



**Półroczne sprawozdanie z działalności emitenta  
Invista SA  
za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku**

Warszawa

Data publikacji – 26 września 2019 r.

## Spis treści

<b>1. Wprowadzenie .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Informacje o Spółce i jej działalności .....</b>	<b>4</b>
2.1 Podstawowe dane identyfikujące .....	4
2.2 Opis działalności .....	5
2.3 Istotne zdarzenia w I półroczu 2019 r. do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności	5
2.4 Informacje nt. kredytów i pożyczek .....	8
2.5 Obligacje .....	8
2.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	9
2.7 Poręczenia i gwarancje .....	9
<b>3. Sytuacja finansowa, majątkowa oraz pieniężna .....</b>	<b>9</b>
3.1 Wybrane dane finansowe .....	9
3.2 Portfel inwestycyjny Invista SA .....	11
3.3 Instrumenty finansowe .....	11
3.4 Prognozy wyników finansowych .....	12
3.5 Strategia działania i perspektywy rozwoju .....	12
3.6 Komentarz do wypracowanych wyników finansowych ze wskazaniem czynników o nietypowym charakterze .....	13
3.7 Wskazanie czynników, które w ocenie Invista będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału .....	15
3.8 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń .....	15
<b>4. Informacje korporacyjne .....</b>	<b>18</b>
4.1 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych .....	18
4.2 Kapitał zakładowy emitenta .....	18
4.3 Skup akcji własnych .....	19
4.4 Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	19
4.5 Struktura własności akcji emitenta .....	20
<b>5. Organy Spółki .....</b>	<b>20</b>
5.1 Zarząd .....	20
5.2 Rada Nadzorcza .....	20

<b>6. Pozostałe informacje .....</b>	<b>21</b>
6.1 Informacje nt. postępowań .....	21
6.2 Zatrudnienie .....	21
6.3 Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.....	21
6.4 Istotne dokonania lub niepowodzenia emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta .....	21
<b>7. Oświadczenie Zarządu.....</b>	<b>22</b>

## **1. Wprowadzenie**

Raport za I półrocze 2019 roku, którego elementem jest niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności został sporządzony zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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).

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Invista SA zostało sporządzone na podstawie § 68 ust. 1 pkt. 3 w związku z § 66 ust. 8 pkt 2-12 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zawarte w raporcie za I półrocze 2019 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 śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym zostały wyrażone w złotych.

## **2. Informacje o Spółce i jej działalności**

### **2.1 Podstawowe dane identyfikujące**

Nazwa (firma):	<b>INVISTA Spółka Akcyjna</b>
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
Strona www:	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.

W dniu 4 lipca 2019 roku Zarząd podjął uchwałę o zmianie dotychczasowego adresu siedziby Emitenta na adres: ul. Emilii Plater 14 lok 13, 00-669 Warszawa.

## **2.2 Opis działalności**

Spółka prowadzi działalność o charakterze doradczym oraz realizuje projekty inwestycyjne głównie w obszarze nieruchomości.

Spółka posiada portfel inwestycji, w skład, którego wchodzi akcje, prawa i roszczenia do nieruchomości i nieruchomości. Opracowana strategia zakłada dywersyfikację posiadanego portfela aktywów. Invista SA nie prowadzi tradycyjnej działalności wytwórczej i handlowej.

Emitent nie tworzy grupy kapitałowej.

## **2.3 Istotne zdarzenia w I półroczu 2019 r. do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności**

### **1) Usługi doradcze**

Spółka prowadziła działalność w oparciu o zawarte umowy związane ze świadczeniem usług doradczych. Zawarte umowy oprócz wynagrodzenia uzależnionego od uzyskanych korzyści przez Zleceniodawców, gwarantują Spółce zwrot kosztów ponoszonych, w związku z prowadzonymi postępowaniami. Żadna z zawartych umów nie spełniała stosowanego przez Emitenta kryterium przyjętych dla oceny istotności zawieranych umów.

### **2) Zawarcie porozumienia**

W dniu 6 marca 2018 r. Invista S,A, zawarła przedwstępną umowę zakupu praw , w postaci ogółu praw do uzyskania odszkodowania za utratę prawa własności (praw dysponowania) nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grabowskiej (dawne działki oznaczone nr 571i oraz 571k) pochodzącej z księgi hipotecznej pod nazwą „Kolonja we wsi Wola Nr dominalny 571A, gminny 254, działki „571 i” oraz „571 k”, nr rej. Hipoteczny W-3610”. W związku z niedojściem do zawarcia ww. umowy nabycia praw i roszczeń do nieruchomości Emitent zawarł porozumienie o zwrot zaliczek wypłaconych podmiotowi sprzedającemu na podstawie umowy przedwstępnej na łączną kwotę 0,6 mln zł. Następnie w dniu 30 maja 2019 r. Emitent zawarł nowe porozumienie, na mocy którego odstąpiono od porozumienia dotyczącego spłat zaliczki w kwocie 0,6 mln zł oraz odnowieniu uległa pierwotna umowa przedwstępna sprzedaży praw i roszczeń do nieruchomości.

