



**Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy Kapitałowej Invista**

**za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku**

Warszawa

Data publikacji – 28 sierpnia 2015 r.

## Spis treści

<b>Wprowadzenie</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Wybrane dane finansowe</b> .....	<b>5</b>
1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe .....	5
1.2 Wybrane jednostkowe dane finansowe .....	6
1.3 Informacja o przeliczeniach wybranych danych finansowych .....	7
<b>2 Informacje o Grupie Kapitałowej Invista</b> .....	<b>8</b>
2.1 Opis Grupy Kapitałowej Invista .....	8
2.2 Jednostka dominująca .....	8
2.2.1 Podstawowe dane identyfikujące Invista SA .....	8
2.2.2 Opis działalności .....	9
2.3 Invista Dom Maklerski SA .....	9
2.3.1 Podstawowe dane identyfikujące Invista Dom Maklerski SA .....	9
2.3.2 Opis działalności .....	10
2.4 Projekt Okrzei Sp. z o.o. ....	11
2.4.1 Podstawowe dane identyfikujące Projekt Okrzei Sp. z o.o. ....	11
2.4.2 Opis działalności .....	11
2.5 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej .....	11
<b>3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta</b> .....	<b>12</b>
3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej .....	12
3.1.1 Invista SA .....	12
3.1.2 Invista Dom Maklerski S.A. ....	15
3.2 Komentarz do wypracowanych wyników finansowych Grupy Kapitałowej Invista .....	15
3.3 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej Invista będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału .....	17
3.4 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników .....	18
3.5 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi .....	18
3.6 Informacje o poręczeniach i gwarancjach .....	18
3.7 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego .....	18

3.7.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność .....	18
3.7.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy Kapitałowej .....	20
<b>4 Informacje o akcjach i akcjonariacie.....</b>	<b>24</b>
4.1 Kapitał zakładowy Emitenta .....	24
4.2 Skup akcji własnych .....	25
4.3 Nabycie obligacji własnych .....	25
4.4 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	25
4.5 Struktura własności akcji Emitenta .....	26
<b>5 Organy Spółki.....</b>	<b>27</b>
5.1 Zarząd .....	27
5.2 Rada Nadzorcza .....	27
<b>6 Informacje uzupełniające.....</b>	<b>27</b>
6.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	27
6.2 Inne informacje, które zdaniem Zarządu Invista są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań	27
<b>Podpis osoby zarządzającej .....</b>	<b>28</b>

## **Wprowadzenie**

Rozszerzony skonsolidowany raport za I półrocze 2015 roku, którego elementem jest niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności został sporządzony zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie) i obejmuje dane finansowe spółki Invista SA (Spółka, Emitent) oraz podmiotów zależnych tworzących Grupę Kapitałową Invista (Grupa Kapitałowa, Grupa Invista).

Podstawą publikacji raportu za I półrocze 2015 roku jest § 82 ust. 1 pkt 2 w związku z §82 ust. 2 Rozporządzenia. Jednocześnie Spółka informuje, iż działając na podstawie § 83 ust. 3 Rozporządzenia Spółka nie przekazuje odrębnego półrocznego raportu jednostkowego.

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Invista S.A. przekazywane jest w ramach rozszerzonego skonsolidowanego raportu półrocznego.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawarte w rozszerzonym skonsolidowanym raporcie za I półrocze 2015 roku sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zawarte w rozszerzonym skonsolidowanym raporcie za I półrocze 2015 roku zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości wskazanymi w ustawie z 29 września 1994 roku o rachunkowości. O ile nie wskazano inaczej dane finansowe przedstawione w śródrocznych skróconych sprawozdaniach finansowych zostały wyrażone w złotych.

## 1. Wybrane dane finansowe

### 1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		1.01 – 30.06 2015	1.01 – 30.06 2014	1.01 – 30.06 2015	1.01 – 30.06 2014
I.	Przychody netto ze sprzedaży	647	312	157	75
II.	Koszty działalności operacyjnej	636	608	154	146
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11	-297	3	-71
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11	9 604	3	2 298
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-282	9 079	-68	2 173
VI.	Zysk (strata) netto	-432	7 490	-104	1 793
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-383	6 038	-93	1 445
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	48	455	12	109
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-1 881	-1 234	-455	-295
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-2 216	5 260	-536	1 259
Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30-06- 2015	31-12- 2014	30-06- 2015	31-12- 2014
XI.	Aktywa trwałe	53 518	53 313	12 759	12 508
XII.	Aktywa obrotowe	11 124	12 881	2 652	3 022
XIII.	Aktywa razem	64 642	66 194	15 412	15 520
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	20 300	21 344	4 840	5 008
XV.	Zobowiązania długoterminowe	7 858	5 770	1 873	1 354

XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	12 442	15 574	2 966	3 654
XVII.	Kapitał własny	44 342	44 849	10 572	10 522
XVIII.	Kapitał zakładowy	8 677	8 677	2 069	2 036
XIX.	Pasywa, razem	64 642	66 194	15 412	15 530
XX.	Ilość akcji (w szt.)*	14 461 991	14 461 991	14 461 991	14 461 991
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,02	0,52	-0,01	0,12
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,02	0,52	-0,01	0,12
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	3,07	3,13	0,73	0,73
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	3,07	3,13	0,73	0,73
XXV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

## 1.2 Wybrane jednostkowe dane finansowe

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		1.01 – 30.06 2015	1.01 – 30.06 2014	1.01 – 30.06 2015	1.01 – 30.06 2014
I.	Przychody netto ze sprzedaży	649	7 337	157	1 756
II.	Koszty działalności operacyjnej	636	4 014	154	961
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13	3 323	3	795
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13	4 217	3	1 009
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-320	3 668	-77	878
VI.	Zysk (strata) netto	-300	2 797	-73	669
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-559	4 996	-135	1 196
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	61	451	15	108
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-1 868	-1 234	-452	-295

X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-2 366	4 213	-572	1 008
<b>Pozycja</b>		<b>tys. PLN</b>		<b>tys. EUR</b>	
		<b>stan na dzień</b>		<b>stan na dzień</b>	
		<b>30-06-2015</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>30-06-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
XI.	Aktywa trwałe	46 200	45 996	11 01	10 791
XII.	Aktywa obrotowe	11 974	14 084	2 855	3 304
XIII.	Aktywa razem	58 174	60 080	13 869	14 096
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17 190	18 721	4 098	4 392
XV.	Zobowiązania długoterminowe	2 208	121	526	28
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 087	7 696	974	1 806
XVII.	Kapitał własny	40 984	41 360	9 771	10 129
XVIII.	Kapitał zakładowy	8 677	8 677	2 069	2 036
XIX.	Pasywa, razem	58 174	60 080	13 869	14 096
XX.	Ilość akcji (w szt.)*	14 461 991	14 461 991	14 461 991	14 461 991
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,02	0,19	-0,01	0,05
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,02	0,19	-0,01	0,05
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	2,83	2,86	0,68	0,67
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	2,83	2,86	0,68	0,67
XXV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

### **1.3 Informacja o przeliczeniach wybranych danych finansowych**

Dane finansowe zaprezentowane powyżej zostały przeliczone na euro wg następujących zasad:

- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj.

