

CEMAT '70 S.A.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki CeMat' 70 S A
za rok obrotowy 2021**

Zarząd

Prezes Zarządu Jarosław Lipiński

Wiceprezes Zarządu Dariusz Biesiadecki

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany
przez Dariusz Biesiadecki
Data: 2022.03.31 12:15:53
CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Jarosław
Paweł Lipiński
Data: 2022.03.31 15:00:36 CEST

Warszawa 31.03.2022 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
5. Stan nieruchomości posiadanych przez Spółkę	6
6. Realizacja zadań w zakresie zarządzania i organizacji Spółki.	7
7. Realizacja planu inwestycji i remontów	7
8. Przewidywany rozwój spółki	8
9. Udziały własne	8
10. Instrumenty finansowe	8
11. Ważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2021 roku	9
11.1. Informacja o NWZ z dn. 25.03.2021 r.	9
11.2. Informacja o ZWZ z dn. 15.06.2021 r.	10

1. Wstęp.

Nazwa Spółki: CeMat' 70 S A
Adres: 01-919 Warszawa, ul. Wólczyńska 133
Regon: 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. 93,15%
Byli pracownicy 3,57%
Pozostali akcjonariusze instytucjonalni 3,28%
Spółka posiada 100% udziałów w dwóch spółkach celowych: W131 Sp. z o.o., W133 Sp. z o.o.
i Arkuszowa 56

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 2021 r. Zarząd działał w następującym składzie:

Jarosław Lipiński - Prezes Zarządu

CeMat '70 S.A.

Dariusz Biesiadecki - Wiceprezes Zarządu

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 2021 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 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 2021 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 2021 r. Spółka zatrudniała łącznie z Zarządem 21 osób. Liczba pracowników zmniejszyła się w stosunku do roku 2020 o jedną osobę.

4. Sytuacja gospodarcza i finansowa spółki.

W 2021 r. CeMat'70 S.A osiągnęła zysk netto w wysokości 2.546.395,67 zł., o 2.438.116,29 wyższy niż w roku 2020, gdy wynik netto wyniósł 108.279,38 zł. Bardzo wysoki wzrost wyniku netto był skutkiem wielu czynników. Częściowo były to wydarzenia o charakterze jednorazowym, które wystąpiły w roku 2020. W roku 2020 Spółka zdecydowała o dokonaniu odpisu nakładów inwestycyjnych związanych z przygotowaniem sprzedaży nieruchomości w związku ze zmianą strategii jej wykorzystania oraz o rozpoznaniu utraty wartości środków trwałych związanych z produkcją wody lodowej, sprężonego powietrza i wodoru w związku z zaprzestaniem sprzedaży tych czynników produkcji. Innym wydarzeniem mającym wpływ na wynik roku 2020 był wybuch pandemii COVID-19 i związane z tym utrudnienia w wynajmie powierzchni, redukcje czynszów dla wybranych najemców, zmniejszony popyt na sprzedawane przez Spółkę czynniki produkcji, zwiększone odpisy nieściągalnych należności oraz pojedyncze wypowiedzenia umów najmu. Jednak nawet po wyeliminowaniu czynników jednorazowych Spółka zanotowała w roku 2021 znaczący wzrost zysku netto będący przede wszystkim wynikiem wzrostu przychodów z wynajmu.

W zakresie wynajmu powierzchni działania Zarządu prowadzone były w kierunku utrzymania wysokiej rentowności operacyjnej. Warto zaznaczyć, że rok 2021 nie był dobrym rokiem w Warszawie dla firm działających na tym obszarze ze względu na skutki ekonomiczne wybuchu pandemii COVID-19. Zarząd nadal przeznaczał znaczne środki finansowe na remonty i modernizację oferowanych obiektów, podnosząc konkurencyjność ofert CeMat'70 S. A.

W ocenie Zarządu w dłuższym terminie wpływ pandemii COVID-19 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.

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 2021 r. na wypłatę dywidendy.

