

**Centrum Naukowo – Produkcyjne Materiałów Elektronicznych
CEMAT '70 S.A.**

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki CeMat' 70 S A
za rok obrotowy 2019**

Zarząd

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym

Warszawa 24.03.2020 r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp -----	3
2. Organy Spółki-----	3
2.1 Zarząd -----	3
2.2 Rada Nadzorcza-----	4
2.3 Walne Zgromadzenie -----	4
3. Zatrudnienie-----	5
4. Sytuacja gospodarcza i finansowa Spółki-----	5
4.1.Realizacja w zakresie przychodów i kosztów -----	5
5. Stan nieruchomości posiadanych przez Spółkę-----	5-6
6. Realizacja zadań w zakresie zarządzania i organizacji Spółki.-----	6
7. Realizacja planu inwestycji i remontów -----	6-7
8. Przewidywany rozwój spółki -----	7
9. Ważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2019 roku-----	7-8
9.1. Informacja o ZWZ z dn. 25.06.2019 r.-----	8
10. Sytuacja ekonomiczna w Spółce-----	8-9
11. Informacja o podjętych uchwałach przez Zarząd CeMat'70 S.A. w 2019 r.-----	9-11

*Centrum Naukowo – Produkcyjne Materiałów Elektronicznych
CeMat '70 S.A.*

1. Wstęp.

Nazwa Spółki: Centrum Naukowo - Produkcyjne Materiałów Elektronicznych
CeMat' 70 S A

Adres: 01-919 Warszawa, ul. Wólczyńska 133

Regon: P-012030799

NIP: 118-00-06-587

Urząd Skarbowy 01-844 Warszawa - Bielany, ul. Skalbmierska 5

Forma prawna: Spółka Akcyjna

Kapitał zakładowy: 10.500.000,00 zł.

Akcjonariusze: CeMat Real Estate S.A. 90,04%
Byli pracownicy 6,68%
Pozostali akcjonariusze instytucjonalni 3,28%

Spółka posiada 100% udziałów w dwóch spółkach celowych: W131 Sp. z o.o. i W133 Sp. z o.o.

Centrum Naukowo - Produkcyjne Materiałów Elektronicznych CeMat 70 S A jest spółką prawa handlowego, wpisaną do Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000067845 XIII Wydział Gospodarczy w Warszawie.

2. Organy Spółki.

Zgodnie ze Statutem Spółki jej Organami są:

- Zarząd Spółki
- Rada Nadzorcza.
- Walne Zgromadzenie

2.1 Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki zarządza i reprezentuje ją na zewnątrz. Podejmuje decyzje we wszystkich sprawach związanych z prowadzeniem Spółki, które nie są zastrzeżone ustawą bądź postanowieniami Statutu dla kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

W 2019 r. Zarząd działał w następującym składzie:

- | | |
|---------------------|----------------------|
| Jarosław Lipiński | - Prezes Zarządu |
| Dariusz Biesiadecki | - Wiceprezes Zarządu |

Centrum Naukowo – Produkcyjne Materiałów Elektronicznych CeMat'70 S.A.

Kadencja Zarządu trwa 3 lata, mandaty Członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.

2.2 Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółki. Wszystkie uprawnienia i kompetencje Rady Nadzorczej zawarte są w Statucie Spółki.

Rada Nadzorcza w 2019 r. działała w następującym składzie:

Clausen Frede	Członek RN od 11.06.2018 r.	CeMat A/S Dania
	Przewodniczący RN od 16.10.2018 r.	
Eivind Dam Jensen	Członek RN od 1.01.2017 r.	CeMat A/S Dania
Joanna Iwanowska-Nielsen	Członek RN od 1.01.2017 r.	CeMat A/S Dania
Piotr Wójcik	Członek RN od 27.05.2019 r.	CeMat'70 S A
Dariusz Kiraga	Sekretarz RN od 27.06.2018 r.	CeMat'70 S A

Kadencja Rady trwa 3 lata, mandaty Członków Rady Nadzorczej wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

2.3 Walne Zgromadzenie.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Centrum Naukowo Produkcyjnego Materiałów Elektronicznych CeMat'70 S.A. jest najwyższą władzą w Spółce. Obrady Walnego Zgromadzenia odbywają się jako zwyczajne i nadzwyczajne. Zwyczajne i nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki. Kompetencje Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zawiera Statut Spółki.