30 czerwca 2015 (1 EUR = 4,1944 PLN) i na dzień 31 grudnia 2014 r. (1 EUR= 4,2623 PLN);

- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów (rachunku zysków i strat) oraz sprawozdania (rachunku) z przepływów pieniężnych przeliczone zostały po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego z miesięcy w danym okresie sprawozdawczym tzn. dla okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 r. (1 EUR = 4,1341 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 (1 EUR 4,1784 PLN).

## **2 Informacje o Grupie Kapitałowej Invista**

### **2.1 Opis Grupy Kapitałowej Invista**

Grupa Kapitałowa Invista (Grupa Kapitałowa, Grupa) składa się z Invista SA (jako jednostka dominująca) i dwóch podmiotów zależnych tj. Invista Dom Maklerski SA (Invista DM, Dom Maklerski) oraz Projekt Okrzei Sp. z o.o. (Projekt Okrzei).

W okresie sprawozdawczym konsolidacją były objęte wyniki finansowe obu spółek zależnych przy czym:

- wyniki finansowe Projekt Okrzei objęte były konsolidacją metodą pełną;
- z uwagi na działania związane ze sprzedażą Domu Maklerskiego wyniki finansowe tego podmiotu zostały ujęte w wyniku na działalności zaniechanej.

### **2.2 Jednostka dominująca**

#### **2.2.1 Podstawowe dane identyfikujące Invista SA**

Jednostka dominująca

Nazwa (firma): **INVISTA Spółka Akcyjna**  
Nazwa (skrótowa): INVISTA S.A.  
Forma prawna: spółka akcyjna  
Siedziba, kraj siedziby: Warszawa, Polska  
Adres: ul. Emilii Plater 14/14-18; 00-669 Warszawa  
Numer telefonu: (22) 127 54 22  
Numer faksu: (22) 121 12 04  
Adres e-mail: [invista@invista.com.pl](mailto:invista@invista.com.pl)  
Strona www: [www.invista.com.pl](http://www.invista.com.pl)

REGON: 016448159  
NIP: 526-24-83-290  
KRS: 0000290233  
Oznaczenie sądu: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS  
Kapitał zakładowy: 8.677.194,60 zł



Do 10 sierpnia 2010 r., tj. do dnia rejestracji przez Sąd Rejestrowy zmian Statutu Spółki przyjętych Uchwałą nr 19/10 ZWZ Spółki z dnia 30 czerwca 2010 r. Spółka działała pod firmą Euro Consulting & Management Spółka Akcyjna a od dnia 22 września 2000 roku, jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 29 sierpnia 2007 r. została przekształcona w spółkę akcyjną.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest: pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych wg PKD nr klasyfikacji 6499Z.

## **2.2.2 Opis działalności**

Spółka prowadzi działalność o charakterze inwestycyjnym oraz doradczym. Prowadzona działalność zbliżoną jest do modelu funkcjonowania funduszu inwestycyjnego, a ściśle do formy funduszy private equity oraz funduszy specjalnych sytuacji (opportunity fund).

Posiada portfel inwestycji, w skład którego wchodzi akcje, wierzytelności i nieruchomości. Spółka specjalizuje się w obszarze roszczeń pobierutowskich i akcji rynku pierwotnego. Opracowana strategia zakłada dywersyfikację portfela inwestycyjnego.

Spółka elastycznie dopasowuje swoje plany inwestycyjne do najatrakcyjniejszych projektów oferowanych przez rynek, w zależności od koniunktury panującej na rynkach finansowych i w gospodarce.

## **2.3 Invista Dom Maklerski SA**

### **2.3.1 Podstawowe dane identyfikujące Invista Dom Maklerski SA**

Jednostki zależne

Nazwa (firma):	<b>INVISTA DOM MAKLERSKI Spółka Akcyjna</b>
Nazwa (skrótowa):	INVISTA DOM MAKLERSKI S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Siedziba, kraj siedziby:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Chałubińskiego 8; 00-613 Warszawa
Numer telefonu:	(22) 647-50-70
Numer faksu:	(22) 403-52-35
Adres e-mail:	biuro@invistadm.pl
Strona www:	www.invistadm.pl
REGON:	140846317
NIP:	107 000 65 05
KRS:	0000274431
Oznaczenie sądu:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS
Kapitał zakładowy:	7 716 000,00 zł

Do 15 grudnia 2010 r., tj. do dnia rejestracji przez Sąd Rejestrowy zmian Statutu Spółki przyjętych Uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 listopada 2010 r. Spółka działała pod firmą ECM Dom Maklerski Spółka Akcyjna. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

### **2.3.2 Opis działalności**

Invista Dom Maklerski S.A. działa w oparciu o wydane 3 lipca 2007 roku, przez Komisję Nadzoru Finansowego zezwolenie na prowadzenie działalności maklerskiej. Specjalizuje się w kompleksowej obsłudze emisji instrumentów finansowych. Swoje usługi w przeważającej mierze kieruje do firm chcących pozyskać kapitał na dalszy rozwój. Doradza przedsiębiorstwom w zakresie struktury kapitałowej, inwestowania, fuzji, przejęć, przekształceń, wyceny spółek.

W I kwartale 2015 roku Dom Maklerski kontynuował działalność doradczą w zakresie usług świadczonych dotychczas, tj. doradztwa w zakresie struktury kapitałowej, łączenia, podziału, przejmowania przedsiębiorstw oraz oferowania instrumentów finansowych w tym w zakresie oferowania obligacji korporacyjnych.

W dniu 26 lutego 2015 r. INVISTA Dom Maklerski SA, został wpisany na listę Autoryzowanych Doradców w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect oraz na listę Autoryzowanych Doradców w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst. Podstawowym zadaniem Autoryzowanego Doradcy jest przygotowanie oraz nadzór i wsparcie emitenta przy formalnościach związanych z debiutem na Catalyst / NewConnect.

#### **Potencjalne zmiany właścicielskie**

W dniu 24 września 2012 r. Invista SA zawiadomiła Komisję Nadzoru Finansowego (Komisja, KNF) o zamiarze zbycia akcji Invista DM.

W dniu 30 kwietnia 2014 roku pomiędzy Emitentem, jako sprzedającym, a Aforti Holding SA, jako Kupującym, została zawarta warunkowa umowa sprzedaży 6.945.000 akcji Invista DM stanowiących 90,01% udziału w kapitale zakładowym tej spółki Invista Dom Maklerski SA i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Invista Dom Maklerski SA za cenę wynoszącą 2,27 mln zł (Umowa).

Warunek zawieszający Umowy, dotyczy uzyskania pozytywnego stanowiska Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) zezwalającego kupującemu na nabycie wszystkich akcji Invista DM posiadanych przez Emitenta, tj. niedoręczenia przez KNF w terminie przewidzianym w *Ustawie o obrocie instrumentami finansowymi* decyzji w przedmiocie sprzeciwu albo uzyskania ostatecznej decyzji KNF o stwierdzeniu braku podstaw do zgłoszenia sprzeciwu.

W dniu 30 maja 2014 roku Emitent zawarł z Aforti Holding SA aneks do warunkowej umowy sprzedaży akcji Invista DM, na mocy którego przedłużeniu na okres trzech lat od dnia zawarcia Umowy uległ termin na realizację warunku zawieszającego. Pozostałe warunki Umowy nie uległy zmianie.