5. Stan nieruchomości posiadanych przez Spółkę.

Spółka jest użytkownikiem wieczystym następujących nieruchomości znajdujących się w Warszawie, przy ul. Wólczyńskiej 133:

1. Działka o numerze ew. 69/17 z obrębów 7-11-11 – udział Spółki wynoszący 0,714 części w prawie użytkowania wieczystego (KW WA1M 00458041/8);
2. Działka o numerze ew. 69/6 z obrębów 7-11-11 – WA1M 00503408/0;
3. Działka o numerze ew. 94 z obrębów 7-11-11 – WA1M /00043190/5;
4. Działka o numerze ew. 61 oraz 80 z obrębów 7-11-11 – WA1M 00043648/1;
5. Działka o numerze ew. 81 z obrębów 7-11-11 – WA1M 00533569/5;
6. Działka o numerze ew. 68 i 90 z obrębów 7-11-11 – WA1M 00043710/7;
7. Działka o numerze ew. 136 z obrębów 7-11-11 – WA1M 00043192/9;
8. Działka o numerze ew. 82,83,121 i 153/1 z obrębów 7-11-11 – WA1M 00045561/1;
9. Działka o numerze ew. 149/1 z obrębów 7-11-11 – WA1M 00045561/1;
10. Działka o numerze ew. 99,103 i 104 z obrębów 7-11-11 – WA1M 00458260/9;

CeMat'70 S.A.

11. Działka o numerze ew. 56 ,105 i 143/1 z obrębu 7-11-11 – WA1M 00458259/9;

12. Działka o numerze ew. 89 i 67 z obrębu 7-11-11 – WA1M 00043711/4.

Łączna powierzchnia działek znajdujących się w użytkowaniu wieczystym Spółki wynosi - 35.140 m².

Spółka jest właścicielem następujących nieruchomości znajdujących się w Warszawie, przy ul. Wólczyńskiej 133:

1. Działka o numerze ew. 102 z obrębu 7-11-11 – WA1M 00144307/7;

2. Działka o numerze ew. 107 z obrębu 7-11-11 – WA1M 00110951/9.

Nieruchomości będące własnością Spółki mają łączną powierzchnię - 1.768 m² .

We władaniu Spółki znajdują się działki o łącznej powierzchni 85.741 m².

Obecnie przed Wojewodą Mazowieckim toczą się postępowania uwłaszczeniowe zainicjowane na wniosek Spółki co do działek o numerach ew.: 69/3, 69/1, 69/4, 69/7, 69/10, 69/13, 69/15, 69/16 z obrębu 7-11-11 oraz 69/12, 69/15 i 69/18.

Na dzień sporządzania sprawozdania sprawy nie zostały rozstrzygnięte.

Blichowo

Spółka jest właścicielem działki o łącznej powierzchni 16.603 m².

Konstruktorska

Przed Wojewodą Mazowieckim toczy się postępowanie administracyjne w sprawie uwłaszczenia działki o powierzchni 5.586 m² zlokalizowanej w Warszawie, przy ulicy Konstruktorskiej 6 w sporze z IMIF.

Na dzień sporządzania sprawozdania sprawa nie została rozstrzygnięta.

6. Realizacja zadań w zakresie zarządzania i organizacji Spółki.

CeMat '70 S.A.

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. 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 ubezpieczenia majątku spółki, kontynuowany był proces dostosowywania budynków do wymogów przeciwpożarowych.

W związku z powyższym w roku 2021 Spółka dokonała wydatków inwestycyjnych o wartości 208.935,40 zł. Kolejne inwestycje dotyczące ochrony przeciwpożarowej o szacowanej wartości około 4.000.000 – 5.000.000 złotych planowane są w kolejnych latach.

Pozostałe wydatki inwestycyjne dotyczące środków trwałych o łącznej wartości 280.062,42 zł. były związane przede wszystkim z realizacją planu podziału dużych powierzchni magazynowych na mniejsze oraz dostosowaniem pomieszczeń technicznych do wynajmu.

