane przy oryginale aktu.

Gdańsk, dnia dwudziestego piątego marca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku



Mirosław Mroczkowski

Notariusz

## 8.12. Definicje i objaśnienia skrótów

<b>Administrator Hipoteki</b>	oznacza GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, ulica ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810,, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla Poręczenia oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji
<b>Autoryzowany Doradca lub Doradca Emitenta lub Firma Inwestycyjna</b>	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji, tj. 1.000 (jeden tysiąc) złotych
<b>Crowd Real Estate</b>	oznacza Crowd Real Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Grzybowska 4 lok. U-7A, 00-131 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000833877, posiadająca REGON: 385776831, NIP: 5252818234
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13. Warunków Emisji
<b>Emisja</b>	oznacza emisję Obligacji
<b>Emitent lub Spółka</b>	oznacza spółkę pod firmą <b>NDI Finance sp. z o.o.</b> z siedzibą w Sopocie, adres: ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001090079, REGON: 527874521, NIP: 5851503703, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000 PLN
<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencje osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie
<b>GPW</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

Grupa, Grupa NDI, Grupa Poręczyciela	oznacza Poręczyciela, podmioty zależne od Poręczyciela lub współkontrolowane przez Poręczyciela w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;																																												
Hipoteka	oznacza hipotekę , o której mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji																																												
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie																																												
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami																																												
Dokument Informacyjny	oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst																																												
Nieruchomość Docelowa	<div>oznacza nieruchomości gruntowe położone w Pruszczu Gdańskim przy ul. Fryderyka Chopina, powiat gdański, województwo pomorskie, których podział zgodnie ze Wstępnym Projektem Podziału będzie wyglądał następująco:</div> <table><tr><th>Oznaczenie nieruchomości</th><th>Etap Projektu Cukrownia</th><th>Oznaczenie projektowanej działki wg Wstępnego Projektu Podziału</th><th>Powierzchnia działki (mkw.)</th><th>Wycena z operatu (zł)</th><th>Zdolność Zabezpieczeniowa</th></tr><tr><td>Nieruchomość 1</td><td>4a</td><td>B22</td><td>11 700</td><td>17 261 530</td><td>12 083 071</td></tr><tr><td>Nieruchomość 2</td><td>4b</td><td>B24</td><td>7 196</td><td>11 535 148</td><td>8 074 604</td></tr><tr><td>Nieruchomość 3</td><td>5</td><td>B14</td><td>12 464</td><td>23 324 039</td><td>16 326 827</td></tr><tr><td>Nieruchomość 4</td><td>6</td><td>B26</td><td>10 173</td><td>17 297 167</td><td>12 108 017</td></tr><tr><td rowspan="2">Nieruchomość 5</td><td rowspan="2">7,8</td><td>B10</td><td>15 030</td><td rowspan="2">37 617 243</td><td rowspan="2">26 332 070</td></tr><tr><td>B7</td><td>9 707</td></tr><tr><td>Suma</td><td></td><td></td><td>66 270</td><td>107 035 127</td><td>74 924 589</td></tr></table> <div>Na Nieruchomości Docelowej będą realizowane dalsze etapy Projektu Cukrownia. Na Dzień Emisji Nieruchomość Docelowa stanowi część Nieruchomości Początkowej.</div>	Oznaczenie nieruchomości	Etap Projektu Cukrownia	Oznaczenie projektowanej działki wg Wstępnego Projektu Podziału	Powierzchnia działki (mkw.)	Wycena z operatu (zł)	Zdolność Zabezpieczeniowa	Nieruchomość 1	4a	B22	11 700	17 261 530	12 083 071	Nieruchomość 2	4b	B24	7 196	11 535 148	8 074 604	Nieruchomość 3	5	B14	12 464	23 324 039	16 326 827	Nieruchomość 4	6	B26	10 173	17 297 167	12 108 017	Nieruchomość 5	7,8	B10	15 030	37 617 243	26 332 070	B7	9 707	Suma			66 270	107 035 127	74 924 589
Oznaczenie nieruchomości	Etap Projektu Cukrownia	Oznaczenie projektowanej działki wg Wstępnego Projektu Podziału	Powierzchnia działki (mkw.)	Wycena z operatu (zł)	Zdolność Zabezpieczeniowa																																								
Nieruchomość 1	4a	B22	11 700	17 261 530	12 083 071																																								
Nieruchomość 2	4b	B24	7 196	11 535 148	8 074 604																																								
Nieruchomość 3	5	B14	12 464	23 324 039	16 326 827																																								
Nieruchomość 4	6	B26	10 173	17 297 167	12 108 017																																								
Nieruchomość 5	7,8	B10	15 030	37 617 243	26 332 070																																								
		B7	9 707																																										
Suma			66 270	107 035 127	74 924 589																																								
Nieruchomość Początkowa	oznacza zabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Pruszczu Gdańskim przy ul. Fryderyka Chopina, w skład których wchodzi działki ewidencyjne nr 69/70, 69/71, 69/75 oraz 69/76, przy czym działka 69/76 zgodnie z decyzją Burmistrza Pruszcza Gdańskiego z dnia 3 października 2023 r. została																																												