Jednocześnie po zakończeniu okresu sprawozdawczego został zawarty kolejny aneks do Umowy na mocy, którego wskazany powyżej udział pozostałych 6.945.000 akcji objętych umową sprzedaży ulegnie zmniejszeniu do nie mniej niż 82,52% co związane jest z planowanym podwyższeniem kapitału zakładowego Invista DM, o czym mowa poniżej.

Jednocześnie niezależnie od dokonanych oraz potencjalnych zmian właścicielskich, do momentu spełnienia się warunku dotyczącego sprzedaży pozostałych należących do Invista SA akcji, Invista DM zamierza kontynuować działalność doradczą w zakresie usług świadczonych dotychczas, tj. doradztwa w zakresie struktury kapitałowej, łączenia, podziału

oraz przejmowania przedsiębiorstw. Kontynuowane będą usługi oferowania instrumentów finansowych.

W dniu 22 lipca 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Invista Dom Maklerski S.A. o nie więcej niż 10% kapitału zakładowego tej spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego Domu Maklerskiego ma na celu dokapitalizowanie tego podmiotu w związku z zapewnieniem wymogów kapitałowych.

## **2.4 Projekt Okrzei Sp. z o.o.**

### **2.4.1 Podstawowe dane identyfikujące Projekt Okrzei Sp. z o.o.**

Jednostki zależne

Nazwa (firma): **Projekt Okrzei Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Nazwa (skrótowa): Projekt Okrzei Sp. z o.o.

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba, kraj siedziby: Warszawa, Polska

Adres: ul. Emilii Plater 14/14-18; 00-669 Warszawa

REGON: 147018888

NIP: 7010406693

KRS: 0000490311

Oznaczenie sądu: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

Kapitał zakładowy: 5 000,00 zł

### **2.4.2 Opis działalności**

Aktualnie spółka Projekt Okrzei nie prowadzi działalności operacyjnej.

Mając powyższe na uwadze w okresie sprawozdawczym, jak również do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego nie miały miejsca zdarzenia istotne dla działalności tej spółki.

## **2.5 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej**

W trakcie okresu sprawozdawczego jak również w okresie do dnia publikacji raportu okresowego nie miały miejsca zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Invista.

## **3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta**

### **3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej**

#### **3.1.1 Invista SA**

##### **Działalność w zakresie nabywania nieruchomości oraz roszczeń do nieruchomości**

##### Nabycie praw i roszczeń do nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie, Kolonia Wsi Wola

W I półroczu 2015 roku miały miejsce następujące transakcje dotyczące sprzedaży praw i roszczeń - wynikających z dekretu z dnia 26 października 1945 roku:

- W dniu 27 stycznia 2015 roku Invista SA zbyła prawa i roszczenia, w tym odszkodowawcze działki nr 24/2 ww. nieruchomości, za cenę 18.200 złotych.
- W dniu 31 marca 2015 roku Invista SA zbyła prawa i roszczenia, w tym odszkodowawcze działek nr: 14, 16, 20, 24/1 ww. nieruchomości, za cenę 404.250 złotych.

Działki zostały sprzedane osobom fizycznym. Transakcja zbycia praw z dnia 31 marca 2015 roku była dokonana z akcjonariuszem Invista SA panem Michałem Gabrylewiczem posiadającym powyżej 5 % akcji. Transakcja została przeprowadzona na warunkach rynkowych.

##### Nieruchomość przy ulicy Kłopotowskiego 26/ Okrzei

W dniu 13 lutego 2015 roku Spółka zawarła z Miastem Stołecznym Warszawa (Miasto Warszawa) umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, na mocy której Miasto Warszawa będące właścicielem nieruchomości przy ulicy Kłopotowskiego 26/ Okrzei, oddało z dniem zawarcia Umowy we współużytkowanie wieczyste na okres 99 lat na rzecz Emitenta działkę o numerze ewidencyjnym 98/4 ww. Nieruchomości w udziale wynoszącym 1/2 części do gruntu, o powierzchni 1705 m<sup>2</sup>. O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 3/2015 z 13 lutego 2015 r.

##### Nieruchomość przy ul. Emilii Plater 15

Invista SA (Sprzedający, Spółka) w dniu 26 lutego 2015 roku zawarła z Real 2b Spółka z o.o. (Kupujący) Umowę Przedwstępną sprzedaży użytkowania wieczystego gruntu wraz z posadowionym na tym gruncie budynkiem przy ul. Emilii Plater 15 (Nieruchomość). Umowa Przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości (Umowa Przyrzeczona) zostanie zawarta do dnia 30 sierpnia 2016 r. (rb 4/2015 z dn. 27 lutego 2015 oraz rb 33/2015 z dn. 27 sierpnia 2015).

Zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej cena sprzedaży Nieruchomości została ustalona na 5,5 mln zł (Cena). Cena zostanie zapłacona w taki sposób, że kwota 2,75 mln zł zostanie zapłacona w formie zadatku do dnia 4 września 2015 r, a pozostała część zostanie rozliczona po zawarciu Umowy Przyrzeczonej.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego Spółka poinformowała o nabyciu od dotychczasowego właściciela pozostałej części tj. 3/64 części Nieruchomości. W związku z

ww. transakcją Spółka stała się jedynym właścicielem Nieruchomości. (rb 26/2015 z dn 10 lipca 2015).

W dniu 11 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu hipoteki umownej do kwoty 5,5 mln zł na Nieruchomości. Hipoteka umowna, o której mowa powyżej została zawarta jako zabezpieczenie roszczenia Real 2b o zwrot zadatku w podwójnej wysokości wpłaconego w związku z postanowieniami i na warunkach określonych w Umowie Przedwstępnej. (rb 32/2015 z dn. 12 sierpnia 2015).

W dniu 26 sierpnia 2015 r. została zawarta Umowa Zmieniająca zgodnie z którą do dnia 30 sierpnia 2016 r. istnieje możliwość skorzystania z prawa do odstąpienia od Umowy Przedwstępnej odpowiednio:

- przez Sprzedającego w przypadku braku terminowej zapłaty zadatku oraz
- przez Kupującego m.in. w przypadku gdy do dnia 30 września 2015 r. roku nie będzie możliwe spełnienie warunków niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę.

Jednocześnie w związku z dokonaniem przez Real 2B sp. z o.o. transakcji zbycia wszelkich wierzytelności (praw) z tytułu Umowy Przedwstępnej przysługujących temu podmiotowi na rzecz Emili Plater Butique Sp. z o.o. (EPB) aktualnie Kupującym jest EPB. (rb 33/2015 z dn. 27 sierpnia 2015).

## Portfel akcji i wierzytelności

Spółka w swoim portfelu inwestycyjnym posiada akcje spółek, w tym notowanych na GPW.