### **3) Umowa dot. sprzedaży nieruchomości przy ul Okrzei i Kłopotowskiego w Warszawie**

W dniu 3.10.2016 roku Emitent zawarł trójstronną przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Okrzei i Kłopotowskiego na którą składają się dwie działki, do których Emitent posiada ½ prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Okrzei i Kłopotowskiego 26 o powierzchni 1.705 m<sup>2</sup> tj. oraz

całość praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Okrzei i Kłopotowskiego 24 o powierzchni ok. 1279 m<sup>2</sup>, stanowiącej część działki nr 98/2.

Umowa Przedwstępna została zawarta pomiędzy Emitentem, podmiotem niepowiązanym osobowo oraz kapitałowo z Emitentem (Współwłaściciel a łącznie z Emitentem jako Sprzedający) oraz Matexi Polska Sp. z o.o. (Kupujący).

Cena Nieruchomości została ustalona na 15 mln zł netto, przy czym na Emitenta przypada kwota netto 8,8 mln zł, a na Współwłaściciela przypada kwota netto 6,2 mln zł. Część ceny w wysokości łącznie 3,0 mln zł tj. po 1,5 mln zł została zapłacona Sprzedającym w formie zaliczek. Pozostała część ceny w kwocie 12 mln zł zostanie zapłacona w dniu zawarcia umowy przenoszącej.

Ponadto została ustanowiona na rzecz Kupującego hipoteka do kwoty 7 mln zł.

W dniu 17 grudnia 2018 r. dokonano zmiany umowy przedwstępnej sprzedaży na mocy, której ustalono, iż zawarcie umowy warunkowej nastąpi nie później niż do końca 2020 roku.

Ustalono również, iż zawarcie umowy warunkowej poprzedzone zostanie zakończeniem postępowania w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Śródmieścia, którego przedmiotem jest wyjaśnienie i ustalenie wartości udziału w prawie użytkowania wieczystego ww. nieruchomości przy ul. Okrzei w relacji do kosztów uzyskania tego prawa przez Emitenta oraz ustalenie ekwiwalentności świadczenia własnego Emitenta w ramach czynności przedsięwziętych w celu uzyskania prawa do nieruchomości przy ul. Okrzei przez Emitenta. Z tokiem tego postępowania związany jest wpis do działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. Okrzei o zakazie zbywania i obciążania udziału Emitenta w tej nieruchomości.

Ponadto ustalono, iż w przypadku, gdy do końca 2020 roku nie zostaną spełnione okoliczności niezbędne do zawarcia umowy warunkowej, a jednocześnie Kupujący nie zrzeknie się do ww. daty z tych okoliczności, umowa wygaśnie z końcem 2020 roku.

Na podstawie zmiany do umowy przedwstępnej dostosowano również do aktualnych terminów realizacji umowy postanowienia dotyczące rozliczenia zaliczki oraz kar umownych.

W pozostałym zakresie postanowienia Umowy Przedwstępnej nie uległy istotnym zmianom. Szczegółowe informacje zostały zamieszczone w rb. 40/2017 z dnia 6 grudnia 2017 roku oraz informacji zamieszczonych w kolejnych raportach okresowych (w tym m.in. w raporcie za 1Q2019 roku) jak również raportu bieżącego nr 17/2018 z 18 grudnia 2018 roku.

W dniu 11 czerwca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia wydał ustną decyzję dotyczącą oddalenia wniosku Miasta Stołecznego Warszawy. Wyrok jest nieprawomocny a druga strona Miasto może odwołać się do wyższej instancji.

#### **4) Działania związane z nieruchomością w gm. Łomianki**

Spółka prowadzi prace dotyczące uzyskania stosownych pozwoleń związanych z zatwierdzeniem projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę obiektu usługowego domu opieki wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 271/1 położonej w miejscowości Dąbrowa przy ul. Zielonej na terenie gminy. Emitent rozważa również sprzedaż posiadanej nieruchomości.

## 5) **Zawarcie umowy inwestycyjnej**

W dniu 21 czerwca 2019 roku Emitent rozpoczął działania związane z przygotowaniem procesu przeprowadzenia emisji akcji w oparciu o upoważnienie dla Zarządu Spółki do dokonania podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. W związku z powyższym Emitent zawarł umowę inwestycyjną na mocy, której Inwestor zobowiązał się w szczególności do zawarcia we wskazanym terminie umowy objęcia akcji serii K emitowanych w ramach kapitału docelowego za łączną ceną emisyjną wynoszącą ok. jednego miliona zł. Szczegółowe informacje zostały zamieszczone w raporcie bieżącym nr 28/2019 z dnia 21 czerwca 2019 roku. Podwyższenie kapitału zależne jest od rejestracji zmian Statutu przez Krajowy Rejestr Sądowy. Spółka złożyła wniosek do KRS w dniu 16 lipca 2019 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu zmiany nie zostały zarejestrowane przez Sąd. Spółka oczekuje na wpis.