	<p>podzielona na działki nr 69/81, 69/83, 69/84, 69/85, 69/86, 69/87, 69/88 i 69/89, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą GD1G/00346170/2. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji wniosek w zakresie uwidocznienia podziału został złożony ale nierozpoznany.</p> <p>Właścicielem Nieruchomości Początkowej jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym jest NDI Cukrownia PG sp. z o.o. (KRS0000680775).</p> <p>Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji w Dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna na kwotę 15.000.000 (piętnaście milionów) dolarów zabezpieczająca spłatę kwoty pożyczki, odsetek i wszelkich kosztów oraz opłat należnych pożyczkodawcy, wynikających z umowy pożyczki z dnia 11.03.2022 roku, na rzecz Crowd Real Estate</p>
<b>Nieruchomość Wyłączana</b>	<p>oznacza nieruchomość gruntową składającą się z działek innych niż działki składające się na Nieruchomość Docelową. Nieruchomość Wyłączana na Dzień Emisji stanowi część Nieruchomości Początkowej, a po zatwierdzeniu Wstępnego Projektu Podziału przez Burmistrza miasta Pruszcza Gdańskiego, zostanie złożony wniosek o ich przeniesienie do nowozakładanej księgi wieczystej albo pozostawienie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie wszystkich działek innych niż Nieruchomość Wyłączana i nie będzie stanowił przedmiotu zabezpieczenia hipotecznego Obligacji. W przypadku wpisania Hipoteki na Nieruchomości Wyłączanej Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do udzielenia zgody na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką (poprzez beczieżarowe wyodrębnienie do osobnych ksiąg wieczystych albo pozostawienie wyłącznie tych działek w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie wszystkich działek Nieruchomości Docelowej do nowej księgi wieczystej), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę</p>
<b>Obligacje</b>	<p>oznacza 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) obligacji serii A Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda</p>
<b>Obligatariusz</b>	<p>oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym</p>
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	<p>oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji</p>
<b>Okres Odsetkowy</b>	<p>oznacza okres, o którym mowa w pkt. 17.2.4 Warunków Emisji</p>
<b>PKB</b>	<p>oznacza Produkt Krajowy Brutto</p>
<b>PLN, zł, złoty</b>	<p>oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej</p>
<b>Poręczyciel</b>	<p>oznacza Grupa NDI S.A. z siedzibą w Sopocie, adres: ul. Powstańców Warszawy 19, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000508824, REGON: 222080694, NIP: 5851468680, o kapitale zakładowym w wysokości 349 242 900 PLN (opłacony w całości);</p>

<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
<b>Regulacje KDPW</b>	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
<b>Regulamin ASO GPW</b>	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
<b>Rozporządzenie BMB</b>	Oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
<b>Rynek ASO Catalyst</b>	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych
<b>Stopa Bazowa</b>	ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.1. Warunków Emisji;
<b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b>	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.);
<b>Ustawa o Ofercie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 620 ze zm.);
<b>Warunki Emisji</b>	oznacza Warunki Emisji Obligacji serii A, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
<b>WIBOR</b>	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom
<b>Wstępny Projekt Podziału</b>	oznacza mapę obejmującą Nieruchomość Początkową oraz przedstawiającą plan podziału działek ewidencyjnych nr 69/75, 69/85, 69/86, 69/87 i 69/81, które zgodnie z decyzją Burmistrza Pruszcza Gdańskiego z dnia 3 października 2023 r. powstały w wyniku podziału działki 69/76, (wchodzącej w skład Nieruchomości Początkowej) na Nieruchomość Docelową i Nieruchomość Wyłączaną wraz z naniesieniami istniejących budynków. Wstępny Projekt Podziału stanowi jeden z załączników do operatu szacunkowego;

<b>Zdolność Zabezpieczeniowa</b>	<p>oznacza maksymalną wartość nominalną Obligacji jaka może zostać zabezpieczona na danej działce, wchodzącej w skład Nieruchomości Docelowej, a która została wskazana dla danej nieruchomości w pkt 1.35. Po sporządzeniu Aktualizacji Wyceny z pkt. 11.2.6 do obliczania Zdolności Zabezpieczeniowej będzie brana niższa z wartości danej nieruchomości: i) wskazana Zdolność Zabezpieczeniowa w tabeli w pkt. 1.35 lub ii) zaktualizowana wartość określona w Aktualizacji Wyceny pomnożona przez 0,7;</p>
--------------------------------------	--