### Portfel inwestycyjny Invista SA

Poniżej Spółka zamieszcza informację nt. najważniejszych pozycji portfela inwestycyjnego na dzień 30 czerwca 2015 roku:

<b>Składnik portfela</b>	<b>30.06.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>46 200 135,21</b>	<b>45 995 800,38</b>
Nieruchomości	44 633 631,50	44 413 593,58
a) nieruchomość gruntowa w gminie Łomianki	26 937 600,00	26 937 600,00
b) prawo użytkowania wieczystego gruntu w Warszawie przy ulicy Emilii Plater 15	5 757 800,00	5 500 000,00
c) nieruchomość gruntowa w Aleksandrowie (gmina Czosnów)	3 047 936,00	3 047 936,00
d) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Okrzei	4 049 241,50	4 047 107,50

e) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Zielnej	4 241 054,00	4 241 054,00
f) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Nowogrodzkiej	600 000,00	600 000,00
w jednostkach powiązanych	5 600,00	5 600,00
w pozostałych jednostkach	63 000,00	63 000,00
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>5 980 785,42</b>	<b>6 237 021,40</b>
Akcje Invista Dom Maklerski SA.	2 250 194,38	2 250 194,38
Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	1 159 891,04	1 474 552,02
Inne papiery wartościowe	2 570 700,00	2 512 275,00

### Wykup obligacji serii B

W dniu 17 czerwca 2015 r. Spółka wykupiła 3.770 obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 3,77 mln zł. Obligacje serii B oznaczone kodem ISIN "PLECMNG00068" były notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na Catalyst pod nazwą skróconą "INV0615".

### Emisja obligacji serii D

W dniu 1 czerwca 2015 r. Zarząd Invista SA podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych serii D. Zgodnie z warunkami Emisji, cel ich emisji nie został określony. Przydział obligacji został dokonany w dniu 25 czerwca 2015 roku. W ramach oferty prywatnej inwestorzy objęli 1.975 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 1,975 mln zł. Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu na rynek Catalyst.

Emitent dokonał zabezpieczenia roszczeń wynikających z emisji Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki do kwoty 3 mln zł na nieruchomości gruntowej, położonej w Dąbrowie (gmina Łomianki) stanowiącej własność Emitenta.

Obligacje zostaną wykupione w dniu 19 grudnia 2017 r.

### Umowy kredytowe

W dniu 30 kwietnia 2015 roku Spółka zawarła z Alior Bank SA dwie umowy kredytowe na łączną kwotę 1.000 tys. złotych, w tym:

- kredyt w rachunku bieżącym na kwotę 500 tys. zł, oprocentowanie na dzień zawarcia umowy 3,85% w skali roku,
- kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności 500 tys. zł, oprocentowanie na dzień zawarcia umowy 3,85% w skali roku.

Termin wymagalności przypada odpowiednio na dzień 29 kwietnia 2016 roku i 29 kwietnia 2017 roku. Zabezpieczeniem obu kredytów jest pełnomocnictwo do rachunków bankowych prowadzonych przez Alior Bank SA oraz gwarancja bankowa wystawiona przez Bank Gospodarstwa Krajowego w wysokości 300 tys. zł.

### **3.1.2 Invista Dom Maklerski S.A.**

#### Prowadzona działalność

W trakcie okresu sprawozdawczego oraz do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego Dom Maklerski kontynuował działalność doradczą w zakresie usług świadczonych dotychczas, tj. doradztwa w zakresie struktury kapitałowej, łączenia, podziału, przejmowania przedsiębiorstw oraz oferowania instrumentów finansowych.

W 2015 roku INVISTA Domu Maklerski zintensyfikował swoją działalność w zakresie oferowania instrumentów finansowych. W trakcie okresu sprawozdawczego oraz do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego Dom Maklerski zawarł szereg umów dotyczących oferowania instrumentów finansowych zarówno w ramach emisji publicznej i niepublicznej. Dom Maklerski zrealizował projekty dla następujących spółek: Podkarpacki Bank Spółdzielczy, Kerdos Grupa SA, Fabryka Elektronarzędzi CELMA S.A., Amid Sp. z o.o., Loyd SA, Capital Service S.A., NMG sp. z o.o.

### **3.2 Komentarz do wypracowanych wyników finansowych Grupy Kapitałowej Invista**

W pierwszym półroczu 2015 r. Grupa Kapitałowa Invista kontynuowała działalność inwestycyjną w zakresie budowy portfela nieruchomości i roszczeń do nieruchomości zajętych na mocy „dekretu Bieruta”. Równolegle podmiot zależny – Invista Dom Maklerski S.A. pozyskał nowych klientów w zakresie ofert publicznych niewymagających publikacji prospektu dotyczących emisji obligacji korporacyjnych w przedziale do 2,5 mln euro oraz ofert prywatnych obligacji.

Invista S.A. zawarła kolejne umowy inwestorskie z klientami.

Tabela 1 Wybrane wielkości rachunku zysków i strat (w tys. zł)

Opis	Za okres od 01.01.2015 do 30.06.2015	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Zmiana	Dynamika
				%
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	647	312	335	107
Koszty działalności operacyjnej	636	608	28	5
Pozostałe przychody	0	10 202	-10 202	-100
Pozostałe koszty	0	301	301	-100

Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11	9 604	-9 593	-100
Przychody finansowe	82	202	-120	-59
Koszty finansowe	376	727	-351	-48
Zysk (strata) brutto	-282	9 079	-9 361	-103
Zysk(strata) netto	-432	7 490	-7 922	-106

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w pierwszym półroczu 2015 roku wyniosły 647 tys. złotych i w stosunku do tego samego okresu 2014 roku wzrosły o 283 tys. złotych, tj. o 107%. Na wzrost przychodów wpłynęły przede wszystkim nowo podpisane umowy inwestycyjne w zakresie dochodzenia praw i roszczeń z tytułu nieruchomości zajętych na mocy „dekretu Bieruta”.

Koszty działalności operacyjnej w okresie sprawozdawczym wyniosły 636 tys. złotych i w stosunku do pierwszego półrocza 2014 roku spadły o 28 tys. złotych, tj. o 5%.

Strata netto w ujęciu skonsolidowanym wyniosła w pierwszym półroczu 2015 roku 432 tys. złotych w porównaniu do pierwszego półrocza 2014 roku, którym odnotowano zysk.

Suma bilansowa Spółki na dzień 30 czerwca 2015 roku wyniosła 64 642 tys. złotych i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2014 roku zmniejszyła się o 1 552 tys. złotych, tj. 2%.

Tabela 2 Wybrane aktywa bilansu ( w tys. zł)

Opis	30.06.2015	31.12.2014	Zmiana	Dynamika
				%
Aktywa trwałe	53 518	53 313	205	0
Rzeczowe aktywa trwałe	234	268	-34	-13
Nieruchomości	51 957	51 737	220	0
Aktywa obrotowe	11 124	12 881	-1 757	-14
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 731	3 987	-256	-6
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 514	3 881	--2 367	-61
Aktywa razem	64 642	66 194	-1 552	-2

Po stronie aktywów największe zmiany w pierwszym półroczu 2015 roku nastąpiły w pozycji środków pieniężnych, które zmniejszyły się o 2 367 tys. złotych, tj. 61% w stosunku do roku 2014. Spadek wynikał w głównej mierze z faktu wykupienia obligacji serii B.