## 6) **Decyzja Komisji do spraw reprivatyzacji z dnia 9 lipca 2019 roku**

W dniu 9 lipca 2019 roku Komisja Weryfikacyjna (Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich) wydała Decyzję, iż decyzja prezydenta m. st. Warszawy z 2 listopada 2012 roku dotycząca nieruchomości położonej przy ul. Emilii Plater 15 została podjęta z naruszeniem prawa jak również Komisja nakazała firmie Invista S.A. obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 4,5 mln zł na rzecz miasta st. Warszawy. (rb. nr 33/2019 z dnia 9 lipca 2019 roku).

W dniu 12 sierpnia 2019 roku Emitent złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie – za pośrednictwem Komisji - skargę na Decyzję zgodnie z którą Spółka wniosła o:

1. stwierdzenie nieważności decyzji,
2. zasądzenie od Komisji na rzecz Spółki kosztów postępowania,

a ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia wniosku o stwierdzenie nieważności zaskarżonej Decyzji Spółka wniosła o uchylenie w całości Decyzji i zasądzenie od Komisji na rzecz Spółki kosztów postępowania.

W złożonej skardze Spółka podniosła, że:

- Komisja błędnie – wbrew treści zgromadzonych dowodów z dokumentów – oceniła, że wniosek byłych właścicieli nieruchomości przy ul. Emilii Plater 15 w Warszawie z dnia 18.01.1949r. o ustanowienie własności czasowej do gruntu tej nieruchomości złożony został z naruszeniem 6-miesięcznego terminu do jego złożenia, liczonego od dnia skutecznego objęcia nieruchomości w posiadania przez Gminę Warszawa;
- że Komisja błędnie wywodzi jakoby orzeczenie administracyjne z 30.06.1950r. stanowiło o merytorycznym rozstrzygnięciu wniosku z 18.01.1949r. w sytuacji, gdy orzeczenie to obejmowało jedynie ocenę organu co do złożenia w/w wniosku z naruszeniem 6-miesięcznego terminu do jego złożenia,
- że Komisja błędnie wywodzi jakoby orzeczenie administracyjne z 30.06.1950r. stanowiło o merytorycznym rozstrzygnięciu wniosku z 18.01.1949r. w sytuacji, gdy orzeczenie to

nie zostało skierowane do wszystkich następców prawnych byłych właścicieli nieruchomości przy Emilii Plater 15 w Warszawie, a ponadto nie zostało doręczone wszystkim osobom wskazanym w tym orzeczeniu, wobec czego orzeczenie to – w aspekcie proceduralnym – nigdy nie weszło do obrotu prawnego i tym samym nie mogło wywołać żadnych skutków prawnych.

(rb. nr 37/2019 z dnia 12 sierpnia 2019 roku).

W dniu 16 września 2019 roku Spółka złożyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wniosek o wstrzymanie wykonalności zaskarżonej decyzji Komisji z dnia 9 lipca 2019 r. (rb. nr 41/2019 z dnia 16 września 2019 roku).

### **7) Blokada rachunków bankowych**

W dniu 18 lipca 2019 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od III Urzędu Skarbowego Warszawa Śródmieście o dokonaniu blokady rachunków bankowych Spółki jako zabezpieczenie należności związanych z wykonaniem Decyzji w kwocie 4,5 mln zł na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy. Emitent podjął działania wyjaśniające mające na celu zwolnienie blokad z rachunków bankowych Spółki. (rb. nr 34/2019 z dnia 18 lipca 2019 roku).

### **8) Obniżenie kapitału zakładowego poprzez umorzenie akcji własnych – więcej informacji w punkcie 4.2 niniejszego sprawozdania.**

## **2.4 Informacje nt. kredytów i pożyczek**

W trakcie 2019 roku Spółka nie była stroną umowy kredytowej oraz nie finansowała swojej działalności w oparciu o umowy pożyczek i nie udzielała pożyczek.

## **2.5 Obligacje**

W dniu 31 października 2017 r. Zarząd Invista SA podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych serii E. W dniu 15 grudnia 2017 roku Emitent dokonał przydziału 3.093 obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 3.093.000 zł. Tym samym datą emisji obligacji serii E jest dzień 15 grudnia 2017 roku. Obligacje zostały wyemitowane na okres dwuletni. Obligacje są kuponowe, ich oprocentowanie jest stałe, a okres odsetkowy wynosi 1 miesiąc. Środki pozyskane z emisji Obligacji zostały przeznaczone na powiększenie kapitału obrotowego Emitenta.

