

2019



Sprawozdanie z działalności INVISTA SA za 2019 rok

WARSZAWA | 04 sierpnia 2020 r.

Spis treści

LIST PREZESA ZARZĄDU	4
1. WPROWADZENIE	5
2. OPIS DZIAŁALNOŚCI.....	5
2.1 Opis działalności Invista SA.....	5
2.2 Informacje o źródłach przychodów oraz kosztów	5
2.3 Portfel inwestycyjny Invista SA.....	6
2.4 Istotne zdarzenia w trakcie roku obrotowego	7
2.5 Istotne zdarzenia po zakończeniu roku obrotowego	13
2.6 Zawarte umowy.....	13
2.6.1 Umowy znaczące	13
2.6.2 Transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.....	13
2.6.3 Umowy kredytów i pożyczek oraz obligacje	13
2.6.4 Informacja o poręczeniach i gwarancjach	15
2.6.5 Umowy w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy	15
2.7 Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na wynik z działalności oraz ich ocena.	15
3. PERSPEKTYWY ROZWOJU I REALIZACJA STRATEGII	15
4. INFORMACJA O RYZYKU I ZAGROŻENIACH	16
5. PREZENTACJA SYTUACJI FINANSOWEJ	19
5.1 Wybrane dane finansowe	19
5.2 Zasady sporządzania sprawozdania finansowego i podstawa publikacji	20
5.3 Omówienie wielkości finansowych.....	21
5.4 Wybrane wskaźniki finansowe	24
5.5 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa	25
5.6 Informacja o istotnych pozycjach pozabilansowych	25
5.7 Zarządzenie zasobami finansowymi	25
5.8 Instrumenty finansowe	25
Informacja o instrumentach finansowych	25
5.9 Prognozy wyników finansowych	27
5.10 Polityka wypłaty dywidendy	27
6. INFORMACJA O KAPITALE ZAKŁADOWYM INVISTA SA.....	27

6.1	Struktura kapitału zakładowego Invista SA	27
6.2	Akcje własne	27
7.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	28
7.1	Zasady oraz zakres stosowania ładu korporacyjnego	28
7.1.1	Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego	28
7.1.2	Zasady ładu korporacyjnego od których stosowania odstąpiono	29
7.2	Informacje o akcjonariacie Invista SA	31
7.3	Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne	32
7.4	Ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu	32
7.5	Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych	32
7.6	Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	32
7.7	Zasady zmiany statutu	34
7.8	Władze i organy Invista SA.....	34
7.9	Informacje o systemach kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.....	40
7.10	Dodatkowe zobowiązania względem byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących	40
7.11	Informacja na temat polityki różnorodności	40
8.	POZOSTAŁE INFORMACJE	41
8.1	Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe	41
8.2	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Spółki	41
8.3	Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	41
8.4	System kontroli programów akcji pracowniczych	42
8.5	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	42
8.6	Informacja o zatrudnieniu	42
8.7	Polityka wynagrodzeń.....	42
8.8	Działalność sponsoringowa	42
9.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU INVISTA S.A.	43

LIST PREZESA ZARZĄDU

Warszawa, 04 sierpnia 2020 r.

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

Przekazuję Państwu raporty podsumowujące działalność Invista S.A. w 2019 roku.

W 2019 roku prowadziliśmy prace zmierzające do finalizacji transakcji sprzedaży nieruchomości w Warszawie (ul. Okrzei) i w Łomiankach.

Finalizacja transakcji sprzedaży nieruchomości warszawskiej została zawieszona do czasu zakończenia prowadzonego postępowania administracyjnego. W odniesieniu do działki w Łomiankach gromadziliśmy niezbędną dokumentację pozwalającą na rozpoczęcie procesu jej komercjalizacji. Aktualnie pozostajemy w procesie analiz najkorzystniejszego wykorzystania tej nieruchomości.

Kluczowym czynnikiem wpływającym na wynik prowadzonej działalności w 2019 roku była aktualizacja wartości posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Dziękujemy naszym Akcjonariuszom i Obligatariuszom za okazane zaufanie i zachęcamy do zapoznania się z przygotowanymi Raportami.

Z wyrazami szacunku,

Michał Gabrylewicz

Prezes Zarządu INVISTA SA

1. WPROWADZENIE

Invista SA – (Invista, Spółka) jest podmiotem o profilu inwestycyjnym.

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.

Nazwa (firma): Invista Spółka Akcyjna
Nazwa (skrótowa): Invista S.A.
Forma prawna: spółka akcyjna
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Emilii Plater 14/13; 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

Powiązania organizacyjne i kapitałowe

Invista S.A. nie posiada spółek zależnych i tym samym nie tworzy grupy kapitałowej.

W okresie sprawozdawczym Spółka działała wyłącznie na terenie kraju i nie posiadała oddziałów/zakładów.

W 2019 roku nie miały miejsca żadne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Invista S.A.

2. OPIS DZIAŁALNOŚCI

2.1 Opis działalności Invista SA

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, wierzytelności i nieruchomości. Opracowana strategia zakłada dywersyfikację posiadanego portfela aktywów. Invista SA nie prowadzi tradycyjnej działalności wytwórczej i handlowej.

2.2 Informacje o źródłach przychodów oraz kosztów

Invista SA nie prowadzi tradycyjnej działalności wytwórczej i handlowej.

