

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
PDC INDUSTRIAL CENTER 194 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ („SPÓŁKA”)
W ROKU OBROTOWYM
ROZPOCZYNAJĄCYM SIĘ 1 STYCZNIA 2024 R. I KOŃCZĄCYM SIĘ 31 GRUDNIA 2024 R.
(„ROK OBROTOWY”)

1. Podstawowe informacje dotyczące Spółki

a) Dane rejestrowe

<i>Nazwa Spółki:</i>	PDC INDUSTRIAL CENTER 194 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
<i>Adres rejestrowy:</i>	ul. Próżna 9 00-107 Warszawa
<i>Numer KRS:</i>	0000901793
<i>Numer REGON:</i>	389022299
<i>Numer NIP:</i>	5252863915

b) Zawiazanie i rejestracja Spółki w KRS

Spółka została zawiązana aktem notarialnym w dniu 19.03.2021 r. (Rep. A – 7924/2021) pod firmą PDC INDUSTRIAL CENTER 194 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

Dnia 24.05.2021 r. Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000901793.

c) Działalność Spółki

1. Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z umową Spółki jest między innymi:
 - realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
2. Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy
 - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
 - rozbórka i przygotowanie terenu pod budowę;
 - wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych;
 - wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych;
 - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
 - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;

- działalność w zakresie architektury;
- reklama.

3. Wyniki Spółki w Roku Obrotowym

a. Wynik finansowy

Rok Obrotowy kończący się 31 grudnia 2024 r., Spółka zamknęła zyskiem netto w wysokości 885 528,32 PLN.

b. Przychody ze sprzedaży i koszty działalności operacyjnej

W danym okresie Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 3 000,00 PLN.

Koszty działalności operacyjnej wyniosły w Roku Obrotowym 481 621,94 PLN przy czym największą pozycję w wysokości 275 765,95 PLN stanowił koszt usług obcych.

c. Aktywa

Na dzień 31 grudnia 2024 r. suma bilansowa wyniosła 69 256 221,55 PLN. Aktywa trwałe na koniec Roku Obrotowego miały wartość netto 54 276 800,02 PLN i składały się w 97,89 % z środków trwałych w budowie.

Na koniec Roku Obrotowego Spółka posiadała aktywa obrotowe o wartości 14 979 421,53 PLN. Największą pozycję aktywów obrotowych stanowiły inwestycje krótkoterminowe w kwocie 9 433 336,11 PLN.

d. Zobowiązania

Na koniec Roku Obrotowego zobowiązania długoterminowe Spółki wyniosły 58 884 971,19 PLN i stanowiły 85,02 % sumy bilansowej.

e. Ocena uzyskiwanych wyników

Zamknięcie roku obrotowego z zyskiem w wysokości 885 528,32 PLN. Wykazany zysk wynika między innymi z faktu, że spółka udzieliła pożyczek do podmiotu znajdującego się w strukturze majątkowej swojego jedyne go udziałowca.

f. Informacje o nabyciu udziałów własnych

W Roku Obrotowym Spółka nie nabyła udziałów własnych.

g. Informacje o posiadanych przez jednostkę oddziałach (przedstawicielstwach)

W Roku Obrotowym Spółka nie posiadała oddziałów ani przedstawicielstw.

4. Istotne zdarzenia w Roku Obrotowym

a. Udziałowcy

Na dzień 31 grudnia 2024 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 5 000,00 PLN i tworzyło go 100 udziałów o wartości nominalnej równej 50,00 PLN każdy.

Udziałowiec	Liczba udziałów	Łączna wartość udziałów	% udziałów
IPOPEMA Benefit 7 FIZAN	100	5 000,00 PLN	100%

b. Księgi rachunkowe i instrumenty finansowe

Księgi rachunkowe Spółki w Roku Obrotowym prowadzone były przez ALTO Accounting Sp. z o.o., a dokumentacja przechowywana jest w siedzibie ALTO Accounting Sp. z o.o. pod adresem Gdański Business Center, ul. Inflancka 4b/Bud. C, 00-189 Warszawa.

c. Działalność badawczo-rozwojowa

W Roku Obrotowym Spółka nie była zaangażowana w działania w zakresie badań i rozwoju.

d. Inne istotne zdarzenia w Roku Obrotowym

- W dniu 24.07.2024 Spółka wyemitowała obligacje serii E na kwotę 1 000 000 EUR. Naliczone odsetki od obligacji serii E na dzień 31.12.2024 wynoszą 49 993 EUR (213 650 PLN).

