

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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki CeMat' 70 S A  
za rok obrotowy 2018**

**Zarząd**

Prezes Zarządu                      Jarosław Lipiński

Wiceprezes Zarządu                Dariusz Biesiadecki

Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym

Warszawa 29.03.2019 r.

## SPIS TREŚCI

1. Wstęp -----	3
2. Organy Spółki-----	3
2.1 Zarząd -----	3-4
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-----	6
6. Realizacja zadań w zakresie zarządzania i organizacji Spółki.-----	7
7. Realizacja planu inwestycji i remontów -----	7
8. Przewidywany rozwój spółki -----	8
9. Ważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2018 roku-----	8-9
9.1. Informacja o ZWZ z dn. 11.06.2018 r.-----	8
10. Sytuacja ekonomiczna Spółki-----	9
11. Informacja o podjętych uchwałach przez Zarząd CeMat'70 S.A. w 2018 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

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 2018 r. Zarząd działał w następującym składzie:

Abdelmottaleb Doulan	- Prezes Zarządu	do dn. 17.06.2018 r.
Dariusz Biesiadecki	- Wiceprezes Zarządu	od dn.23.05.2018 r.
Jarosław Lipiński	- Prezes Zarządu	od dn.16.10.2018 r.

---

## *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 2018 r. w IX kadencji działała w następującym składzie:

Jens Borelli-Kjaer	Przewodniczący RN od 24.11.16 r. do 15.05.18 r.	CeMat A/S Dania
Clausen Frede	Członek RN od 11.06.2018 r. od 16.10.2018 r.	CeMat A/S Dania Przewodniczący RN
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 17.VI.2016 r.	CeMat'70 S.A.
	jako Wiceprzewodniczący RN od 24.XI.2016 r.	CeMat'70 S.A.
Dariusz Kiraga	Sekretarz RN od 26.VI.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 2018 roku było zatrudnienie kadry i 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 2018 r. Spółka zatrudniała z Zarządem 23 osoby ( w tym 21 pracowników w przeliczeniu na etaty 20,5, co stanowiło spadek w stosunku do końca 2017 r. o 3 osoby. W ocenie Zarządu zatrudnienie spółki na koniec 2018 r. było adekwatne do potrzeb.

### **4. Sytuacja gospodarcza i finansowa spółki.**

#### **4.1. Realizacja zadań w zakresie przychodów i kosztów.**

W 2018 r. CeMat'70 S A osiągnęła zysk netto w wysokości 1.698.168,11 zł, o 1.028.283,70 zł mniej w stosunku do roku 2017 gdy wynik netto wyniósł 2.726.451,81 zł. Na powyższą sytuację największy wpływ miały: zapłata przez Spółkę dodatkowego podatku od nieruchomości wynikająca z kontroli podatku od nieruchomości za lata 2013 – 2018 przeprowadzonej przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy oraz odpis aktualizujący wartość działki w Blichowie. Oba te wydarzenia miały charakter jednorazowy. Ponadto w wyniku audytu część kosztów związanych z remontami budynków i urządzeń została rozpoznana w rachunku zysków i strat. Koszty tego rodzaju w latach poprzednich były rozpoznawane jako nakłady inwestycyjne. Przychody wzrosły z poziomu 22.014.399,20 zł w roku 2017 do 22.068.577,25 zł w roku 2018.

---

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

---

## **5. Stan nieruchomości posiadanych przez Spółkę.**

Nieruchomość gruntowo - budowlana położona jest w Warszawie na Bielanach przy ulicy Wólczyńskiej 133 obręb 7-11-11. Aktualnie w ewidencji gruntów cała nieruchomość wykazana jest jako działka 69 z podziałem na działki od nr 69/1 do 69/18 dla której prowadzona jest księga wieczysta.