Emitent dokonał zabezpieczenia roszczeń wynikających z emisji Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki do kwoty 4,64 mln zł. na nieruchomości gruntowej, położonej w Dąbrowie (gmina Łomianki) stanowiącej własność Emitenta. Wartość nieruchomości stanowiąca zabezpieczenie obligacji zgodnie z aktualizacją wyceny dokonaną na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi 1,1 mln zł.

Informacje dotyczące emisji obligacji serii E zostały zamieszczone w rb. 38/2017 z dn. 31 października 2017 r. oraz rb. 43/2017 z 15 grudnia 2017 r.



W związku z blokadą rachunków bankowych nie zostanie dokonana terminowa płatność odsetek od obligacji serii E za okres odsetkowy kończący się w dniu 15 sierpnia 2019 roku i 15 września 2019.

Odsetki za powyższy okres zostaną zapłacone niezwłocznie po zniesieniu wskazanych powyżej blokad rachunków bankowych. Brak terminowej płatności odsetek od obligacji stanowi standardowe zdarzenie wskazane jako przypadek naruszenia warunków emisji obligacji.

## 2.6 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

## 2.7 Poręczenia i gwarancje

W okresie sprawozdawczym Spółka nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliła gwarancji za zobowiązania innych jednostek, których łączna wartość byłaby znacząca.

# 3. Sytuacja finansowa, majątkowa oraz pieniężna

## 3.1 Wybrane dane finansowe

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		1.01 - 30.06 2019	1.01 - 30.06 2018	1.01 - 30.06 2019	1.01 - 30.06 2018
I.	Przychody netto ze sprzedaży	13	18	3	4
II.	Koszty działalności operacyjnej	333	564	78	133
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-320	-546	-75	-129
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-4 863	-651	-1 134	-154
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-6 361	-388	-1 483	-92
VI.	Zysk (strata) netto	-6 364	-388	-1 484	-92
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-171	-1 107	-40	-261
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	47	378	11	89
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	124	-125	29	-29
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	0	-853	0	-201
<b>Pozycja</b>		<b>tys. PLN</b>		<b>tys. EUR</b>	

		stan na dzień		stan na dzień	
		30-06-2019	31-12-2018	30-06-2019	31-12-2018
XI.	Aktywa trwałe	40 279	40 289	9 473	9 370
XII.	Aktywa obrotowe	2 144	2 326	504	541
XIII.	Aktywa razem	45 798	45 989	10 771	10 695
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22 234	16 061	5 229	3 735
XV.	Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 571	3 309	840	770
XVII.	Kapitał własny	23 565	29 928	5 542	6 960
XVIII.	Kapitał zakładowy	8 677	8 677	2 041	2 018
XIX.	Pasywa, razem	45 798	45 989	10 771	10 695
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/€)	-0,44	-0,84	-0,10	-0,20
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,44	-0,84	-0,10	-0,20
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	1,63	2,07	0,38	0,48
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	1,63	2,07	0,38	0,48
XXV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

### 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 2019 (1 EUR = 4,2520 PLN) i na dzień 31 grudnia 2018 r. (1 EUR= 4,3000 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 2019 r. (1 EUR = 4,2880 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 (1 EUR 4,2395 PLN).

### 3.2 Portfel inwestycyjny Invista SA

Poniżej Spółka zamieszcza informację nt. najważniejszych pozycji portfela inwestycyjnego na dzień 30 czerwca 2019 roku:

Inwestycja	Na dzień 30.06.2019 r. (w tys. zł)	Na dzień 30.06.2018 r. (w tys. zł)	Na dzień 31.12.2018 r. (w tys. zł)
akcje spółek publicznych	28	615	69
nieruchomość oraz prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Okrzei	8 092	8 004	8 092
nieruchomość w Łomiankach ul. Zielona	13 488	26 761	13 488
nieruchomość gruntowa w Aleksandrowie	5 025	3 047	5 025
inne roszczenia dotyczące nieruchomości	13 234	9 733	13 234

W ramach portfela nieruchomości i roszczeń Emitent posiada:

- ½ prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Okrzei i Kłopotowskiego 26 w Warszawie, o powierzchni 1.705 m<sup>2</sup>
- całość praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Okrzei i Kłopotowskiego 24 w Warszawie, o powierzchni ok. 1.279 m<sup>2</sup>
- własność nieruchomości gruntowej, przy ul. Zielonej w Dąbrowej, gmina Łomianki, dwie działki o łącznej powierzchni 4,3453 ha
- własność nieruchomości gruntowej w Aleksandrowie gmina Czosnów, powiat nowodworski o powierzchni 18,3200 ha.
- prawa i roszczenia do nieruchomości położonej przy ulicy Zielnej w Warszawie, o powierzchni około 600 m<sup>2</sup>.
- prawa i roszczenia, w tym odszkodowawcze do nieruchomości gruntowej położonej Kolonia Wsi Wola w Warszawie
- prawa i roszczenia (tj. ¼ części całości) do nieruchomości przy ul. Noakowskiego 10 w Warszawie.