Tabela 3 Wybrane pasywa (w tys. zł)

Opis	30.06.2015	31.12.2014	Zmiana	Dynamika
				%
Kapitał (fundusz) własny	44 342	44 849	-507	-1
Kapitał (fundusz) podstawowy	8 677	8 677	0	0
Zobowiązania długoterminowe	7 858	5 770	2 088	36
Zobowiązania krótkoterminowe	12 442	15 574	-3 132	-20
Pasywa Razem	64 642	66 194	-1 552	-2

W pasywach wartościowo największe zwiększenie w pierwszym półroczu w 2015 roku w stosunku do 2014 roku nastąpiło w pozycji zobowiązań długoterminowych w wysokości 2 088 tys. złotych, tj. o 36% co wynikało w głównej mierze z emisji obligacji serii D. Istotna zmiana (spadek) nastąpiła również w pozycji zobowiązań krótkoterminowych w związku z wykupem obligacji serii B.

### **3.3 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej Invista będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału**

W ocenie Zarządu Invista najistotniejszą kwestią wpływającą na kształtowanie się wyników finansowych będzie mieć dynamika PKB w zakresie krajowym oraz międzynarodowym co może przełożyć się również na koniunkturę na rynkach kapitałowych. Dodatkowym czynnikiem, który może mieć wpływ na przyszłe wyniki stanowi dostępność źródeł finansowania inwestycji. Taka ocena wynika w głównej mierze z charakteru prowadzonej działalności Grupy Kapitałowej Invista opartej na inwestycjach w nieruchomości oraz w mniejszym stopniu w aktywa finansowe.

W 2015 r. Spółka zawierała umowy doradcze związane z realizacją procesów dochodzenia praw i roszczeń z tytułu nieruchomości zajętych na mocy „dekretu Bieruta” Z uwagi na długotrwały i złożony charakter ww. procesów na dzień zawarcia danej umowy nie jest możliwe precyzyjne określenie przyszłych przychodów z tytułu jej realizacji. Jednakże z uwagi na uzależnienie wynagrodzenia z tytułu zawartej umowy inwestorskiej od wartości nieruchomości będącej przedmiotem postępowania przed właściwymi instytucjami w opinii Zarządu realizacja kolejnych umów pozwoli zwiększyć płynność finansową Grupy Kapitałowej poprzez zwiększenie przychodów ze sprzedaży w kolejnych okresach.

### **3.4 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników**

Zarząd Inwista SA nie publikował zarówno skonsolidowanych jak i jednostkowych prognoz wyników na rok 2015.

### **3.5 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi**

W okresie sprawozdawczym Emitent oraz jednostki zależne nie zawierał z podmiotami powiązanymi transakcji samoistnie oraz łącznie istotnych, które byłyby zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

### **3.6 Informacje o poręczeniach i gwarancjach**

W okresie sprawozdawczym Inwista SA oraz jednostki zależne nie udzieliły poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Inwista SA. Jednocześnie Emitent oraz jednostki zależne nie posiadały na dzień 30 czerwca 2015 roku udzielonych na rzecz jednego podmiotu lub jednostki od niego zależnej poręczeń i gwarancji, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta.

### **3.7 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego**

#### **3.7.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność**

##### **Ryzyko makroekonomiczne**

Sytuacja finansowa Grupy jest uzależniona od sytuacji ekonomicznej w Polsce i na świecie oraz sytuacji na rynkach finansowych, stanowiących obszar działalności Grupy. Na wyniki finansowe mają wpływ m.in. tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, stopa bezrobocia, polityka fiskalna państwa oraz działania podejmowane przez Radę Ministrów, Narodowy Bank Polski czy Radę Polityki Pieniężnej. Niekorzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na pogorszenie sytuacji ekonomiczno-finansowej Grupy.

##### **Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce**

Na realizację założonych przez Grupę celów strategicznych wpływ mają między innymi czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Grupy. Do czynników tych zaliczyć można: politykę rządu, decyzje podejmowane przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, wpływające na podaż pieniądza, wysokości stóp procentowych i kursów walutowych, podatki, wysokość PKB, poziom inflacji, wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności itd.

Niekorzystne zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą w istotny sposób niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki ekonomiczne osiągnięte przez Grupę. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco monitoruje zmiany w opisanym wyżej obszarze, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian.

### **Ryzyko zmiennego otoczenia prawnego**

Ryzyko niestabilnego otoczenia prawnego wynika przede wszystkim z faktu, iż ustawodawca dokonuje częstych nowelizacji, a dokonywane interpretacje prawne nie są spójne i jednolite. Wskazać także należy, że nie są wyjątkami sytuacje, w których obowiązujące przepisy prawa są ze sobą sprzeczne, co powoduje brak jasności w zakresie ich stosowania. Częste zmiany przepisów oraz równoległe funkcjonowanie różnych interpretacji przepisów prawa może mieć istotny wpływ na prowadzenie działalności gospodarczej przez Grupę. Ponadto należy podkreślić, iż w związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, w dalszym ciągu trwa proces dostosowania prawa polskiego do prawa unijnego, z którym wiąże się konieczność gruntownej zmiany wielu polskich ustaw oraz wprowadzenia nowych. Każdorazowa zmiana przepisów może bezpośrednio lub pośrednio wywierać skutki na Grupę.

### **Ryzyko niestabilnego otoczenia podatkowego**

Z punktu widzenia polskich przedsiębiorców istotnym zagrożeniem są zmiany przepisów podatkowych oraz częste rozbieżności w ich interpretacji. Praktyka organów skarbowych oraz orzecznictwo sądowe mają charakter niejednolity, wobec czego nie można bagatelizować ryzyka rozstrzygnięcia kwestii podatkowych przez organy podatkowe odmiennie niż przez spółki z Grupy. W związku z takim stanem rzeczy istnieje poważne ryzyko nałożenia na Spółkę znacznych zobowiązań podatkowych. Opiswane ryzyko jest potęgowane przez konieczność dostosowania polskiego prawa podatkowego do przepisów prawa wspólnotowego. Mając na uwadze specyfikę polskiego prawa podatkowego oraz dodatkowo konieczność jego harmonizacji z prawem wspólnotowym ryzyko niestabilnego otoczenia podatkowego wzrasta. Opisana powyżej sytuacja może wywierać negatywny wpływ na działalność Grupy oraz jej sytuację finansową.

### **Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym**

Grupa Kapitałowa Emitenta świadczy usługi w zakresie kompleksowego doradztwa finansowego i strategicznego na polskim rynku kapitałowym, który jest silnie zdywersyfikowany i konkurencyjny. Nie ma pewności, że w przyszłości na rynku nie pojawią się nowe, bardziej konkurencyjne podmioty świadczące podobne do spółek Grupy usługi. Ponadto istnieje ryzyko wzrostu konkurencji poprzez umocnienie pozycji podmiotów obecnie funkcjonujących na rynku usług doradztwa finansowego. Wzrost konkurencji może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

### **Ryzyko pogorszenia koniunktury w sektorze usług finansowych**

Rozwój sektora usług finansowych oraz wzrost aktywów zarządzanych przez Jednostkę Dominującą w dużej mierze zależy od koniunktury gospodarczej, przekładającej się na zachowanie rynków finansowych. Trudności, jakie towarzyszą precyzyjnej i pewnej ocenie kształtowania się koniunktury w przyszłości nie gwarantują utrzymania na wysokim poziomie rozwoju usług sektora finansowego w przyszłości. Powrót dekoniunktury na

rynkach finansowych, porównywalnej do tej z drugiej połowy 2007 r., mógłby się przełożyć negatywnie na rozwój tego sektora, wpływając istotnie na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę. Ponadto postępująca globalizacja powoduje silniejsze powiązania pomiędzy gospodarkami niż w przeszłości, co skutkuje szybkim przejściem zawirowań z jednej gospodarki na inne. Dobra koniunktura gospodarcza jest czynnikiem wspomagającym rozwój Spółki, natomiast zła koniunktura może doprowadzić do zmniejszenia dynamiki rozwoju Spółki. Ryzyko związane z konsolidacją rynku firm konsultingowych działających w obszarze rynków kapitałowych.