Obecnie trwa proces uwłaszczeniowy. Dla CeMat'70 S.A. przypada w granicach lokalizacji  $103.047,932\text{m}^2$  + pas zieleni  $21.292\text{ m}^2$  =  $124.339,93\text{ m}^2$

<b><u>We władaniu są:</u></b>	<b>o łącznej powierzchni</b>	<b>87.443,50 m<sup>2</sup></b>
działki nr: 69/3 , 69/18	o łącznej powierzchni	77.699 m <sup>2</sup>
działki nr: 69/1,4,7,10,13,15,16	o łącznej powierzchni	8.041,5 m <sup>2</sup> (drogi)
<b>pas zieleni: dz. nr 60</b>	o powierzchni	1.703m <sup>2</sup>

<b><u>Prawo wieczystego użytkowania</u></b>	<b>o łącznej powierzchni</b>	<b>35.128,43 m<sup>2</sup></b>
działki nr 69/6	wynosi	537,00 m <sup>2</sup>
działka nr: 69/17 cz. 0,714	wynosi	16.770,43 m <sup>2</sup>
<b>w pasie zieleni</b>	o łącznej powierzchni	17.821,00 m <sup>2</sup>

<b><u>Akt własności-łącznie: pas zieleni</u></b>	<b>o łącznej powierzchni</b>	<b>1.768,00 m<sup>2</sup></b>
Działki nr 102 o pow.884 m <sup>2</sup> , 107o pow.884 m <sup>2</sup> = 1.768 m <sup>2</sup>		

### **Grunty w Blichowie : 13.603 m<sup>2</sup>**

Działki nr 243/1,2,4,5,6,7,8,9

Akt notarialny Rep .A nr 6962/11 własność

### **Grunty w Warszawie ul. Konstruktorska 6**

Działka nr 5 o pow.**5586 m<sup>2</sup>** do uwłaszczenia ( właściciel Skarb Państwa ).

Obecnie toczy się postępowanie sądowe z ITME w sprawie działki nr 5.

## **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 kontynuował prace konkretyzujące formę zagospodarowania w pierwszej kolejności gruntów objętych już dzierżawą wieczystą.

Jednocześnie prowadzono prace przygotowawcze dotyczące gruntów, które są w trakcie procesu uwłaszczeniowego. Plany te są na bieżąco prezentowane Radzie Nadzorczej.

W zakresie wynajmu powierzchni działania Zarządu prowadzone były w kierunku utrzymania wysokiej rentowności operacyjnej. Warto zaznaczyć, że rok 2018 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.

Spółka posiada udziały w dwóch spółkach celowych : „W133” i „W131”.

## **7. Realizacja planu inwestycji i remontów.**

W roku 2018 zrealizowano najbardziej potrzebne inwestycje kierując się potrzebą oszczędnego gospodarowania środkami finansowymi .W wyniku tego niektóre pozycje planu przesunięto do realizacji w roku następnym. Najważniejsze zadania zostały zrealizowane podnosząc jakość funkcjonowania infrastruktury technicznej Spółki. Wykonano następujące inwestycje: budowa nowego parkingu, położenie nowej linii zasilającej do pomieszczenia w bud.7, oraz wykonano adaptacje pomieszczeń dla nowych najemców. Natomiast w zakresie remontów wykonano: remont sprężarek w agregatach wody lodowej, remont dachu, wymianę wyświetlaczy i remont sprężarki powietrza Atlas Copco, wymianę rurociągu wody oligoceńskiej, naprawę instalacji cieplnej.

## **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 114 podmiotów gospodarczych o zróżnicowanym profilu produkcyjnym.

Należy podkreślić, że w roku 2017 było obsługiwanych 109 podmiotów gospodarczych. Nastąpił więc wzrost o 5 najemców.

Zarząd realizuje strategię stabilizacji funkcjonowania spółki chcąc stworzyć mocne podstawy do przyszłego rozwoju. W/w działania będą miały wpływ na rozwój spółki i zwiększenie dochodów w przyszłości.

## **9. Ważniejsze zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2018r.**

Po zakończeniu etapu uzgodnień w odniesieniu do podziału gruntów i budynków trwa dalszy proces uwłaszczeniowy i rozpatrywanie roszczeń wnoszonych przez właścicieli lub ich spadkobierców.

### **9.1 Informacja o ZWZ z dn. 11.06.2018r.**

**Zwyczajne Walne Zgromadzenie** odbyło się w **dniu 11.06.2018 r.** Akt Notarialny **Rep. A nr 3218/2018** na którym podjęto uchwały w następujących sprawach :

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2017,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2017,
- przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2017,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków w roku



---

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

---

obrotowym 2017,

- udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2017,
- zmiany Statutu Spółki poprzez dodanie ust.5 do § 31 Statutu Spółki o następującej treści:  
„5.Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.”
- ustalenie tekstu jednolitego Statutu Spółki,
- wyboru członka Rady Nadzorczej.