Zgodnie z zapisami zawartymi w Warunkach Emisji Obligacji data wykupu obligacji serii E nastąpi 30 listopada 2032 r.

- W dniu 9 grudnia 2024 nastąpiła spłata pożyczki udzielonej 27 grudnia 2023 r. przez PDC Industrial Center 194 sp. z o. o na rzecz Alocasia sp. z o.o. w wysokości 3 500 000 EUR wraz z należnymi odsetkami do dnia spłaty.

- W dniu 12 grudnia 2024 nastąpiła spłata pożyczki udzielonej 22 maja 2024 r. przez PDC Industrial Center 194 sp. z o. o na rzecz Alocasia sp. z o.o. w wysokości 450 000 PLN wraz z należnymi odsetkami do dnia spłaty.

- W dniu 10 września 2024 r. PDC Industrial Center 194 sp. z o.o. udzieliła pożyczki na rzecz Alocasia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w wysokości 345 000 PLN. Oprocentowanie pożyczki

wynosiło 10% w skali roku. Spłata pożyczki nastąpiła w dniu 18 grudnia 2024 roku wraz z należnymi odsetkami do dnia spłaty.

- W dniu 10 września 2024 r. PDC Industrial Center 194 sp. z o.o. udzieliła pożyczki na rzecz Alocasia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w wysokości 350 000 EUR. Oprocentowanie pożyczki wynosiło 10% w skali roku. Spłata pożyczki nastąpiła w dniu 9 grudnia 2024 roku wraz z należnymi odsetkami do dnia spłaty.

- Na podstawie zawartego w dniu 15 maja 2024 roku Porozumienia w sprawie spłaty pożyczki, nastąpiła spłata zawartej w dniu 4 stycznia 2023 r. pożyczki na rzecz LCube 2 sp. z o.o. w wysokości 5 850 000,00 PLN.

- W dniu 28 listopada 2024 r. Spółka zawarła umowę pożyczki z Mila 9 sp. z o.o. w wysokości 200 000,00 zł (dwieście tysięcy złotych). Oprocentowanie wynosi 10% w skali roku. Spłata pożyczki nastąpiła w dniu 19 grudnia 2024 wraz z należnymi odsetkami do dnia spłaty.

- W dniu 22 stycznia 2024 r. Spółka zawarła z GLP SHELTER LOGISTICS (POLAND) SP. Z O.O. Umowę Deweloperską - Development Management Agreement („DMA”).

- W dniu 18 października 2024 roku Spółka zawarła Umowę Najmu z "D&H ENGINEERING POLAND" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Niezabyszewie.

- W dniu 21 października 2024 roku Spółka zawarła Umowę o Generalne Wykonawstwo z Bremer sp. z o.o., z siedzibą w Krakowie

5. Istotne zdarzenia po zakończeniu Roku Obrotowego

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po zakończeniu Roku Obrotowego.

6. Przyszła sytuacja Spółki

a. Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń dla funkcjonowania Spółki

Spółka wykazuje skumulowaną stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego. Udziałowcy Spółki nie podjęli jeszcze uchwały o kontynuowaniu przez Spółkę działalności. Zarząd Spółki nie widzi zagrożenia dla kontynuacji działalności mimo poniesionych strat. Spółka zakłada, że jest w fazie rozwoju i w kolejnych latach będzie osiągać zyski. Zdaniem Zarządu oczekiwane zyski pokryją straty.

b. Przewidywany rozwój jednostki w przyszłości

W dniu 24 lutego 2022 r. Federacja Rosyjska rozpoczęła wojnę z Ukrainą. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z utrzymującymi się działaniami wojennymi i ocenia potencjalny wpływ na działalność Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, z uwagi na dynamicznie zmieniające się warunki rynkowe, nie można jednak w sposób jednoznaczny określić wpływu wojny i sankcji nakładanych na działalność w różnych jurysdykcjach na wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Spółki.

c. Przewidywana sytuacja finansowa

W kolejnych miesiącach planowane są znaczne nakłady inwestycyjne związane z realizacją projektu magazynowego. Po ukończeniu realizacji projektu magazynowego i planowanej sprzedaży Spółka przewiduje znaczny wzrost przychodów.

Zarząd Spółki

PDC INDUSTRIAL CENTER 194 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Marta Rayss

Prezes Zarządu

Anna Rytka-Bokwa

Członek Zarządu