Obecnie obserwuje się tendencje do umacniania pozycji rynkowej największych firm konsultingowych działających w obszarach rynku kapitałowego. Odbywa się to poprzez zwiększenie obszaru zaangażowania w zakresie doradztwa oraz wchłaniania mniejszych firm. Istnieje ryzyko, że największe podmioty nadal będą umacniać swoją pozycję na rynku, co w przyszłości, w przypadku braku odpowiednich działań ze strony Spółki, może zmniejszyć konkurencyjność i jej pozycję rynkową.

### **3.7.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy Kapitałowej**

#### **Ryzyko związane ze zmianą strategii działania**

Ze względu na zmianę struktury właścicieli (akcjonariatu) jaka miała miejsce w latach 2010 – 2012, co wiązało się z reorganizacją i racjonalizacją kosztów, zmianie uległa strategia działania Spółki, obejmującej zmianę modelu funkcjonowania Grupy z doradztwa w zakresie zarządzania ryzykiem kursowym na holding inwestycyjny, w którym podmiotem dominującym jest Invista. Invista SA prowadzi działalność w obszarze nieruchomości, zarządzania portfelem akcji, udziałów oraz wierzytelności, Invista Dom Maklerski S.A. prowadzi działalność związaną z posiadaniem licencji maklerskiej. Celem strategicznym jest ponadto reorientacja obszaru działalności w kierunku rynku regulowanego GPW, zmiana wizerunku oraz pozycjonowanie Invista i Invista Dom Maklerski w gronie renomowanych firm doradczych działających w obszarze bankowości inwestycyjnej. Istnieje ryzyko, że nowy model funkcjonowania Grupy w segmencie inwestycyjnym nie przyniesie zamierzonych efektów (w tym ekonomicznych), a podjęte działania nie doprowadzą do osiągnięcia dodatniej rentowności operacyjnej. Czynnikiem częściowo ograniczającym niniejsze ryzyko jest wiedza i doświadczenie Zarządu.

#### **Ryzyko związane z inwestycjami Spółki**

Działalność Spółki w segmencie inwestycyjnym wiąże się z podwyższonym ryzykiem inwestycyjnym. Spółka będzie ograniczać to ryzyko poprzez wnikliwą analizę biznesplanów przedsiębiorstw, w których zamierza dokonać inwestycji, a także poprzez zapraszanie do współpracy kapitałowej inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych. Partnerzy finansowi będą dobierani pod kątem ich możliwości zaangażowania w przedsięwzięcie uwzględniając wniesienie przez nich kapitału, doświadczenie i kontakty biznesowe mogące pomóc w rozwoju firmy.

Decyzje inwestycyjne podejmowane są w oparciu o analizy dokonywane przez pracowników posiadających doświadczenie z zakresu rynków finansowych, co dodatkowo ogranicza wystąpienie tego ryzyka.

Ponadto Grupa nie ogranicza swojej działalności na rynku kapitałowym jedynie do inwestycji na rynku niepublicznym. Posiadane środki finansowe inwestowane są również na rynku regulowanym. Ogranicza to ryzyko małej płynności posiadanego portfela inwestycyjnego, w przypadku gdyby jego skład oparty był wyłącznie na udziałach i akcjach podmiotów z rynku niepublicznego.

### **Ryzyko związane z płynnością portfela inwestycyjnego**

Aktywa, które znajdują się w portfelu inwestycyjnym Spółki mogą mieć ograniczoną zbywalność ze względu na brak płynności na rynku wtórnym. W związku z tym przez okres od dnia wejścia kapitałowego Spółki (transakcji zakupu aktywów, udziałów lub akcji) do dnia zbycia płynność posiadanych przez Spółkę aktywów finansowych będzie ograniczona. Taka sytuacja przyczyni się do pojawienia się ryzyka braku możliwości natychmiastowego zbycia posiadanych nieruchomości, wierzytelności oraz udziałów lub akcji.

### **Ryzyko związane z koniunkturą na rynku giełdowym**

Działalność Grupy jest ściśle związana z koniunkturą na rynkach kapitałowych, w tym szczególnie na rynku giełdowym. Sytuacja na rynku kapitałowym podlega wahaniom koniunkturalnym, w cyklu następujących po sobie długoterminowych faz wzrostu (hossy) oraz faz spadku (bessy). Pogorszenie się koniunktury na tym rynku może spowodować obniżenie poziomu wyceny przyszłych spółek portfelowych Invista oraz wpłynąć na pogorszenie się sytuacji finansowej Spółki. Ze względu na coraz silniejsze globalne powiązania pomiędzy gospodarkami na sytuację na krajowym rynku kapitałowym wpływają również warunki makroekonomiczne występujące w innych krajach.

### **Ryzyko wad prawnych nieruchomości**

Invista SA prowadzi również działalność inwestycyjną na rynku nieruchomości. Nieruchomości będące przedmiotem obrotu gospodarczego mogą być obarczone wadami prawnymi, np. roszczenia reprivatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości itp. Podczas transakcji nabycia nieruchomości może dojść do zatajenia wad prawnych przez sprzedającego.

Ujawnienie wad prawnych po zawarciu transakcji zakupu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w ostateczności prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. Spółka dąży do minimalizacji ryzyka wad prawnych poprzez rzetelną analizę stanu prawnego każdej nieruchomości, będącej przedmiotem inwestycji Invista SA oraz będzie współpracowała z wyspecjalizowanymi kancelariami prawnymi specjalizującymi się w obrocie nieruchomościami.

### **Ryzyko związane z transakcją zakupu nieruchomości**

Transakcje na rynku nieruchomości wiążą się z koniecznością zawarcia umowy kupna/sprzedaży umożliwiającej skuteczne i płynne przejście własności nieruchomości. Popęlnienie błędu w zawartej umowie lub niedopełnienie wymogów formalnych może skutkować, w skrajnym przypadku nieważnością umowy. Invista w celu minimalizacji ryzyka

transakcji dopełni wszelkich starań w celu dogłębnej oraz rzetelnej analizy prawnej zawieranych umów kupna/sprzedaży. Ponadto Spółka współpracuje i nadal będzie kontynuowała współpracę z wyspecjalizowanymi renomowanymi kancelariami prawnymi specjalizującymi się w obrocie nieruchomościami.