Działalność inwestycyjno-finansowa prowadzona przez Invista SA obejmuje przede wszystkim:

- wyszukiwanie, analizę uwarunkowań prawno-biznesowych związanych z kupnem, następnie w zależności od uwarunkowań prawno-rynkowych sprzedaż lub zagospodarowanie nieruchomości oraz praw do nieruchomości na własny rachunek,
- wyszukiwanie, nabywanie, wykonywanie praw z akcji i udziałów oraz papierów wartościowych i wierzytelności, a także rozporządzanie nabytymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi oraz wierzytelnościami.

W 2019 roku Spółka osiągnęła przychody ze zbycia akcji i najmu nieruchomości.

Część generowanych wyników finansowych stanowi zmiana wartości aktywów w posiadanym portfelu inwestycyjnym. Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości wzrost wartości realizowanych inwestycji ujmowany jest na poziomie wyniku z działalności operacyjnej lub finansowej, w zależności od struktury aktywów. Szczegółowe informacje nt. posiadanego portfela inwestycyjnego zostały zamieszczone w punkcie *Portfel inwestycyjny Invista SA*.

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności oraz kategorie uzyskiwanych przychodów w ramach niniejszego sprawozdania odstąpiono od prezentacji informacji o ilościowej sprzedaży w trakcie roku obrotowego.

2.3 Portfel inwestycyjny Invista SA

Poniżej Spółka zamieszcza informację nt. najważniejszych pozycji portfela inwestycyjnego na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Inwestycja	Na dzień 31.12.2019 r. (w tys. zł)	Na dzień 31.12.2018 r. (w tys. zł)
akcje spółek publicznych	24	69
nieruchomość w Łomiankach ul. Zielona	13 488	13 488
Nieruchomość oraz prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Okrzei	6 823	8 092
nieruchomość w Aleksandrowie	5 025	5 025
roszczenia dotyczące nieruchomości	3 519	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 m²
- całość praw i roszczeń do nieruchomości przy ul Okrzei i Kłopotowskiego 24 w Warszawie, o powierzchni ok. 1.279 m²
- własność nieruchomości gruntowa, przy ul. Zielonej w Dąbrowie, gmina Łomianki, dwie działki o łącznej powierzchni 4,3453 ha
- własność nieruchomości gruntowa w Aleksandrowie gmina Czosnów, powiat nowodworski o powierzchni 18,3200 ha.

- prawa i roszczenia do nieruchomości (wierzytelność) położonej przy ulicy Zielnej w Warszawie, o powierzchni około 600 m².
- prawa i roszczenia, w tym odszkodowawcze do nieruchomości gruntowej położonej Kolonia Wsi Wola w Warszawie
- prawa i roszczenia (tj. ¼ części całości) (wierzytelność) do nieruchomości przy ul. Noakowskiego 10 w Warszawie.

Poza ww. Spółka nie posiada innych niż wskazane powyżej istotnych inwestycji oraz lokat kapitałowych.

2.4 Istotne zdarzenia w trakcie roku obrotowego

W 2019 roku Spółka prowadziła głównie prace związane ze sprzedażą nieruchomości przy ulicy Okrzei i Kłopotowskiego oraz świadczyła usługi doradcze.

1) Usługi doradcze

Spółka prowadziła działalność w oparciu o zawarte umowy związane ze świadczeniem usług doradczych. Żadna z zawartych umów nie spełniała stosowanego przez Emitenta kryterium przyjętych dla oceny istotności zawieranych umów.

2) Nieruchomość przy ulicy Okrzei i Kłopotowskiego w Warszawie

Na nieruchomość przy ulicy Okrzei i Kłopotowskiego (Nieruchomość) składają się:

- **nieruchomość przy ul Okrzei i Kłopotowskiego 26**, w której Emitent posiada ½ prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 1.705 m² tj. oraz
- **nieruchomość przy ul Okrzei i Kłopotowskiego 24**, do której Emitent posiada całość praw i roszczeń do nieruchomości o powierzchni ok. 1279 m², stanowiącej część działki nr 98/2.

Umowa Przedwstępna z Matexi Polska sp. z o.o.

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 m² tj. oraz całość praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Okrzei i Kłopotowskiego 24 o powierzchni ok. 1279 m², 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 w kolejnych raportach okresowych jak również raporcie bieżącym 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 o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 27/2019 z dnia 11 czerwca 2019 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

W dniu 5 marca 2020 r., zawarty został pakiet dokumentacji dotyczący warunków nabycia Nieruchomości. Na wspomnianą Nieruchomość składają się prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 1.705 m² w równych udziałach posiadane przez Emitenta oraz Współwłaściciela (Nieruchomość I) jak również nieruchomość o powierzchni ok. 346 m², do której Emitent posiada wyłączone uprawnienie do ustanowienia na jego rzecz przez Miasto Stołeczne Warszawa prawa użytkowania wieczystego (Nieruchomość II).