3. Zatrudnienie.

Celem polityki personalnej w 2019 roku było zatrudnienie kadry przygotowanej na zmiany oraz zdolnej realizować przyjętą strategię Spółki. Prowadzona restrukturyzacja zatrudnienia pozwoliła na stworzenie bardziej efektywnego systemu motywacji pracowników, poprawę struktury zatrudnienia oraz zwiększenie efektywności zarządzania i bezpieczeństwa pracy.

Na koniec 2019 r. Spółka zatrudniała łącznie z Zarządem 23 osoby. Liczba pracowników nie zmieniła się w stosunku do roku 2018. W ocenie Zarządu zatrudnienie spółki na koniec 2019 r. było adekwatne do potrzeb.

4. Sytuacja gospodarcza i finansowa spółki.

4.1. Realizacja zadań w zakresie przychodów i kosztów.

W 2019 r. CeMat'70 S.A osiągnęła zysk netto w wysokości 3.671.037,13 zł, o 1.972.869,02 wyższy niż w roku 2018, gdy wynik netto wyniósł 1.698.168,11 zł. Wzrost wyniku netto został osiągnięty dzięki redukcji kosztów pomimo spadku przychodów ze sprzedaży mediów w związku ze stopniowym wygaszaniem produkcji przez największego najemcę – firmę Topsil Semiconductors Sp. z o.o.

Przychody całkowite zmniejszyły się z poziomu 22.068.577,25 zł w roku 2018 do 19.681.022,47 zł w roku 2019.

5. Stan nieruchomości posiadanych przez Spółkę.

Spółka kontroluje następujące nieruchomości:

Warszawa, ul. Wólczyńska 133

Nieruchomość gruntowo - budowlana położona w Warszawie, Bielany, przy ulicy Wólczyńskiej 133 obręb 7-11-11 i 7-12-14.

Akt własności: działki o łącznej powierzchni 1.768 m²

Prawo wieczystego użytkowania: działki o łącznej powierzchni 35.128 m²

*Centrum Naukowo – Produkcyjne Materiałów Elektronicznych
CeMat'70 S.A.*

We władaniu: działki o łącznej powierzchni 89.167 m². Obecnie trwa proces uwłaszczeniowy na wniosek Spółki.

Blichowo

Akt własności: działki o łącznej powierzchni 16.603 m².

Ponadto toczy się postępowanie sądowe z ITME w sprawie działki o powierzchni 5.586 m² zlokalizowanej w Warszawie, przy ulicy Konstruktorskiej 6.

Na dzień sporządzania sprawozdania sprawa nie została rozstrzygnięta.

6. Realizacja zadań w zakresie zarządzania i organizacji Spółki.

Zarząd Spółki analizując na bieżąco uwarunkowania na rynku polskim, a szczególnie warszawskim starał się reagować na oczekiwania klientów podnosząc standardy obsługi, zarówno w zakresie najmu jak i usługi technicznej. Zarząd koncentrował się też na wypracowaniu strategii i podjęciu działań mających na celu zagospodarowanie w pierwszej kolejności nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym Spółki.

Jednocześnie prowadzono szereg działań prawnych i strategicznych dotyczących gruntów, będących przedmiotem postępowań uwłaszczeniowych. Wszystkie te plany oraz działania są na bieżąco prezentowane Radzie Nadzorczej.

W zakresie wynajmu powierzchni działania Zarządu prowadzone były w kierunku utrzymania wysokiej rentowności operacyjnej. Warto zaznaczyć, że rok 2019 nie był dobrym rokiem w Warszawie dla firm działających na tym obszarze. Zarząd nadal przeznaczał znaczne środki finansowe na remonty i modernizację oferowanych obiektów, podnosząc konkurencyjność ofert CeMat'70 S A.

7. Realizacja planu inwestycji i remontów.

W wyniku przeprowadzonego audytu zagrożenia pożarowego zakończonego dla każdego z budynków wydaniem przez biegłego rzeczoznawcę „Ekspertyzy technicznej w zakresie ochrony przeciwpożarowej” oraz mając na uwadze wymagania firm ubezpieczeniowych w zakresie

*Centrum Naukowo – Produkcyjne Materiałów Elektronicznych
CeMat'70 S.A.*

ubezpieczenia majątku spółki, rozpoczęty został proces dostosowywania budynków do wymogów przeciwpożarowych.