Ponadto spółka planuje kompleksowy remont dachów w posiadanych budynkach.

8. Przewidywany rozwój spółki.

Po tym jak w listopadzie 2019 odszedł największy najemca i równocześnie odbiorca mediów energetycznych 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 172 podmiotów gospodarczych o zróżnicowanym profilu produkcyjnym.

Należy podkreślić, że w roku ubiegłym było obsługiwanych 150 podmiotów gospodarczych. Nastąpił więc wzrost o 22 najemców.

Po dokonaniu analizy rynkowej Spółka zdecydowała się na zwiększenie w swojej ofercie liczby mniejszych powierzchni magazynowych. W tym celu został przyjęty plan podziału dużych powierzchni magazynowych na mniejsze. Jest on realizowany etapami. W roku 2021 przekształceniu uległy pomieszczenia magazynowe o łącznej powierzchni około 1.100 m²

9. Udziały własne.

Spółka nie nabyła w roku 2021 oraz nie posiadała na dzień 31.12.2021 udziałów własnych.

10. Instrumenty finansowe.

Zarządzanie ryzykiem jest integralną częścią codziennego zarządzania przedsiębiorstwem i podlega ciągłemu przeglądowi przez Zarząd Spółki. Ze względu na charakter prowadzonej działalności oraz kapitalizację Spółka nie jest szczególnie narażona na wahania kursów walutowych i stóp procentowych. Spółka prowadzi działalność o profilu niskiego ryzyka, przy czym ryzyko walutowe, stopy procentowej i ryzyko kredytowe powstają wyłącznie w związku z relacjami handlowymi. Spółka zarządza ryzykiem finansowym poprzez model zarządzania budżetowaniem gotówkowym obejmujący okres 1 roku. Sprzedaż Spółki i koszty są rozliczane w PLN. Spółka nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych do zabezpieczania ryzyka walutowego związanego z przepływami pieniężnymi lub pozycjami bilansu. Podstawowe ryzyko kredytowe Spółki związane jest z należnościami handlowymi. W tym zakresie nie stwierdzono żadnego szczególnego ryzyka kredytowego. Spółka na bieżąco ocenia potrzebę dostosowania swojej struktury

kapitałowej. Zarząd uważa, że finansowanie przyszłej działalności Spółki zostanie zabezpieczone istniejącymi zasobami finansowymi oraz przepływami z działalności operacyjnej.

11. Ważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2021r.

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 2021 były kontynuowane rozmowy z IMIF w przedmiocie rozwiązań prawnych mających na celu uregulowanie sytuacji własnościowej na terenie Wólczyńska 133.

11.1 Informacja o NWZ z dn. 25.03.2021r.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbyło się w **dniu 25.03.2021 r. Akt Notarialny**

Rep. A nr 1626/2021 na którym podjęto uchwały w następujących sprawach:

- Podjęcie uchwały w sprawie finansowania przez Spółkę nabycia jej akcji przez udzielenie pożyczki akcjonariuszowi - CeMat Real Estate S.A. z przeznaczeniem na nabycie akcji Spółki

11.2 Informacja o ZWZ z dn. 15.06.2021r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbyło się w **dniu 15.06.2021 r. Akt Notarialny**

Rep. A nr 3623/2021 na którym podjęto uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020,-----
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2020,-----
- przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2020, -----
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2020, -----

CeMat'70 S.A.

- udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2020, -----
- wyboru dwóch członków do Rady Nadzorczej, -----
- zmiany Statutu Spółki poprzez: -----
 - I. zmianę § 1 ust. 1 Statutu Spółki z dotychczasowej treści: -----
„1. Firma Spółki brzmi: Centrum Naukowo-Produkcyjne Materiałów Elektronicznych
CeMat'70 Spółka Akcyjna.” -----
 - na nową treść: -----
„ 1. Firma Spółki brzmi: CeMat'70 Spółka Akcyjna.” -----
- ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki. -----