Zgodnie z zawartą dokumentację ustalono, iż:

- Umowa Warunkowa dotycząca nabycia Nieruchomości I zostanie zawarta pod warunkiem, że m. st. Warszawa nie wykona prawa pierwokupu, przy czym Umowa Warunkowa zostanie zawarta w szczególności po ostatecznym i prawomocnym oraz korzystnym dla stron Umowy Przedwstępnej zakończeniu postępowania oraz prawomocnym wykreśleniu wpisu w księdze wieczystej dla Nieruchomości, o których Emitent informował w raporcie bieżącym nr 40/2017, przy czym przewidziana została możliwość zrzeczenia się przez Kupującego konieczności wystąpienia powyższych okoliczności; Warunkowa Umowa Sprzedaży Nieruchomości I zostanie zawarta nie później niż do końca grudnia 2025 roku;

- Strony zaktualizowały łączną cenę sprzedaży Nieruchomości I oraz Nieruchomości II, która aktualnie wynosi ok. 15,3 mln zł netto, przy czym na Emitenta przypada kwota netto 8,95 mln zł w tym ok. 2,5 mln zł z tytułu ceny sprzedaży Nieruchomości II a na Współwłaściciela przypada kwota netto 6,35 mln zł;

- Kupujący wpłaci Emitentowi oraz Współwłaścicielowi zaliczki w wysokości po 0,9 mln zł netto tj. ok. 1,1 mln zł brutto a kwoty kar umownych i praw związanych z zaliczkami zostaną powiększone o wskazaną powyżej kwotę; celem zabezpieczenia płatności ewentualnej kary umownej odpowiadającej kwocie otrzymanej zaliczki ustanowiona zostanie hipoteka na Nieruchomości I do wysokości ok. 2 mln zł;
- Emitent wskazuje, iż Umowa Warunkowa Nieruchomości powinna nastąpić po zakończeniu wskazanego powyżej postępowania, co w ocenie Emitenta powinno nastąpić w perspektywie najbliższych kilku miesięcy;
- Warunkowa Umowa Sprzedaży Nieruchomości II zostanie zawarta nie później niż do końca 2025 roku, po wystąpieniu wskazanych okoliczności obejmujących w szczególności nabycie przez Kupującego Nieruchomości I czy też określenia sposobu korzystania z Nieruchomości II w sposób zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym przewidziana została możliwość zrzeczenia się przez Kupującego konieczności wystąpienia powyższych okoliczności; jednocześnie w przypadku spełnienia okoliczności wymaganych do zawarcia Umowy Warunkowej Nieruchomości II i niewykonania obowiązku zawarcia tej umowy przez Emitenta Kupujący będzie uprawniony w terminie do końca czerwca 2026 roku do odstąpienia od postanowień umownych i w takiej sytuacji Emitent zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w kwocie 1 mln zł;
- zapłata ceny sprzedaży za Nieruchomość II zostanie zrealizowana po zawarciu umowy przenoszącej dla Nieruchomości II.

W pozostałym zakresie postanowienia dotycząca warunków nabycia Nieruchomości nie uległy istotnym zmianom. Informacje nt. powyższej umowy zostały przekazane w raporcie bieżącym nr 10/2020 z 5 marca 2020 r.

3) 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.

4) 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 było od rejestracji zmian Statutu przez Krajowy Rejestr Sądowy. W związku z odmową rejestracji przez Sąd Rejonowy m. st. Warszawy XII Wydział KRS zmian Statutu Spółki przyjętych w dniu 28 czerwca 2019 roku Zarząd zwołał na dzień 4 grudnia 2019 roku i następnie 7 stycznia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie (NWZ) celem podjęcia uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki. Uchwała nie została podjęta wobec braku kwalifikowanej większości.

W ramach umowy inwestycyjnej Invista SA do dnia publikacji niniejszego raportu zbyła łącznie 1 299 167 nabytych akcji własnych. (rb. nr 2/2020 z dn. 13 stycznia 2020 roku).

5) 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).

W dniu 14 października 2019 roku Spółka otrzymała wyrok z uzasadnieniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 października 2019 wstrzymujący Decyzję Komisji Weryfikacyjnej z dnia 9 lipca 2019 roku w zakresie nałożonego na Spółkę obowiązku zapłaty kwoty 4,5 mln zł tytułem nienależnego świadczenia. (rb. nr 44/2019 z dnia 14 października 2019 roku).

6) 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).

W dniu 10 października 2019 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od I Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie, iż zgodnie z art. 154 § 4 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 roku o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, dokonane w dniu 17 lipca 2019 roku zajęcie zabezpieczające rachunku bankowego przekształciło się w zajęcie egzekucyjne. (rb. nr 43/2019 z dnia 10 października 2019 roku).

W dniu 26 listopada 2019 roku otrzymał od Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie postanowienie zawieszające postępowanie egzekucyjne prowadzone wobec Emitenta dotyczące obowiązku zwrotu wskazanej powyżej kwoty (rb. nr 52/2019 z dnia 27 listopada 2019 roku).

7) Przeznaczenie akcji własnych

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. Jednakże kapitał zakładowy nie został obniżony, co było wynikiem odrzucenia przez KRS wniosku Emitenta w tym zakresie, ze względu na błędy formalne. W związku z powyższym kapitał zakładowy nadal wynosi 8,67 mln zł.

W dniu 7 stycznia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 7 zmieniło uchwały dotyczące umorzenia akcji poprzez dodanie do celu nabycia akcji własnych dalszej odsprzedaży akcji.

8) Odmowa rejestracji zmian Statutu Emitenta

W dniu 28 października 2019 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS (Sąd) oddalił wniosku o rejestrację zmian Statutu Emitenta, wynikających z uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 czerwca 2019 r. (ZWZ) w sprawie zmiany Statutu Spółki (par. 3a oraz par. 13 ust. 2) oraz upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia tekstu jednolitego Statutu.

