

CEMAT '70 S.A.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki CeMat' 70 S A
za rok obrotowy 2022**

Zarząd

Prezes Zarządu

Jarosław Lipiński

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Biesiadecki

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym

Warszawa 20.04.2023 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 ----- | 8 |
| 8. Przewidywany rozwój spółki ----- | 8 |
| 9. Udziały własne----- | 9 |
| 10. Instrumenty finansowe ----- | 9 |
| 11. Ważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2022 roku----- | 10 |
| 11.1. Informacja o ZWZ z dn. 23.06.2022 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. 93,28%
Byli pracownicy 3,56%
Pozostali akcjonariusze instytucjonalni 3,16%
Spółka posiada 100% udziałów w trzech 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 2022 r. Zarząd działał w następującym składzie:

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

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 2022 r. działała w następującym składzie:

| | | |
|--------------------------|---|-----------------|
| Clausen Frede | Członek RN od 23.06.2022 r. | CeMat A/S Dania |
| | Przewodniczący RN | |
| Eivind Dam Jensen | Członek RN od 15.06..2021 r. | CeMat A/S Dania |
| Joanna Iwanowska-Nielsen | Członek RN od 15.06.2021.r. | CeMat A/S Dania |
| Piotr Wójcik | Członek RN od 30.05.2022. 27.05.2019 r. | CeMat'70 S.A. |
| Dariusz Kiraga | Sekretarz RN od 30.05.2022 | 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 2022 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 2022 r. Spółka zatrudniała łącznie z Zarządem 23 osoby. Liczba pracowników zwiększyła się w stosunku do roku 2021 o dwie osoby.

4. Sytuacja gospodarcza i finansowa spółki.

W 2022 r. CeMat'70 S.A osiągnęła zysk netto w wysokości 3.491.926,21 zł., o 945.530,54 zł. wyższy niż w roku 2021, gdy wynik netto wyniósł 2.546.395,67 zł. Wzrost wyniku netto był skutkiem przede wszystkim wzrostu przychodów z wynajmu oraz ścisłej kontroli kosztów.

W zakresie wynajmu powierzchni, działania Zarządu prowadzone były w kierunku utrzymania wysokiej rentowności operacyjnej. Zarząd nadal przeznaczał znaczne środki finansowe na remonty i modernizację posiadanych przez Spółkę obiektów, podnosząc konkurencyjność oferty CeMat'70 S.A.

Spółka nie zalega z płatnościami dotyczącymi zobowiązań publiczno- prawnych m.in. wobec Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, jak i zobowiązań wobec innych kontrahentów. Na stosunkowo niskim poziomie utrzymywany jest poziom należności handlowych. Płynność finansowa Spółki nie jest w związku z tym zagrożona.

W związku z koniecznością dokonania 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 2022 r. na wypłatę dywidendy.

Posiadany przez Spółkę kapitał własny, środki obrotowe oraz realizowane i prognozowane wyniki finansowe wskazują, że kontynuacja działalności Spółki w niezmnieszonym zakresie jest niezagrożona.

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 obrębem 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 obrębem 7-11-11 – WA1M 00503408/0;
3. Działka o numerze ew. 94 z obrębem 7-11-11 – WA1M /00043190/5;
4. Działka o numerze ew. 61 oraz 80 z obrębem 7-11-11 – WA1M 00043648/1;
5. Działka o numerze ew. 81 z obrębem 7-11-11 – WA1M 00533569/5;
6. Działka o numerze ew. 68 i 90 z obrębem 7-11-11 – WA1M 00043710/7;
7. Działka o numerze ew. 136 z obrębem 7-11-11 – WA1M 00043192/9;
8. Działka o numerze ew. 82,83,121 i 153/1 z obrębem 7-11-11 – WA1M 00045561/1;
9. Działka o numerze ew. 149/1 z obrębem 7-11-11 – WA1M 00045561/1;
10. Działka o numerze ew. 99,103 i 104 z obrębem 7-11-11 – WA1M 00458260/9;
11. Działka o numerze ew. 56 ,105 i 143/1 z obrębem 7-11-11 – WA1M 00458259/9;
12. Działka o numerze ew. 89 i 67 z obrębem 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 obrębem 7-11-11 – WA1M 00144307/7;
2. Działka o numerze ew. 107 z obrębem 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.