### 3.3 Instrumenty finansowe

W I półroczu 2019 r. Spółka nie była stroną kontraktu walutowego.

### **3.4 Prognozy wyników finansowych**

Zarząd Invista SA nie publikował prognoz wyników na rok 2019.

### **3.5 Strategia działania i perspektywy rozwoju**

Spółka zamierza kontynuować działalność inwestycyjną jak również planowane jest kontynuowanie działalności w zakresie świadczenia usług. Spółka prowadzi prace mające na celu rozszerzenie posiadanego portfela inwestycji, w skład, którego wchodzić będą akcje, prawa i roszczenia do nieruchomości i nieruchomości. Opracowana strategia zakłada dywersyfikację portfela aktywów.

Na rynku nieruchomości Spółka dokonuje bezpośrednich inwestycji w nieruchomości, a także prawa i roszczenia do nieruchomości, które w opinii Invista SA zapewnić powinny potencjalnie wysoką stopę zwrotu.

Zgodnie z obraną strategią przedmiotem inwestycji na rynku nieruchomości jest nabywanie nieruchomości znajdujących się w atrakcyjnych lokalizacjach. W dalszej kolejności założeniem Spółki jest odsprzedaż nieruchomości, co ma powodować systematyczne zmniejszanie się zaangażowania w daną inwestycję, a uzyskiwane ze sprzedaży środki finansowe reinwestowane będą w nowe projekty.

Nakłady finansowe czynione na poszczególne inwestycje na rynku nieruchomości pociągają za sobą konieczność angażowania znacznych środków finansowych i zamrażania ich na dłuższy okres.

Niezależnie od inwestycji w nieruchomości w sferze zainteresowania Invista SA znajdują się inwestycje w papiery wartościowe innych podmiotów w szczególności akcje/obligacje spółek notowane w obrocie na krajowym rynku zorganizowanym.

Zarząd Spółki dopuszcza do portfela inwestycyjnego akcje spółek z rynku publicznego oraz inne atrakcyjne instrumenty finansowe rynku kapitałowego pozwalające osiągnąć ponadprzeciętną stopę zwrotu. Wybór spółek portfelowych będzie poprzedzony ich wnikliwą analizą fundamentalną.

Jednocześnie w zależności od koniunktury giełdowej, makroekonomicznej oraz od zmian poziomu stóp procentowych, mając na uwadze maksymalizację stóp zwrotu z inwestycji, Invista nie wyklucza istotnych przesunięć w strukturze portfela.

Zamiarem Invista jest realizacja strategii, tj. dokonywanie inwestycji w oparciu zarówno o kapitał własny (w tym pozyskiwany po wyjściu z inwestycji, które osiągnęły oczekiwany poziom zwrotu), jak i nowo pozyskiwany kapitał o charakterze udziałowym bądź dłużnym. W tym celu Spółka nie wyklucza emisji i oferty akcji oraz obligacji, a także – uzupełniająco - zaciągać kredyty bądź korzystać z pożyczek.

Umożliwienie akcjonariuszom wyjścia z inwestycji w akcje Spółki poprzez podtrzymywanie płynności na rynku giełdowym w celu zapewnienia płynności obrotu akcjami Spółki na rynku regulowanym, Invista przystąpiła w 2015 roku do Programu Wspierania Płynności organizowanego przez GPW.

Zarząd Spółki przyjmuje przy tym oportunistyczne podejście do dywersyfikacji źródeł przychodów. Tym samym w przypadku zidentyfikowania szczególnie obiecujących lub potencjalnie atrakcyjnych obszarów rozważone zostanie zaangażowanie się w inicjatywy biznesowe wykraczające poza dotychczasową działalność.

### 3.6 Komentarz do wypracowanych wyników finansowych ze wskazaniem czynników o nietypowym charakterze

W pierwszym półroczu 2019 r. Spółka kontynuowała działalność inwestycyjną w zakresie budowy portfela nieruchomości.

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

Opis	Za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Zmiana	Dynamika
				%
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	13	18	-5	-28
Koszty działalności operacyjnej	333	564	-231	-41
Pozostałe przychody	0	0	0	-
Pozostałe koszty	4 543	105	4 438	4 227
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-4 863	-651	-4 212	647
Przychody finansowe	16	386	-370	-96
Koszty finansowe	1 514	123	1 391	1 131
Zysk (strata) brutto	-6 361	-388	-5973	1 539
Zysk(strata) netto	--6 364	-388	-5976	1 540

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w pierwszym półroczu 2019 roku wyniosły 13 tys. złotych i w stosunku do tego samego okresu 2018 roku spadły o 5 tys. złotych, tj. o 28%.