Zgodnie z postanowieniem przyczyną odmowy rejestracji zmian Statutu w zakresie zmiany par. 3a Statutu było niespełnienie wymogów art. 445 par. 1 oraz par. 3 k.s.h a także braku motywów uzasadniających podjęcie przedmiotowej uchwały.

Zgodnie z postanowieniem wskazana powyżej uchwała nie została podjęta skutecznie również w zakresie zmiany par. 13 ust. 2 Statutu Spółki wobec konieczności zachowania wymogów art. 415 par. 3 k.s.h. W postanowieniu wskazano również, iż powołanie Rady Nadzorczej Spółki na podstawie uchwał podjętych przez ZWZ jest sprzeczne z par. 13 ust. 2 Statutu Spółki, z czym jednak Emitent nie zgadza się wobec faktu, iż par. 13 ust. 2 Statutu Spółki przewiduje osobiste uprawnienia akcjonariusza podczas gdy osoba fizyczna wskazana jako posiadacz tych uprawnień, zgodnie z wiedzą Spółki, nie jest jej akcjonariuszem. O transakcji darowizny przez wskazaną powyżej osobę fizyczną wszystkich posiadanych akcji Spółka Emitent informował w raporcie bieżącym 2/2018 z 2 lutego 2018 roku. (rb. nr 47/2019 z dnia 30 października 2019 roku). Emitent odwołał się od decyzji w tym zakresie skarga została uwzględniona przez Sąd w zakresie art. 415 par. 3 k.s.h. .

W związku z odmową rejestracji przez Sąd Rejonowy m. st. Warszawy XII Wydział KRS zmian Statutu Spółki przyjętych w dniu 28 czerwca 2019 roku Zarząd zwołał na dzień 4 grudnia 2019 roku i 7 stycznia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia celem podjęcia uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki. Uchwały nie zostały podjęte.

W dniu 29 listopada 2019 roku Sąd Rejonowy m. st. Warszawy XII Wydział KRS po uwzględnieniu złożonej skargi zarejestrował zmiany par. 13 ust. 2 Statutu Spółki przyjętych uchwałą nr 20 przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 28 czerwca 2019 roku.

9) Nieruchomość gruntowa w Łomiankach

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.

10) Hipoteka przymusowa

- W dniu 23 października 2019 roku Emitent otrzymał zawiadomienie o dokonaniu przez Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w dniu 10 października 2019 r. wpisu hipoteki przymusowej do kwoty ok. 2,3 mln zł na nieruchomości należącej do Spółki położonej w Aleksandrowie gmina Czosnów. (rb. nr 46/2019 z dnia 23 października 2019 roku).
- W dniu 7 listopada 2019 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu hipoteki przymusowej do kwoty ok. 2,3 mln zł na nieruchomości należącej do Spółki położonej w Łomiankach dz. 271/3. (rb. nr 5/2020 z dnia 13 stycznia 2020 roku),

- Wpis do hipoteki do kwoty 7,0 mln zł na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Okrzei oraz Kłopotowskiego – dotyczy kar umownych oraz zaliczek na poczet ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego,
- Wpis do hipoteki do kwoty 4,64 mln zł na nieruchomości położonej w gminie Łomianki – dotyczy zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii E.

Podstawą wpisów powyższych hipotek jest zarządzenie przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Warszawie zabezpieczenia tytułem: „zwrotu równowartości nienależnego świadczenia” dokonanego w związku z decyzją z dnia 9 lipca 2019 roku Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 33/2019 z dnia 09 lipca 2019 roku.

2.5 Istotne zdarzenia po zakończeniu roku obrotowego

W styczniu 2020 Spółka zawarła umowę zbycia 1 299 167 sztuk akcji własnych za łączną cenę 779 500,20 zł.

2.6 Zawarte umowy

2.6.1 Umowy znaczące

Poza umowami opisanymi w niniejszym sprawozdaniu w trakcie 2019 roku jak również do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie zawierała umów znaczących, w tym umów pomiędzy akcjonariuszami, umów ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

2.6.2 Transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe

Wszystkie transakcje były przeprowadzone na warunkach rynkowych.

W marcu 2020 Spółka udzieliła pożyczki do kwoty 1,2 mln zł na rzecz Julii Dyzio. Kwota pożyczki do dnia publikacji raportu została spłacona.

2.6.3 Umowy kredytów i pożyczek oraz obligacje

a) Umowy kredytów

Spółka nie była w 2019 roku stroną umowy kredytowej.

b) Pożyczki

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

c) Obligacje

Emisja obligacji Serii E

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 2019 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 w 2019 roku Emitent wypłacił z opóźnieniem odsetki za okres od sierpnia do grudnia 2019 roku. W dniu 28 listopada 2019 roku podjął decyzję o przystąpieniu do procesu mającego na celu uzgodnienie z obligatariuszami posiadającymi obligacje serii E przesunięcia terminu wykupu obligacji serii E. Obligacje nie zostały wykupione w planowanym terminie tj. 15 grudnia 2019 roku.