## **10. Sytuacja ekonomiczna Spółki.**

Rok 2018 był kolejnym rokiem uzyskania dodatniego wyniku finansowego netto w wysokości 1.698.168,11 zł. Spółka płaci wszystkie zobowiązania na bieżąco wobec Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, jak i innych kontrahentów. Płynność finansowa nie jest zagrożona. W związku z koniecznością dokonania znacznych inwestycji związanych z modernizacją środków trwałych i uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości Zarząd Spółki nie będzie jednak wnioskował o przeznaczenie zysku netto za 2018 r. na wypłatę dywidendy.

W listopadzie 2018 r. Topsil Semiconductors Sp. z o.o. , będąca największym 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 zostaną zwolnione przez Topsil w roku 2019.

## **11. Informacja o podjętych uchwałach przez Zarząd CeMat'70 S.A. w 2018 r.**

1. Uchwała nr 1/18 z dn.11.01.2018 r. w sprawie przesunięcia terminu spłaty pożyczki udzielonej spółce „W133” Sp. z o.o. zgodnie z zawartą umową z dn. 10.01.2014 r. ze zm.
2. Uchwała nr 2/18 r. z dn. 17.01.2018 r. w sprawie wypłacenia premii kwartalnej

---

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

---

- motywacyjnej w CeMat'70 S A za IV kwartał 2017 r.
3. Uchwała nr 3/18 r. z dn.12.02.2018 r. dot. wyrażenia opinii w sprawie zmiany Statutu Spółki.
  4. Uchwała nr 4/18 z dn.12.02.2018 r. w sprawie przesunięcia terminu spłaty pożyczki udzielonej spółce „W133” Sp. z o.o. zgodnie z zawartą umową z dn. 7.02.2014 r. ze zm.
  5. Uchwała nr 5/18 z dn.16.03.2018 r. w sprawie wypłacenia ekwiwalentu pieniężnego za pranie odzieży roboczej przez pracowników w CeMat'70 S A.
  6. Uchwała nr 6/18 z dn.16.03.2018 r. w sprawie przesunięcia terminu zwrotu pożyczki udzielonej spółce „W133” Sp. z o.o. zgodnie z zawartą umową z dn. 15.03.2016 r.
  7. Uchwała nr 7/18 r. z dn.9.04.2018 r. w sprawie udzielenia pożyczki Spółce CeMat A/S w Danii.
  8. Uchwała nr 8/18 z dn.12.04.18 r. w sprawie udzielenia pożyczki spółce „W131” Sp. z o.o. zgodnie z zawartą umową z dn.12.04.2017 r.
  9. Uchwała nr 9/18 z dn.18.04.18 r. w sprawie wypłacenia premii kwartalnej motywacyjnej w CeMat'70 S A za I kwartał 2018 r.
  10. Uchwała nr 10/18 z dn.9.05.18 r. w sprawie zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z podaniem porządku obrad przed Walnym Zgromadzeniem.
  11. Uchwała nr 11/2018 r. z dn.10.05.2018 r. w sprawie zwiększenia środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych z zysku netto do podziału za 2018 r.
  12. Uchwała nr 12/18 z dn.16.05.18 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2017 i przekazania go do oceny Radzie Nadzorczej.
  13. Uchwała nr 13/18 z dn.16.05.18 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego spółki za rok obrotowy 2017 i przekazania go do badania Radzie Nadzorczej.
  14. Uchwała nr 14/18 z dn.16.05.18 r. w sprawie propozycji przeznaczenia zysku netto spółki za rok obrotowy 2017.
  15. Uchwała nr 15/18 z dn.24.05.2018 r. w sprawie przesunięcia terminu spłaty pożyczki udzielonej Spółce CeMat Real Estate S A w Warszawie.
  16. Uchwała nr 16/18 z dn.25.05.18 r. przesunięcia terminu spłaty pożyczki udzielonej spółce „W133” Sp. z o.o. zgodnie z zawartą umową z dn.24.05.2013 r.
  17. Uchwała nr 17/18 z dn.18.06.2018 r. w sprawie wypłacenia premii kwartalnej motywacyjnej w CeMat'70 S A za II kwartał 2018 r.