W związku z powyższym w roku 2019 zostały oddane do użytku system sygnalizacji pożaru w budynku numer 6 oraz wyłączniki przeciwpożarowe na zewnątrz wszystkich budynków. Kolejne inwestycje dotyczące ochrony przeciwpożarowej o szacowanej wartości około 5.000.000 – 6.000.000 złotych planowane są w kolejnych latach.

Ponadto spółka planuje kompleksowy remont dachów w posiadanych budynkach.

8. Przewidywany rozwój spółki.

Po tym jak największy najemca i równocześnie odbiorca mediów energetycznych wypowiedział w listopadzie 2018 roku umowę najmu oraz w związku z podwyżką cen energii elektrycznej i wiążącą się z tym utratą pozycji konkurencyjnej polskiego rynku dla inwestycji energochłonnych, pozycja spółki w obszarze produkcji i dystrybucji mediów energetycznych uległa osłabieniu. Priorytetem w tej nowej sytuacji stało się maksymalizowanie przychodów z wynajmu poprzez adaptację wolnych powierzchni, optymalizację stawek najmu jak również dbałość o doskonalenie wszystkich form obsługi podmiotów gospodarczych działających na terenie CeMat'70 S.A. Związane jest to z obsługą 120 podmiotów gospodarczych o zróżnicowanym profilu produkcyjnym.

Należy podkreślić, że w roku 2018 było obsługiwanych 114 podmiotów gospodarczych. Nastąpił więc wzrost o 6 najemców.

Zarząd realizuje strategię stabilizacji funkcjonowania spółki.

9. Ważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2019r.

W roku 2019 został przeprowadzony audyt prawny dotyczący sytuacji prawnej nieruchomości przy Wólczyńskiej 133 w Warszawie. Został wytyczony plan postępowania oraz oszacowane ryzyka. Zarząd realizuje obecnie wytyczne raportu i prowadzi bardzo aktywne działania na polu administracyjnym dotyczącym kwestii uzyskania tytułu prawnego Spółki do nieruchomości objętych wnioskami o uwłaszczenie. Ponadto w roku 2019 podjęte zostały rozmowy z ITME w przedmiocie

*Centrum Naukowo – Produkcyjne Materiałów Elektronicznych
CeMat'70 S.A.*

ewentualnej sprzedaży udziału w prawie użytkowania działki o numerze ew. 69/17 jak też innych rozwiązań prawnych mających na celu uregulowanie sytuacji własnościowej na terenie Wólczyńska 133.

9.1 Informacja o ZWZ z dn. 25.06.2019r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbyło się w **dniu 25.06.2019 r. Akt Notarialny Rep. A nr 3644/2019** na którym podjęto uchwały w następujących sprawach :

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018;
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2018;
- przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2018;
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2018;
- udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2018;
- zmiany w § 13 Statutu Spółki z dotychczasowej treści:
„Do składania oświadczenia woli i reprezentowania Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie”.
na nową treść:
„ W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu z prokurentem lub pełnomocnikiem.” ;
- informacja o składzie Rady Nadzorczej po dokonanych wyborze członka Rady Nadzorczej przez pracowników CeMat'70 S A.

10. Sytuacja ekonomiczna w Spółce.

Rok 2019 był kolejnym rokiem w którym Spółka zanotowała dodatni wynik finansowy w wysokości 3.671.037,13 zł netto.

Centrum Naukowo – Produkcyjne Materiałów Elektronicznych CeMat'70 S.A.

Spółka nie zalega z płatnościami dotyczącymi zobowiązań publiczno- prawnych m.in. wobec Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, jak i należności na rzecz innych kontrahentów. Płynność finansowa Spółki nie jest zagrożona.

W związku z koniecznością dokonania znacznych inwestycji związanych z modernizacją środków trwałych, dostosowaniem budynków do potrzeb ochrony przeciwpożarowej i uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości Zarząd Spółki nie będzie wnioskował o przeznaczenie zysku netto za 2019 r. na wypłatę dywidendy.

W listopadzie 2018 r. Spółka pod firmą Topsil Semiconductors Sp. z o.o., będąca największym naszym najemcą i nabywcą czynników energetycznych i mediów wypowiedziała umowę najmu. Utrata tak znaczącego najemcy będzie miała poważny wpływ na sytuację finansową Spółki w kolejnych latach, lecz nie zagrazi jej funkcjonowaniu. Zarząd podjął działania mające na celu pozyskanie nowych najemców dla powierzchni, które zostały zwolnione przez Topsil w roku 2019.