W związku z brakiem terminowego wykupu obligacji serii E Zarząd zaproponował Obligatariuszom przesunięcie dnia wykupu obligacji na dzień 15 czerwca 2020 roku. W związku z powyższym zostało wysłane do wszystkich Obligatariuszy porozumienie dotyczące zmiany warunków emisji obligacji.

Zmiana warunków emisji przewiduje w szczególności:

- wydłużenie terminu wykupu obligacji na 15 czerwca 2020 roku,
- wprowadzenie sześciu nowych miesięcznych okresów odsetkowych przypadających na okres od 15 grudnia 2019 roku do 15 czerwca 2020 roku,
- ustanowienie alternatywnych zabezpieczeń obligacji serii E poprzez ustanowienie dodatkowej hipoteki na posiadanej przez Emitenta nieruchomości .

Wszystkie zmiany warunków emisji obligacji mogą wejść w życie pod warunkiem uzyskania zgody wszystkich Obligatariuszy obligacji serii E.

W dniu 16 czerwca 2020 roku Emitent przystąpił do procesu mającego na celu przesunięcie terminu wykupu obligacji serii E na wrzesień 2020 roku. Powyższe decyzja związana jest z aktualną na dzień sporządzenia niniejszego raportu bieżącego oceną oczekiwanych w perspektywie najbliższych miesięcy przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, inwestycyjnej oraz finansowej – w szczególności w aspekcie przesuwanej się w czasie finalizacji transakcji sprzedaży nieruchomości przez ul. Okrzei w Warszawie.

Jednocześnie w nawiązaniu do dotychczasowych działań związanych z odsetkami od obligacji serii E intencją Emitenta pozostaje wprowadzenie kolejnych miesięcznych okresów odsetkowych przypadających w terminach do oczekiwanego terminu wykupu obligacji serii E oraz konsekwentne realizowanie zobowiązań wynikających z tych okresów odsetkowych na zasadach wskazanych m.in. w raporcie bieżącym nr 14/2020. Intencją Emitenta jest uzyskanie ze strony poszczególnych obligatariuszy akceptacji dla ustalonych przez Emitenta i opisanych powyżej, oczekiwanych zmian warunków emisji obligacji serii E. Intencją Emitenta pozostaje również aby wszystkie zmiany warunków emisji obligacji weszły w życie z dniem 15 grudnia 2019 r., przy czym możliwe to będzie pod warunkiem zawarcia przez Emitenta z każdym obligatariuszem serii E jednobrzmiących porozumień w zakresie dokonanych zmian. Emitent informował o powyższym zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 15/2020.

Jednocześnie Emitent wskazuje, iż pomimo upływu daty wykupu obligacje płatności odsetek za kolejne miesiące w których obligacje pozostają niewykupione są realizowane.

2.6.4 Informacja o poręczeniach i gwarancjach

W 2019 roku Invista S.A. nie udzieliła/otrzymała gwarancji żadnemu podmiotowi ani nie dokonywała/otrzymała żadnych poręczeń.

2.6.5 Umowy w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Spółce nie są znane żadne umowy w wyniku, których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

2.7 Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na wynik z działalności oraz ich ocena.

Poza zdarzeniami opisanymi w niniejszym raporcie nie wystąpiły w 2019 roku zdarzenia o nietypowym charakterze.

3. PERSPEKTYWY ROZWOJU I REALIZACJA STRATEGII

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 wchodzi 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 tym zakresie Spółka wykorzystuje posiadane know-how oraz współpracuje z innymi podmiotami posiadającymi odpowiednią wiedzę przedmiotową. 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.

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 Emitenta.

Zgodnie z decyzją Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA spółka Invista SA została zaliczona w dniu 23 grudnia 2019 r do segmentu Listy Alertów.

4. INFORMACJA O RYZYKU I ZAGROŻENIACH

Ryzyko wad prawnych nieruchomości

Invista SA prowadzi działalność inwestycyjną na rynku nieruchomości. Nieruchomości będące przedmiotem obrotu gospodarczego mogą być obarczone wadami prawnymi, np. roszczenia restrykcyjne, 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. Popełnienie 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 nieuzyskania 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 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 Spółkę 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.

Inne ryzyka

Emitent identyfikuje również ryzyko związane ze zdarzeniami i okolicznościami, które wystąpiły w 2019 roku tj. w szczególności związane z przesunięciem terminu wykupu obligacji serii E oraz związane z decyzją Komisji Weryfikacyjnej.

Emitent za istotne ryzyko wskazuje również przedłużający się termin finalizacji sprzedaży nieruchomości przy ul. Okrzei.

5. PREZENTACJA STYTUACJI FINANSOWEJ

5.1 Wybrane dane finansowe

Wyszczególnienie	w tys. zł		w tys. EUR	
	2019	2018	2019	2018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	29	36	7	8
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-10 874	-13 715	-2 553	-3 190
III. Zysk (strata) brutto	-12 638	-13 507	-2 968	-3 141
IV. Zysk (strata) netto	-10 203	-12 173	-2 396	-2 831
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-412	-1 761	-97	-410
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	47	518	11	120
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	167	-249	39	-58
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	-198	-1 492	-46	-347
IX. Aktywa razem	33 934	45 989	7 969	10 695
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	20 441	16 061	4 800	3 735

XI. Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	3 721	3 309	874	770
XIII. Kapitał własny	13 493	29 928	3 168	6 960
XIV. Kapitał zakładowy	8 677	8 677	2 038	2 018
XV. Liczba akcji (w szt.)	14 461 991	14 461 991	14 461 991	14 461 991
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	-0,71	-0,84	-0,16	-0,20
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	-0,71	-0,84	-0,16	-0,20
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/ EUR)	0,93	2,07	0,25	0,52
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,93	2,07	0,25	0,52
XX. Zdeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00

Kurs EUR/PLN dla wyliczenia pozycji bilansowych:

- średni kurs EUR NBP z dnia 31 grudnia 2019 r. – 4,2585 zł,
- średni kurs EUR NBP z dnia 31 grudnia 2018 r. – 4,3000 zł.