Dodatkowo działalność Spółki jest ściśle związana z koniunkturą na rynku nieruchomości. Sytuacja na rynku nieruchomości podlega wahaniom koniunkturalnym, w cyklu następujących po sobie długoterminowych faz wzrostu oraz faz spadku zarówno w stosunku do liczby transakcji, jak i cen transakcyjnych. Pogorszenie się koniunktury na tym rynku może spowodować obniżenie poziomu wyceny posiadanych nieruchomości, portfela praw i roszczeń do nieruchomości Invista oraz wpłynąć na pogorszenie się sytuacji finansowej Spółki.

### **Ryzyko związane długością trwania procesów dotyczących realizacji roszczeń**

Postępowanie dotyczące realizacji praw i roszczeń do nieruchomości objętych tzw. dekretem Bieruta cechuje się długotrwałością i niepewnością co do ostatecznego rezultatu. Przedłużające się działania organów administracji wiążą się z potrzebą zwiększonych nakładów na daną inwestycję, a w związku z tym mogą skutkować spadkiem rentowności. Spółka nie ma możliwości przewidzenia w jakim okresie czasu dane postępowanie zostanie zakończone, gdyż dotychczasowe działania organów administracji nie są konsekwentne i spójne. Ponadto Spółka nie ma znaczącego wpływu na przyśpieszenie tego procesu. Aktywność Invista jest w tym wypadku ograniczona jedynie do bieżącego monitorowania trwającego postępowania. W celu zminimalizowania tego ryzyka Spółka zamierza nabywać roszczenia do atrakcyjnie położonych nieruchomości – przede wszystkim w centrum Warszawy, gdyż przy dużym ryzyku związanym z procedurami administracyjnymi zapewniają one osiągnięcie oczekiwanej stopy zwrotu.

### **Ryzyko zmiany regulacji prawnych dotyczących rynku nieruchomości**

Uregulowania prawne mają istotny wpływ na czas realizacji inwestycji, analizę prawną nieruchomości, a w konsekwencji na ocenę efektywności planowanej inwestycji. Zmiany regulacji prawnych, takich jak ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) mogą spowodować wydłużenie wielu czynności na etapie planowania i realizacji danego przedsięwzięcia, jak również mogą mieć wpływ na spadek cen nieruchomości. Wskazany rodzaj ryzyka jest niezależny od Invista. Spółka w celu minimalizacji ryzyka, prowadzi stały monitoring przepisów prawnych oraz dostosowuje zasady postępowania związanego z inwestycjami w nieruchomości do zmian zachodzących w polskim i europejskim prawie.

### **Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości**

Lokalizacja nieruchomości jest jednym z elementów kształtujących wartość inwestycji i stanowi jeden z najważniejszych kryteriów ustalania oczekiwanych przychodów z inwestycji. Błędna ocena lokalizacji inwestycji z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż po planowanej przez Spółkę cenie. Istnieje w takiej sytuacji ryzyko, iż Spółka nie osiągnie oczekiwanych przychodów ze sprzedaży. Spółka w celu minimalizacji ryzyka dopełni wszelkich starań w celu dogłębnej oraz rzetelnej analizy oceny lokalizacji nieruchomości.

### **Ryzyko błędnej wyceny nieruchomości**

Nieruchomości wymagają określenia ich wartości rynkowej zarówno przed transakcją zakupu, jak i przed transakcją sprzedaży. Istnieje ryzyko nienależytej wyceny, która może doprowadzić do zakupu nieruchomości po cenie wyższej niż jej wartość rynkowa lub do sprzedaży po cenie niższej niż wartość rynkowa, co może negatywnie wpłynąć na stopę zwrotu z inwestycji. W celu zmniejszenia ryzyka błędnej wyceny Invista będzie współpracowała z doświadczonymi firmami, które oferują kompleksowe usługi w zakresie wyceny nieruchomości.

### **Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi**

Jednym z obszarów działalności Spółki jest inwestowanie w grunty. Przed dokonaniem zakupu gruntu na własny rachunek Invista przeprowadza szczegółową analizę prawną oraz techniczną nieruchomości. Nie można jednak wykluczyć, iż w trakcie procesu inwestycyjnego Spółka natrafi na nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie inwestycji lub wzrost kosztów przygotowania gruntu pod inwestycję, np. wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu czy znaleziska archeologiczne. Ww. czynniki mogą mieć istotny wpływ na koszty realizacji danego projektu inwestycyjnego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanym kształcie i terminie. Brak realizacji projektów inwestycyjnych, bądź konieczność ich dostosowania lub zmiany może negatywnie wpłynąć na wyniki oraz sytuację finansową Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Spółka dopełni wszelkich starań, aby proces analizy prawnej oraz technicznej przeprowadzany był w sposób rzetelny, przy zachowaniu najwyższych standardów.

### **Ryzyko związane z ochroną środowiska**

Co do zasady nie istnieje ryzyko związane z ochroną środowiska związane z działalnością prowadzoną przez Invista SA. Jednakże pewne ryzyko może być związane z nieruchomością w Łomiankach, której właścicielem jest Invista. Przedmiotowa nieruchomość leży w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego i podlega szeregowi ograniczeń jeśli chodzi o możliwość jej zabudowy. W przypadku, gdy zostanie podjęta decyzja o zabudowie tej nieruchomości lub o jej sprzedaży istotnym czynnikiem wpływającym na rentowność przedsięwzięcia lub wartość nieruchomości będzie potencjalny koszt związany z dostosowaniem się do wymogów dotyczących ochrony środowiska. W związku z czym wszelkie przedsięwzięcia, które będą dokonane w oparciu o nieruchomość w Łomiankach mogą nie przynieść zakładanej przez Spółkę stopy zwrotu lub znacząco podnieść koszt inwestycji.

### **Ryzyko związane z utratą pracowników zajmujących stanowiska kierownicze**

Osoby zarządzające działalnością Grupy posiadają wiedzę i doświadczenie w zakresie pozyskiwania i oceny projektów inwestycyjnych. Utrata pracowników zajmujących stanowiska kierownicze może wpłynąć w niekorzystny sposób na działalność prowadzoną przez Grupę, zarówno w zakresie realizacji strategii inwestycyjnych, współpracy ze spółkami portfelowymi oraz uzyskiwanych wyników finansowych.

## **Ryzyko związane z ograniczoną ilością projektów inwestycyjnych spełniających wymagania Spółki**

Wyniki Spółki są uzależnione od zdolności Zarządu i pracowników do nawiązania współpracy z podmiotami, które charakteryzują się wysokim potencjałem wzrostu oraz dają duże prawdopodobieństwo na osiągnięcie atrakcyjnych stóp zwrotu. Mimo wykorzystania szerokich kontaktów rynkowych, istnieje ryzyko, że nie będzie on w stanie umieścić w portfelu wystarczającej liczby spółek spełniających opisywane kryteria. Istnieje również ryzyko, że pozyskanie nowych projektów będzie obciążone wyższymi, niż zakładane, kosztami. Wymienione trudności mogą mieć pośrednie lub bezpośrednie przełożenie na pogorszenie wyników finansowych Spółki.