CeMat'70 S.A.

Na dzień bilansowy 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.

Dla działek o numerach ew.: 69/4, 69/7, 69/10 i 69/13 została wydana w lutym 2023 decyzja o nabyciu prawa wieczystego użytkowania. Na dzień sporządzania sprawozdania, sprawy pozostałych działek 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.

Procesy inwestycyjne i nieruchomości należące do spółek zależnych.

Spółka uzyskała w lipcu 2022 dla działki o numerze ew. 56 decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku zamieszkania zbiorowego z usługami i handlem, parkingiem naziemnym, drogami i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Zależna od Spółki spółka W131 Sp. z o.o., do której należy działka o numerze ew. 69/8 dokonała przebudowy infrastruktury ciepłej, podpisała umowę z generalnym wykonawcą oraz zainicjowała proces sprzedaży mieszkań i lokali usługowych pozyskiwania finansowania.

Spółka podpisała umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaży działki 56 do spółki zależnej Arkuszowa 56.

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.

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 2022 Spółka dokonała wydatków inwestycyjnych o wartości 1.258.980 zł. Oddany do użytku został między innymi system detekcji pożaru w budynku numer 5.

Pozostałe wydatki inwestycyjne dotyczące środków trwałych o łącznej wartości 1.259.261,67 zł. były związane przede wszystkim z realizacją planu inwestycyjnego podziału dużych powierzchni magazynowych na mniejsze (boksy self-storage) oraz dostosowaniem pomieszczeń technicznych do wynajmu.

8. Przewidywany rozwój spółki.

Spółka będzie kontynuowała dotychczasową działalność w zakresie najmu. Celem jest 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 190 podmiotów gospodarczych o zróżnicowanym profilu produkcyjnym.

Po dokonaniu analizy rynkowej Spółka zdecydowała się na zwiększenie w swojej ofercie liczby mniejszych powierzchni magazynowych przeznaczonych dla podmiotów gospodarczych (small business units) oraz dla klientów indywidualnych (self-storage). W tym celu został przyjęty plan podziału dużych powierzchni magazynowych na mniejsze. Jest on realizowany etapami.

Dotychczas przekształceniu uległy pomieszczenia magazynowe o łącznej powierzchni około 2.400 m². Przekształcenie na ten cel dodatkowej powierzchni jest przewidywane w kolejnych h latach.

W zakresie projektów inwestycyjnych spółka będzie prowadziła działania w zakresie procesów deweloperskich.

9. Udziały własne.

Spółka nie nabyła w roku 2022 oraz nie posiadała na dzień 31.12.2022 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 2022r.

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 2022 były kontynuowane rozmowy z IMIF w przedmiocie rozwiązań prawnych mających na celu uregulowanie sytuacji własnościowej na terenie Wólczyńska 133.

11.1 Informacja o ZWZ z dn. 23.06.2022 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbyło się w **dniu 23.06.2022 r. Akt Notarialny**

Rep. A nr 3498/2022 na którym podjęto uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021,-----
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2021,-----
- przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2021, -----
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2021, -----
- udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2021, -----
- wyboru członka do Rady Nadzorczej, -----
- zmiany Statutu Spółki poprzez: -----
 - I. zmianę § 12 ust. 2 Statutu Spółki z dotychczasowej treści: -----
„2. Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza”. -----
- na nową treść: -----
„ 2. Tryb działania Zarządu może określić Regulamin Zarządu. Regulamin Zarząd może uchwalić Zarząd, a zatwierdzić uchwałą Rada Nadzorcza.” -----
 - II zmianę § 18 ust. 4 Statutu Spółki z dotychczasowej treści: -----
„4. Rada Nadzorcza uchwała swój Regulamin, który określa tryb jej działania.” -----
- na nową treść: -----
„4. Rada Nadzorcza może uchwalić swój Regulamin, który określa tryb jej działania,” -----
- ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki. -----