Koszty działalności operacyjnej w okresie sprawozdawczym wyniosły 333 tys. złotych i w stosunku do pierwszego półrocza 2018 roku spadły o 231 tys. złotych, tj. o 41%.

Strata netto w ujęciu skonsolidowanym wyniosła w pierwszym półroczu 2019 roku 6 364 tys. złotych w porównaniu do pierwszego półrocza 2018 roku wzrosła, ze względu na utworzone rezerwy, o kwotę 5 924tys. zł.

Suma bilansowa Spółki na dzień 30 czerwca 2019 roku wyniosła 45 798 tys. złotych i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2018 roku zmniejszyła się o 191 tys. złotych.

Tabela 2 Wybrane aktywa bilansu (w tys. zł)

Opis	30.06.2019	31.12.2018	Zmiana	Dynamika
				%
Aktywa trwałe	40 279	40 289	-10	0
Rzeczowe aktywa trwałe	31	37	-6	-16
Nieruchomości	39 840	39 840	0	0
Aktywa obrotowe	2 144	2 326	-182	-8
Krótkoterminowe aktywa finansowe	242	283	-41	-14
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	214	214	0	0
Aktywa razem	45 798	45 989	-191	0

Po stronie aktywów największe zmiany w pierwszym półroczu 2019 roku nastąpiły w pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe, które zmniejszyły się o 41 tys. złotych, tj. 14% w stosunku do roku 2018.

Tabela 3 Wybrane pasywa (w tys. zł)

Opis	30.06.2019	31.12.2018	Zmiana	Dynamika
				%
Kapitał (fundusz) własny	23 565	29 928	-6 363	-21
Kapitał (fundusz) podstawowy	8 677	8 677	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	-
Zobowiązania krótkoterminowe	3 571	3 309	262	8
Pasywa Razem	45 798	45 989	-191	0

W pasywach wartościowo największe zwiększenie w pierwszym półroczu w 2019 roku w stosunku do 31.12.2018 roku nastąpiło w pozycji zobowiązań krótkoterminowych w wysokości 262 tys. złotych.

W okresie od stycznia do czerwca 2019 r. nie wystąpiły czynniki o nietypowym charakterze inne niż opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na kształtowanie się wyników finansowych będzie, analogicznie do wcześniejszych okresów sprawozdawczych, zmiana wartości aktywów wchodzących w skład portfela inwestycyjnego. Ponadto istotnym czynnikiem, który może mieć wpływ na przyszłe wyniki Spółki jest realizacja projektu inwestycyjnego na działce w miejscowości Dąbrowa. Dodatkowym czynnikiem, który może mieć wpływ na przyszłe wyniki stanowi dostępność źródeł finansowania inwestycji. Taka ocena wynika w głównej mierze z charakteru prowadzonej działalności Invista opartej na inwestycjach w nieruchomości oraz w mniejszym stopniu w aktywa finansowe.

Jednocześnie w najbliższej perspektywie czasowej za istotny czynników wpływający na wyniki Emitent wskazuje utrzymującą się blokadę rachunków bankowych oraz efekty działań związanych z zaskarżeniem Decyzji Komisji do spraw reprivatyzacji z dnia 9 lipca 2019 roku.

Niezależnie od powyższego Zarząd Spółki w ramach podstawowej działalności jest ukierunkowany na dywersyfikację źródeł przychodów. Tym samym w przypadku zidentyfikowania szczególnie obiecujących lub potencjalnie atrakcyjnych obszarów rozważone zostanie zaangażowanie się w inicjatywy biznesowe wykraczające poza dotychczasową działalność Emitenta.

### **3.8 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń**

#### **Ryzyko wynikające decyzji Komisji Weryfikacyjnej**

Emitent w związku z otrzymaniem decyzji Komisji Weryfikacyjnej identyfikuje podobne ryzyka w stosunku do portfela inwestycyjnego, w którego skład wchodzi inne prawa i roszczenia do nieruchomości.

Emitent wskazuje również na ryzyko związane z podjętymi działaniami związanymi z zaskarżoną decyzją.

#### **Ryzyko wad prawnych nieruchomości**

Invista SA prowadzi 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. Popęlenie błędu w zawartej umowie lub niedopełnienie wymogów formalnych może skutkować, w skrajnym przypadku nieważnością umowy. Invista w celu minimalizacji ryzyka transakcji dopełnia starań w celu dogłębnej oraz rzetelnej analizy prawnej zawieranych umów kupna/sprzedaży. Ponadto Spółka współpracuje i nadal będzie kontynuowała współpracę z kancelariami prawnymi specjalizującymi się w obrocie nieruchomościami. Niezależnie od powyższego działalność Spółki jest ściśle związana z koniunkturą na rynku nieruchomości.