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunek przepływów pieniężnych zostały przeliczone według średniej arytmetycznej kursów średnich NBP dla waluty EUR na ostatni dzień każdego miesiąca roku 2019 oraz 2018 który wynosi odpowiednio 4,3018 zł oraz 4,2669 zł.

5.2 Zasady sporządzania sprawozdania finansowego i podstawa publikacji

Sprawozdanie finansowe stanowiące element jednostkowego raportu rocznego zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe, o których mowa powyżej zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę. Jednostka zobowiązana była w dniu 15 grudnia 2019 r. do wykupu wyemitowanych przez siebie obligacji serii E na łączną kwotę 3 093 tys. zł. Spółka odroczyła termin spłaty zobowiązania z tytułu obligacji serii E pierwotnie do połowy czerwca 2020 r. a aktualnie do września 2020 roku

wypłacając równocześnie świadczenia w postaci odsetek od ww. obligacji. Na dzień bilansowy wartość zobowiązań krótkoterminowych, przewyższa wartość aktywów obrotowych. Jednakże, w związku z faktem, że Spółka posiada majątek przewyższający wartość zobowiązań, ryzyko nieuregulowania ww. zobowiązania jest ograniczone. Czynnikiem ryzyka braku kontynuacji działalności, w związku z występowaniem zobowiązania krótkoterminowego o istotnej wartości jest dodatkowo zniwelowany fakt istnienia przedwstępnej umowy zbycia nieruchomości, której zawarcie skutkować będzie wygenerowaniem dodatnich przepływów pieniężnych pozwalających zaspokoić wszelkie zobowiązania Emitenta. Zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości związane jest z uzyskaniem pozytywnego rozstrzygnięcia toczącej się sprawy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Śródmieścia. W ocenie Spółki, opartej na dotychczasowych orzeczeniach sądu wobec drugiego współwłaściciela nieruchomości, tocząca się sprawa sądowa powinna mieć swoje pomyślne zakończenie przed wrześniem 2020 roku.

W dniu 09 lipca 2019 r. Komisji Weryfikacyjna do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich wydała Decyzję o zwrocie należności w kwocie 4,5 mln zł na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy. Od decyzji tej Spółka odwołała się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, wstrzymując tym samym wykonanie decyzji Komisji Weryfikacyjnej.

Dane finansowe, jeżeli nie wskazano inaczej, są wyrażone w tys. złotych.

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Invista w 2019 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 70 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] (Rozporządzenie).

5.3 Omówienie wielkości finansowych

5.3.1 Rachunek zysków i strat

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

Opis	2019	2018	Zmiana	
			tys. zł	%
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	29	36	-7	-19
Koszty działalności operacyjnej	734	1 117	-383	-34
Amortyzacja	12	13	-1	-8
Zużycie materiałów i energii	36	38	-2	-5
Usługi obce	319	721	-402	-56
Podatki i opłaty	2	13	-11	-85
Świadczenia pracownicze	241	269	-28	-10
Pozostałe koszty rodzajowe	123	63	60	95

Pozostałe przychody operacyjne	21	4 789	-4 768	-100
Pozostałe koszty operacyjne	10 190	17 424	-7 234	-42
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-10 874	-13 715	2 841	-21
Przychody finansowe	8	529	-521	-98
Koszty finansowe	1 771	321	1 450	452
Zysk (strata) brutto	-12 638	-13 507	869	-6
Podatek dochodowy	-2 435	-1 335	-1 100	82
Zysk(strata) netto	-10 203	-12 173	1 970	-16

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w 2019 roku wyniosły 29 tys. złotych i w stosunku do 2018 roku spadły o 7 tys. złotych.

Koszty działalności operacyjnej w 2019 roku wyniosły 734 tys. złotych i w stosunku do 2018 roku spadły o 383 tys. złotych, tj. o 34%.

Pozostałe przychody operacyjne w 2019 roku wyniosły 21 tys. złotych i w stosunku do 2018 roku spadły o 4 769 tys. złotych.

Koszty finansowe w roku 2019 wyniosły 1 771 tys. złotych i w stosunku do 2018 roku wzrosły o 1 452 tys. złotych, tj. ponad czterokrotnie.

Strata netto w wyniosła w 2019 roku 10 203 tys. złotych, w stosunku do 2018 r. spadła o 1 970 tys. zł.

Na wynik finansowy istotny wpływ miała weryfikacja struktury posiadanego portfela inwestycyjnego.

5.3.2 Bilans

Suma bilansowa Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 39 557 tys. złotych i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2018 roku spadła się o 6 432 tys. złotych, tj. 14%.