Niniejsze sprawozdanie zarządu z działalności Spółki zostało sporządzone w marcu 2020 w okresie panowania w Polsce stanu epidemii koronawirusem SARS- CoV-2, co spowodowało czasowe zamrożenie aktywności obywateli i podmiotów gospodarczych oraz może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną niektórych najemców Spółki, co w pewnym stopniu może negatywnie wpłynąć również na samą Spółkę. Wprowadzone ograniczenia nie mają jednak bezpośredniego wpływu na działalność Spółki ponieważ przychody z wynajmu mają charakter stały. W ocenie Zarządu również w dłuższym terminie wpływ ten powinien być ograniczony ze względu na panujący na rynku lokalnym deficyt małych powierzchni magazynowych oferowanych przez Cemat, branże, w których działają nasi najemcy i ich dywersyfikację po odejściu dominującego dotychczas najemcy tj. firmy Topsil Semiconductors. Ze względu na silną pozycję Spółki pod względem kapitałów własnych i środków obrotowych nie ma zagrożenia kontynuacji działalności Spółki. Jednakże należy wskazać, że sytuacja gospodarcza będzie zależała od czasu w jakim stan ten będzie obowiązywał.

11. Informacja o podjętych uchwałach przez Zarząd CeMat'70 S.A. w 2019 r.

1. Uchwała nr 1/2019 z dn.11.01.19 r. w sprawie wypłacenia premii kwartalnej motywacyjnej w CeMat'70 S A za IV kwartał 2018 r.

*Centrum Naukowo – Produkcyjne Materiałów Elektronicznych
CeMat'70 S.A.*

2. Uchwała nr 2/2019 z dn.14.01.19 r. w sprawie przesunięcia terminu spłaty pożyczki udzielonej Spółce „W133” Sp. z o.o. zgodnie z zawartą umowa z dn.10.01.2014 r. ze zm.
3. Uchwała nr 3/2019 z dn.11.02.19 r. w sprawie przesunięcia terminu spłaty pożyczki udzielonej Spółce „W133” Sp. z o.o. zgodnie z zawartą umowa z dn.7.02.2014 r. ze zm.
4. Uchwała nr 4/2019 z dn.7.03.19 r. w sprawie udzielenia pożyczki spółce „W133” Sp. z o.o.
5. Uchwała nr 5/2019 z dn.7.03.19 r. w sprawie udzielenia pożyczki spółce „W131” Sp. z o.o.
6. Uchwała nr 6/2019 z dn.1.04.19 r. w sprawie udzielenia pożyczki Spółce CeMat A/S Dania.
7. Uchwała nr 7/2019 r. z dn.19.04.19 r. . w sprawie wypłacenia premii kwartalnej motywacyjnej w CeMat'70 S A za I kwartał 2019 r.
8. Uchwała nr 8/2019 r. z dn.13.05.19 r. . w sprawie: zwołania Walnego Zgromadzenia z podaniem porządku obrad przed Walnym Zgromadzeniem.
9. Uchwała nr 9/2019 r. z dn.13.05.19 r. . w sprawie : przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2018 i przekazania go do oceny Radzie Nadzorczej.
10. Uchwała nr 10/2019 r. z dn.13.05.19 r. . w sprawie : przyjęcia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2018 i przekazania go do badania Radzie Nadzorczej.
11. Uchwała nr 11/2019 r. z dn.13.05.19 r. . w sprawie propozycji przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2018. Wniosek Zarządu do Rady Nadzorczej dot. : wyrażenia opinii n/t propozycji przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2018.
12. Uchwała nr 12/2019 r. z dn.13.05.19 r. w sprawie zmiany w Statucie Spółki.
13. Uchwała nr 13/2019 r. z dn.24.05.19 r. w sprawie: zawarcia umowy o konsolidacji pożyczek udzielonych CRE S A.
14. Uchwała nr 14/2019 r. z dn.25.06.19 r. w przedmiocie ustanowienia prokury.
15. Uchwała nr 15/2019 r. z dn.1.08.19 r. w sprawie: przyjęcia Regulaminu Ruchu Samochodowego (RRS) na terenie CeMat'70 /ITME Warszawa, ul. Wólczyńska 133.