### **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. Każdorazowa zmiana przepisów może bezpośrednio lub pośrednio wywierać skutki na Spółkę.

### **Ryzyko niestabilnego otoczenia podatkowego**

Z punktu widzenia polskich przedsiębiorców istotnym zagrożeniem są zmiany przepisów podatkowych oraz częste rozbieżności w ich interpretacji.

### **Ryzyko związane z realizacją strategii działania**

Invista SA prowadzi działalność w obszarze inwestycji w nieruchomości, akcje, udziały oraz prawa i roszczenia do nieruchomości. Istnieje ryzyko, że obecny model funkcjonowania nie przyniesie zamierzonych efektów (w tym ekonomicznych).

### **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 przewidywaną częściową zmiennością wynagrodzenia za usługi**

W związku z realizacją strategii Spółki na jej przychody składa się obecnie wynagrodzenia z tytułu umów na usługi doradcze oraz inne usługi, których część składową stanowią wynagrodzenia wypłacane na zasadzie stałego ryczałtu i części zmiennej „success fee”.

Otrzymanie części wynagrodzenia wypłacanego na zasadzie „success fee” uzależnione jest od jakości wykonanej usługi, ale również od czynników niezależnych od Spółki, związanych np. z sytuacją rynkową. Występuje więc ryzyko niezyskania tej części spodziewanych przychodów pomimo poniesienia kosztów związanych z wykonaniem usługi, które muszą być pokryte wyłącznie z części stałej wynagrodzenia.

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

Postępowanie dotyczące realizacji praw i roszczeń do nieruchomości cechuje się długotrwałością i niepewnością co do ostatecznego rezultatu.



### **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 mogą spowodować wydłużenie wielu czynności na etapie planowania i realizacji danego przedsięwzięcia, jak również mogą mieć wpływ na spadek cen nieruchomości.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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 Spółki 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 Spółkę, zarówno w zakresie realizacji strategii inwestycyjnych, współpracy ze spółkami portfelowymi oraz uzyskiwanych wyników finansowych.

### **Ryzyko makroekonomiczne**

Sytuacja finansowa Spółki jest uzależniona od sytuacji ekonomicznej oraz sytuacji na rynkach finansowych, stanowiących obszar działalności Spółki.

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

Na realizację założonych przez Spółki celów strategicznych wpływ mają między innymi czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje zmiany w opisanym wyżej obszarze, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując podejmowane działania do spodziewanych zmian.

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

Rozwój sektora usług finansowych oraz wzrost aktywów zarządzanych przez Spółkę 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.

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

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

## ***4. Informacje korporacyjne***

### ***4.1 System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych***

System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych w Spółce podlega bezpośrednio Zarządowi Spółki. Przygotowaniem sprawozdań finansowych zajmuje się współpracujący ze Spółką podmiot zewnętrzny BPO Taksa sp. z o.o. we współpracy z Głównym Księgowym, a ostateczna treść zatwierdzana jest przez Zarząd.

Nadzór merytoryczny nad procesem przygotowania sprawozdań finansowych spoczywa na Zarządzie Spółki. Sprawozdania finansowe Spółki podlegają przeglądowi przez niezależnego audytora - biegłego rewidenta. Wyboru audytora dokonuje Rada Nadzorcza na podstawie rekomendacji sporządzonej przez Komitet Audytu.

### ***4.2 Kapitał zakładowy emitenta***

Na dzień 30 czerwca 2019 roku kapitał zakładowy Spółki 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.

W ramach realizowanego przez Spółkę i zakończonego w dniu 31 grudnia 2018 roku programu skupu akcji własnych w celu umorzenia w dniu 28 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie umorzenia 2 221 629 akcji własnych oraz obniżenia kapitału zakładowego do kwoty 7 344 217,20 zł. Wniosek do Sądu został złożony w dniu 16

lipca 2019 roku. Do dnia publikacji niniejszego raportu obniżenie kapitału nie zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Warszawie.