Tabela 2 Wybrane aktywa bilansu (w tys. zł)

Opis	2019	2018	Zmiana	
			tys. zł	%
Aktywa trwałe	29 641	40 289	-10 648	-26
Rzeczowe aktywa trwałe	25	37	-12	-32
Nieruchomości	24 898	39 840	-14 942	-38
Aktywa obrotowe	919	2 326	-1 407	-60

Należności krótkoterminowe	872	1 912	-1 040	-54
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	760	412	348	84
Krótkoterminowe aktywa finansowe (udziału lub akcje)	23	69	-46	-67
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16	214	-198	-93
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	130	-124	-95
Aktywa razem	33 934	45 989	-12 055	-26

Po stronie aktywów największe zmiany nastąpiły w pozycjach aktywów trwałych, które spadły się o 10 648 tys. złotych, tj. 265% w głównej mierze ze względu na spadek w pozycji nieruchomości inwestycyjne.

Aktywa obrotowe spadły o 1 407 tys. złotych. Istotne zmiany nastąpiły w pozycji środków pieniężnych, które spadły o 60%.

Tabela 3 Wybrane pasywa (w tys. zł)

Opis	2019	2018	Zmiana	
			tys. zł	%
Kapitał (fundusz) własny	13 493	29 928	-16 435	-55
Kapitał (fundusz) podstawowy	8 677	8 677	0	0
Zobowiązania długoterminowe i rezerwy	15 220	11 252	3 968	35
Zobowiązania krótkoterminowe	3 721	3 309	412	12
Pasywa razem	33 934	45 989	-12 055	-26

W pasywach zmiany dotyczyły głównie kapitału własnego ze względu na wynik finansowy.

5.3.3 Przepływy środków pieniężnych

Tabela 4 Wybrane pozycje rachunku przepływów pieniężnych (w tys. zł)

Rachunek przepływów pieniężnych	2019	2018	Zmiana
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-412	-1 761	1 349
Zysk (strata) brutto	-12 638	-13 507	869
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	47	518	-471
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	167	-249	416
Przepływy pieniężne netto razem	-198	-1 492	1 294
Środki pieniężne na początek okresu	214	1 706	-1 392
Środki pieniężne na koniec okresu	16	214	-198

Emitent w 2019 roku odnotowała ujemne saldo przepływów środków z działalności operacyjnej na poziomie 412 tys. złotych.

Saldo operacji pieniężnych z działalności inwestycyjnej było dodatnie i wyniosło 47 tys. złotych.

Środki pieniężne w ciągu 2019 roku spadły się o 198 tys. złotych, by na koniec roku wynieść 16 tys. złotych.

5.4 Wybrane wskaźniki finansowe

Wskaźniki	j.m.	2019	2018	Zmiana
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	x razy	0,60	0,35	0,25
Wskaźniki płynności bieżącej	x razy	0,25	0,70	-0,46

Wskaźnik ogólnego zadłużenia obrazujący stosunek zobowiązań do sumy aktywów na koniec 2019 roku ukształtował się na wyższym poziomie w stosunku do poprzedniego roku i osiągnął 0,60.

Wskaźnik bieżącej płynności, informujący o stopniu pokrycia zobowiązań bieżących aktywami obrotowymi krótkoterminowymi, na koniec 2019 roku ukształtował się na poziomie 0,25.

5.5 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

W ocenie Zarządu najistotniejszą kwestią wpływającą na kształtowanie się wyników finansowych będzie mieć wycena poszczególnych składników portfela inwestycyjnego jak również finalizacja procesu sprzedaży nieruchomości przy ul. Okrzei.

Aktualna sytuacja finansowa jest stabilna. W roku 2019 Spółka kontynuując realizację strategii budowała swój portfel o nowe inwestycje głównie na rynku nieruchomości. Równoległe z wyszukiwaniem nowych celów inwestycyjnych Spółka prowadziła aktywną politykę w zakresie już posiadanych inwestycji oraz działalność w zakresie usług doradczych związanych z roszczeniami do nieruchomości.

W najbliższej przyszłości Spółka nadal będzie prowadzić aktywną politykę inwestycyjną. Głównym celem w budowaniu portfela inwestycyjnego pozostaną nieruchomości.

5.6 Informacja o istotnych pozycjach pozabilansowych

W 2017 roku Spółka w związku z posiadanymi zobowiązaniami finansowymi dokonała ich zabezpieczenia w postaci obciążenia swojego majątku, na poczet roszczeń związanych ze spłatą.

Na 31 grudnia 2019 roku wystąpiły następujące zobowiązania pozabilansowe:

- wpis do hipoteki do kwoty 4,64 mln zł na nieruchomości położonej w gminie Łomianki – dotyczy zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii E,
- wpis do hipoteki do kwoty 2,3 mln zł na nieruchomości położonej w gminie Łomianki – dotyczy zobowiązania z tytułu decyzji Komisji Weryfikacyjnej do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich,
- wpis do hipoteki do kwoty 2,3 mln zł na nieruchomości położonej w gminie Czosnów – dotyczy zobowiązania z tytułu decyzji Komisji Weryfikacyjnej do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich,
- wpis do hipoteki do kwoty 7,0 mln zł na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Okrzei oraz Kłopotowskiego – dotyczy kar umownych oraz zaliczek na poczet ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

5.7 Zarządzenie zasobami finansowymi

Portfel inwestycyjny finansowany będzie ze środków własnych Spółki oraz z dostępnego finansowania dłużnego.

