

CEMAT '70 S.A.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki CeMat' 70 S A
za rok obrotowy 2023**

Zarząd

Prezes Zarządu Jarosław Lipiński

Wiceprezes Zarządu Miłosz Kocerka

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym

Warszawa 27.03.2024 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-----	8
10. Instrumenty finansowe -----	9
11. Ważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2023 roku-----	9
11.1. Informacja o ZWZ z dn. 16.06.2023 r.-----	9

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. 93,56%
Byli pracownicy 3,28%
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 2023 r. Zarząd działał w następującym składzie:

Jarosław Lipiński	- Prezes Zarządu
Dariusz Biesiadecki	- Wiceprezes Zarządu do dnia 30.04.2023
Miłosz Kocerka	- Wiceprezes Zarządu od dnia 01.05.2023

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 2023 r. działała w następującym składzie:

Clausen Frede	Członek RN od 23.06.2022 r. Przewodniczący RN
Eivind Dam Jensen	Członek RN od 15.06..2021 r.
Joanna Iwanowska-Nielsen	Członek RN od 15.06.2021 r.
Piotr Wójcik	Członek RN od 30.05.2022 r.
Dariusz Kiraga	Sekretarz RN od 30.05.2022 r

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 2023 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 2023 r. Spółka zatrudniała 20 osób. Liczba pracowników zmniejszyła się w stosunku do roku 2022 o trzy osoby.

4. Sytuacja gospodarcza i finansowa spółki.

W 2023 r. CeMat'70 S.A. osiągnęła zysk netto w wysokości 4.597.602,45 zł., o 1.105.676,24 zł. wyższy niż w roku 2022, gdy wynik netto wyniósł 3.491.926,21 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 2023 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.
13. Działka o numerze ew. 69/4, 69/7, 69/10 i 69/13 z obrębem 7-11-11 – udział Spółki wynoszący 0,75 części w prawie użytkowania wieczystego (WA1M 00132763/4);
14. Działka o numerze ew. 69/107 z obrębem 7-11-11 – WA1M 00132763/4.

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.

We władaniu Spółki znajdują się działki o łącznej powierzchni 71.172 m².

Na dzień bilansowy przed Wojewodą Mazowieckim toczą się postępowania uwłaszczeniowe zainicjowane na wniosek Spółki co do działek o numerach ew.: 69/1, 69/15, 69/16, 69/12, 69/18 z obrębem 7-11-11.

W roku 2023 zostały wydane decyzje o nabyciu prawa wieczystego użytkowania dla działek o numerach ew.: 69/4, 69/7, 69/10, 69/13 oraz 69/107 (część dawnej działki o numerze ew. 69/3).

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.

Zależna od Spółki spółka W131 Sp. z o.o., będąca użytkownikiem wieczystym działki o numerze ew. 69/8 rozpoczęła budowę budynku mieszkalnego z częścią usługową w parterze. Uzyskała ona kredyt deweloperski na realizację przedmiotowego projektu.

Podpisana i realizowana jest umowa z generalnym wykonawcą – firmą FineTech Construction na wybudowanie Budynku. Kontynuowany był proces sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w przedmiotowej inwestycji.

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.

Spółka na bieżąco, z uwzględnieniem możliwości finansowych i uzgodnionego z Radą Nadzorczą budżetu na rok 2023, prowadzi prace związane z dostosowywaniem budynków w których prowadzi działalność gospodarczą do wymogów technicznych/ przeciwpożarowych i inwestuje w niezbędną modernizację.

W związku z powyższym w roku 2023 Spółka dokonała wydatków inwestycyjnych o wartości 439.450 zł.

Pozostałe wydatki inwestycyjne dotyczące środków trwałych o łącznej wartości 1.207.571 zł. były związane przede wszystkim z realizacją planu inwestycyjnego podziału dużych powierzchni magazynowych na mniejsze (boksy self-storage) oraz dostosowaniem pomieszczeń technicznych do strategii 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.

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 4.774 m². Przekształcenie na ten cel dodatkowej powierzchni jest przewidywane w kolejnych latach.

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

9. Udziały własne.

Spółka nie nabyła w roku 2023 oraz nie posiadała na dzień 31.12.2023 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 2023r.

Spółka prowadzi postępowanie administracyjne i sądowe mające na celu uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości objętych wnioskami o uwłaszczenie w jej imieniu.

11.1 Informacja o ZWZ z dn. 15.06.2023 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbyło się w **dniu 15.06.2023 r. Akt Notarialny**

Rep. A nr 3696/2023 na którym podjęto uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022,-----
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2022,-----
- przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2022, -----
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2022, -----

- udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2022, -----
- zmiany Statutu Spółki poprzez: -----
 - I. zmianę w § 16 ust. 1 i w § 16 ust. 3 w ten sposób, że z dotychczasowej treści: -----
 - „1. Rada Nadzorcza na swym pierwszym posiedzeniu wybiera ze swego grona, w głosowaniu tajnym, członków pełniących funkcje Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza. W razie zaistniałej potrzeby na swym najbliższym posiedzeniu, Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym dokonuje wyborów uzupełniających.”
 - „ 3. Rada Nadzorcza może odwołać, w głosowaniu tajnym, z pełnionej funkcji Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego lub Sekretarza Rady.” -----
 - usunięcie słów: „w głosowaniu tajnym”-----
 - nowa treść § 16 ust. 1 i w § 16 ust. 3: -----
 - „1. Rada Nadzorcza na swym pierwszym posiedzeniu wybiera ze swego grona członków pełniących funkcje Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza. W razie zaistniałej potrzeby na swym najbliższym posiedzeniu, Rada Nadzorcza dokonuje wyborów uzupełniających.”
 - „ 3. Rada Nadzorcza może odwołać z pełnionej funkcji Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego lub Sekretarza Rady.” -----
 - § 16 ust. 2 Statutu Spółki pozostaje niezmieniony: -----
- II. zmianę § 17 ust. 1 i ust. 2 -----
 - z dotychczasowej treści: -----
 - „1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia w miarę potrzeb nie rzadziej niż trzy razy w roku obrotowym.” -----
 - „2. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Wniosek powinien zawierać proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu miesiąca od dnia zwołania.” -----
 - na nową treść: -----
 - „1. Rada Nadzorcza odbywa w roku obrotowym posiedzenia w miarę potrzeb, przy czym nie rzadziej niż wynika to z bezwzględnie obowiązujących przepisów Kodeksu spółek handlowych.” -----
 - „2. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać, zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, posiedzenie Rady na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Wniosek powinien zawierać proponowany porządek obrad.” -----
- III. zmianę § 19 ust. 2 -----
 - z dotychczasowej treści: -----
 - „2. Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy ocena Sprawozdania zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i stanem faktycznym, oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny.” -----
 - na nową treść: -----
 - „2. Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy ocena Sprawozdania zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i stanem faktycznym, oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania za ubiegły rok obrotowy (tj. sprawozdania Rady Nadzorczej).” -----

CeMat'70 S.A.

§ 19 ust. 1 i ust. 3 Statutu Spółki pozostają niezmienione. -----

IV. w § 19 dodanie ust. 4 następującej treści: -----

„4. Zawarcie przez Spółkę ze spółką dominującą, spółką zależną lub spółką powiązaną transakcji, której wartość zsumowana z wartością transakcji zawartych z tą samą spółką w okresie roku obrotowego przekracza 10% sumy aktywów Spółki w rozumieniu przepisów o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki nie wymaga zgody Rady Nadzorczej.” -----

- ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki -----

- zamknięcia obrad Zgromadzenia. -----