#### **4.3 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 2.221.629 akcji własnych, stanowiących 15,3618% kapitału zakładowego uprawniających do 2.221.629 głosów co odpowiada 15,3618% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Spółka prowadziła skup akcji własnych do końca 2018 roku. Wniosek dotyczący umorzenia akcji oczekuje na wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym od dnia 16 lipca 2019 roku.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania stan posiadania osób nadzorujących przedstawia się następująco:

- Pan Mikołaj Dyzio posiada 3.105.915 akcji o wartości nominalnej 0,60 każda, które uprawniają do 21,48% kapitału zakładowego/ogólnej liczby głosów.
- Pan Stanisław Bieniek posiada 3.786.667 akcji o wartości nominalnej 0,60 każda, które uprawniają do 26,18% kapitału zakładowego/ogólnej liczby głosów.
- Pan Artur Szabelski posiada 76.711 akcji o wartości nominalnej 0,60 każda, które uprawniają do 0,53% kapitału zakładowego/ogólnej liczby głosów.
- Pani Marzena Łucka posiada 32.884 akcji o wartości nominalnej 0,60 każda, które uprawniają do 0,23% kapitału zakładowego/ogólnej liczby głosów.

Od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania osób zarządzających i nadzorujących.

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 26.09.2019	
	Liczba akcji/głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów (w %)
Stanisław Bieniek	3.786.667	26,18
Jan Bazyl	1.408.255	9,74
Marzena Pacanowska	1.313.333	9,08
Mikołaj Dyzio	3.105.915	21,48
Akcje własne	2.221.629	15,36
Pozostali	2.626.192	18,16
<b>Razem</b>	<b>14.461.991</b>	<b>100</b>

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego tj. od dnia 28 maja 2019 r. do dnia publikacji niniejszego raportu półrocznego nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcjonariuszy Spółki.

### 5. Organy Spółki

#### 5.1 Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania funkcję Prezesa Zarządu pełni pan Michał Gabrylewicz.

#### 5.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki działała w składzie:

- Tomasz Szczerbatko – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Stanisław Bieniek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Artur Szabelski – Członek Rady Nadzorczej,
- Mikołaj Dyzio – Członek Rady Nadzorczej,
- Artur Soliński – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 29 marca 2019 roku Artur Soliński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Invista SA. W dniu 25 kwietnia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Invista SA, powołało do Rady Nadzorczej Invista SA Panią Marzenę Łucką.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Invista SA w dniu 28 czerwca 2019 roku powołało Radę Nadzorczą Invista SA na nową kadencję w składzie: Tomasz Szčerbatko, Stanisław Bieniek, Artur Szabelski, Mikołaj Dyzio, Marzena Łucka i Andrzej Łaskiewicz.

## **6. Pozostałe informacje**

### **6.1 Informacje nt. postępowań**

Z zastrzeżeniem informacji nt. postępowania przed sądem rejonowym w Warszawie dotyczącym nieruchomości przy ul. Okrzei oraz złożonej skargi na decyzję Komisji weryfikacyjnej do spraw reprivatyzacji o których mowa w punkcie 2.3 niniejszego sprawozdania, Invista SA nie jest stroną istotnego postępowania toczącego się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań albo wiarytelności Invista SA.

### **6.2 Zatrudnienie**

Na dzień 30.06.2019 r stan zatrudnionych w Spółce wynosił 4 osób.

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

W opinii Zarządu Spółki nie występują inne niż opisane w niniejszym raporcie informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę.

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.

### **6.4 Istotne dokonania lub niepowodzenia emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta**

#### **a) Zastrzeżenie do raportu rocznego za 2018 rok**

W pozycji nieruchomości inwestycyjnych ujęcie i wycenienie w wartości godziwej na dzień bilansowy, nabyte roszczenie (prawo do odszkodowania) do nieruchomości w wysokości 7,2 miliona złotych. W ocenie Audytora roszczenie to nie spełnia definicji nieruchomości inwestycyjnych, a tym samym powinno być ujęte w cenie nabycia, tj. 1 milion złotych. Powyższa zmiana skutkowałaby obniżeniem kapitałów własnych o kwotę 6,2 miliona złotych.

#### **b) Utworzenie rezerwy**

W dniu 21 sierpnia 2019 r. została utworzona rezerwa w wysokości ok. 4,54 mln zł w związku z wydaniem decyzji Komisji do spraw reprivatyzacji z dnia 9 lipca 2019 roku. Rezerwa

pomniejszyła wynik za I półrocze 2019 roku o wskazaną kwotę. (rb. nr 39/2019 z dnia 21 sierpnia 2019 roku).

W dniu 23 września 2019 r. utworzona została rezerwa w wysokości ok. 1,4 mln zł w związku z potencjalnymi roszczeniami związanymi z warunkowym odkupem działek w związku z realizacją umów nabycia praw i roszczeń (umowy inwestycyjne) do nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie, Kolonia Wsi Wola uprzednio wchodzącej w skład portfela nieruchomości Spółki. (rb. nr 42/2019 z dnia 23 września 2019 roku).

## **7. Oświadczenie Zarządu**

Zarząd Invista S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta, jego wynik finansowy, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Warszawa, dn. 26 września 2019 rok

### ***Podpis osoby zarządzającej***

-----  
Michał Gabrylewicz – Prezes Zarządu