## **Ryzyko niepozyskania nowych klientów**

Od drugiej połowy 2009 r., w związku ze stagnacją na rynku usług finansowych w Polsce, liczba klientów Grupy ulegała zmniejszeniu, co przekładało się na przejściowe ograniczenie zakresu świadczonych usług. Zgodnie z zaproponowaną przez Zarząd strategią rozwoju Spółka prowadzić będzie działalność w segmencie inwestycyjnym oraz zarządzać będzie portfelem akcji. W celu pozyskania nowych klientów Grupa zamierza skoncentrować się w obszarze rynku regulowanego GPW oraz podjąć działania mające na celu pozycjonowanie marki Invista. Istnieje ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie zbudować stabilnego portfela klientów, co może przełożyć się na pogorszenie sytuacji finansowej Grupy.

## **Ryzyko związane z uzależnieniem Invista Dom Maklerski S.A. od zezwolenia na działalność maklerską**

Invista SA posiada 90,01% akcji w podmiocie zależnym Invista Dom Maklerski. Warunkiem prowadzenia działalności maklerskiej jest posiadanie stosownego zezwolenia. Invista DM działa w oparciu o wydane 3 lipca 2007 r., przez Komisję Nadzoru Finansowego zezwolenie na prowadzenie działalności maklerskiej. Utrata zezwolenia na prowadzenie działalności maklerskiej miałaby negatywne skutki dla Grupy Invista. Utrata zezwolenia może nastąpić w drodze decyzji KNF, na skutek stwierdzenia istotnych uchybień, zgodnie z postanowieniami rt.167 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Należy także zauważyć, że aktualnie na wycenę akcji Invista i jego postrzeganie przez inwestorów wpływa także kondycja operacyjno-finansowa domu maklerskiego.

# **4 Informacje o akcjach i akcjonariacie**

## **4.1 Kapitał zakładowy Emitenta**

Na dzień 1 stycznia 2015 roku kapitał zakładowy Invista SA wynosił 8.677.194,60 zł i dzielił się na 14.461.991 akcji o wartości nominalnej 0,60 zł każda, w tym:

- 1.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii J;
- 13.161.991 akcji zwykłych na okaziciela serii A1.



## **4.2 Skup akcji własnych**

W dniu 11 kwietnia 2014 roku podjął decyzję o rozpoczęciu z dniem 14 kwietnia 2014 roku programu skupu akcji własnych (Program), zgodnie z upoważnieniem udzielonym na podstawie Uchwały Nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 13 listopada 2013 roku ("Uchwała NWZ") o podjęciu, której Spółka informowała w treści raportu bieżącego 12/2013 z dnia 14 listopada 2013 roku.

O rozpoczęciu programu skupu akcji własnych Emitent informował w treści raportu bieżącego 18/2014 z dnia 12 kwietnia 2014 roku.

W związku z przeprowadzonym procesem scalenia akcji Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 10 czerwca 2014 roku podjęło uchwałę dotyczącą zmiany Programu skupu akcji własnych.

W dniu 3 września 2014 r. Spółka poinformowała, iż planuje nabywać akcje własne powyżej limitu 25% średniej dziennej wielkości obrotu, ustalonego dla okresu trwania programu skupu akcji własnych Spółki w oparciu o średni dzienny wolumen z miesiąca poprzedzającego miesiąc podania programu skupu akcji własnych Spółki do publicznej wiadomości, nie przekraczając przy tym 50 % odpowiedniego, średniego, dziennego wolumenu obrotów akcjami Spółki. O zamiarze nabywania akcji własnych w ilości przekraczającej 25% średniej dziennej wielkości obrotu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 87/2014 z dnia 3 września 2014 r.

W okresie od dnia rozpoczęcia skupu akcji własnych do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego Spółka nabyła łącznie 465.737 akcji własnych, stanowiących 3,2204 % kapitału zakładowego uprawniających do 465.737 głosów co odpowiada 3,2204% ogólnej liczby głosów w Spółce.

## **4.3 Nabycie obligacji własnych**

W 2015 roku Spółka dokonywała transakcji nabycia obligacji własnych. Transakcje te realizowane były na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o obligacjach i dotyczyły obligacji zwykłych serii B notowanych w obrocie na rynku Catalyst. Wszystkie obligacje zostały nabyte w celu umorzenia w związku z optymalizacją kosztów finansowania i zarządzania środkami pieniężnymi w Spółce. W 2015 r. Spółka nabyła łącznie 95 obligacji.

## **4.4 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące**

Akcjonariusz	Stan na dzień 15.05.2015		Stan na dzień 28.08.2015*	
	Liczba akcji/głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów	Liczba akcji/głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
Jan Bazyl - Prezes Zarządu	1.312.509	9,08	1.312.509	9,08

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania osoby nadzorujące nie posiadają akcji Emitenta jak również w okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego nie nabywały oraz zbywały akcji Emitenta. Osoba zarządzająca i osoby nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji emitenta.

#### **4.5 Struktura własności akcji Emitenta**

Poniżej zaprezentowano informacje nt. znaczących akcjonariuszy Spółki.

Akcjonariusz	Stan na dzień 15.05.2015		Stan na dzień 28.08.2015*	
	Liczba akcji/głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów (w %)	Liczba akcji/głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów (w %)
Mirosław Bieniek	3.786.666	26,18	3.786.666	26,18
Jan Bazyl	1.312.509	9,08	1.312.509	9,08
Jerzy Staszowski	1.313.333	9,08	1.313.333	9,08
Marzena Pacanowska	1.313.333	9,08	1.313.333	9,08
Michał Gabrylewicz	1.266.66	8,76	1.266.66	8,76
Pozostali	5.469.482	37,82	5.469.482	37,82
<b>Razem</b>	<b>14.461.991</b>	<b>100</b>	<b>14.461.991</b>	<b>100</b>

\* w związku ze sporządzeniem niniejszego sprawozdania w dniu 25 sierpnia 2015 roku przewidywany stan posiadania na dzień publikacji raportu za I półrocze 2015 r.

## **5 Organy Spółki**

### **5.1 Zarząd**

Na dzień 1 stycznia 2015 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego Zarząd Spółki działał w jednoosobowo poprzez Prezesa Zarządu w osobie Pana Jana Bazyla.

### **5.2 Rada Nadzorcza**

Na dzień 1 stycznia 2015 oraz na dzień publikacji niniejszego raportu roku Rada Nadzorcza Spółki działała w składzie:

- Paweł Sobków – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Tomasz Szcerbatko – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Tomasz Żabczyński – Członek Rady Nadzorczej,
- Tomasz Winciorek – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Wronkowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Bartosz Kondaszewski – Członek Niezależny Rady Nadzorczej.

## **6 Informacje uzupełniające**

### **6.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

Invista SA lub jednostka od niego zależna nie jest stroną postępowania toczącego się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Invista SA lub jednostki od niego zależnej, którego wartość stanowi, co najmniej 10 % kapitałów własnych Invista SA.

Invista SA lub jednostka od niego zależna nie jest również stroną dwu lub więcej postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Invista SA.

### **6.2 Inne informacje, które zdaniem Zarządu Invista są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań**

Na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego Zarząd Emitenta nie widzi żadnych zagrożeń dla stabilności majątkowej czy finansowej Spółki jak również nie dostrzega żadnych zagrożeń dla możliwości realizacji zobowiązań Emitenta.

Warszawa

Data sporządzenia - 25.08.2015 rok

Data publikacji – 28.08.2015 rok

### ***Podpis osoby zarządzającej***

.....  
**Jan Bazyl – Prezes Zarządu**