Na dzień bilansowy pozostały do spłaty obligacje serii E, których zapadalność przypadała na 15 grudnia 2019 roku.

W ocenie Zarządu bieżąca sytuacja finansowa umożliwia realizację założonych celów inwestycyjnych bez konieczności dokonywania zmian w aktualnej strukturze finansowania.

Jednocześnie w ocenie Spółki nie istnieją zagrożenia dla zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań.

5.8 Instrumenty finansowe

Informacja o instrumentach finansowych

Spółka ujmuje aktywa finansowe w wartości nabycia, tj. w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych. Po początkowym ujęciu aktywa finansowe wyceniane są w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Określenie wartości godziwej wszystkich aktywów finansowych nastąpiło poprzez odniesienie do publikowanych notowań cen z aktywnego rynku. Zobowiązania wyceniane są według zamortyzowanego kosztu.

W przypadku aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu Spółka nie dokonuje analizy wrażliwości, co jest związane z faktem, że wartość otwieranych pozycji, w przypadku danych historycznych, była nieistotna. Inwestycje te stanowiły tylko czasowe zdywersyfikowanie posiadanych środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, i ze względu na wysokie ryzyko wynikające z możliwych dużych zmian wartości posiadanych aktywów finansowych Spółka nie angażowała w nie, istotnych wielkości swoich aktywów.

W zakres powyższych instrumentów zaliczane są akcje, środki pieniężne, pożyczki i inne należności, zobowiązania przeznaczone do sprzedaży.

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Emitent, należą obligacje, środki pieniężne oraz lokaty krótkoterminowe.

Invista SA posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Emitenta obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko cen rynkowych oraz ryzyko kredytowe. Zarząd Spółki weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Emitenta na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim zobowiązań finansowych.

Spółka korzysta ze zobowiązań finansowych, głównie umów leasingowych o oprocentowaniu zmiennym.

W celu zminimalizowania ryzyka stopy procentowej, Zarząd Invista SA analizuje koszty długu o różnych terminach zapadalności i dostosowuje finansowanie zewnętrzne do potrzeb Emitenta, tak by koszty krańcowe dotyczące odsetek były optymalne.

Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy okresowego planowania płynności. Planowanie to uwzględnia terminy wymagalności prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zarówno kont należności jak i aktywów finansowych.

Celem jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w postaci następujących czynników: niewypłacalności kontrahenta, częściowej spłaty należności, istotnego opóźnienia w spłacie należności lub innego nieprzewidzianego odstępstwa od warunków kontraktowych.

Invista SA zawiera transakcje wyłącznie z firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Emitenta, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Ryzyko cen

Spółka narażona jest na działanie i niekorzystny wpływ czynników ryzyka związanego ze zmiennością przepływów pieniężnych oraz wyniku finansowego z tytułu zmian cen aktywów. Ekspozycję na ryzyko cen odzwierciedla portfel inwestycyjny.

5.9 Prognozy wyników finansowych

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

5.10 Polityka wypłaty dywidendy

W ubiegłych latach Spółka nie wypłacała dywidendy. Plany dotyczące wypłaty dywidendy w następnych latach uzależnione będą od kondycji Spółki oraz potrzeb kapitałowych związanych z prowadzoną działalnością.

W 2019 roku Spółka nie wypłacała dywidendy.

6. INFORMACJA O KAPITALE ZAKŁADOWYM INVISTA SA

6.1 Struktura kapitału zakładowego Invista SA

W 2019 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania 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.

W obrocie na rynku regulowanym notowanych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. znajduje się łącznie 13.161.991 akcji spółki Invista SA o wartości 0,60 zł każda

6.2 Akcje własne

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.

W dniu 7 stycznia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie zmiany uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 13 listopada 2013 roku w sprawie zmiany uchwały nr 28 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2013 roku w sprawie wyrażenia zgody na nabywanie przez Spółkę akcji własnych w trybie art. 362 §1 pkt 8) Kodeksu spółek handlowych, upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki, uchwalenia warunków Programu Skupu Akcji własnych oraz utworzenia kapitału rezerwowego na ten cel i określenia zasad nabywania akcji własnych zmienionej uchwałą nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 10 czerwca 2014 roku.

Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka zbyła łącznie 1 300 000 nabytych akcji własnych w tym 1.299.167 w ramach transakcji z dnia 13 stycznia 2020 roku. (rb. nr 2/2020 z dn. 13 stycznia 2020 roku).

Wszystkie powyższe akcje zostały zbyte za łączną cenę wynoszącą 780 000,00 zł tj. po cenie wynoszącej 0,60 zł za jedną akcję. Zbyte uprawniały do 1.300.000 głosów i stanowiły 8,99% kapitału zakładowego/ogólnej liczby głosów.

Emitent posiada 921 629 akcji własnych, stanowiących 6,37% kapitału zakładowego Spółki, z których wynika 921 629 głosów, co stanowi 6,37% ogólnej liczby głosów w Invista S.A.

7. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

7.1 Zasady oraz zakres stosowania ładu korporacyjnego

7.1.1 Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego

Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego stanowiące Załącznik do Uchwały Rady Giełdy Nr 26/1413/2015 z dnia 13 października 2016 r., pt. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW

2016” (DPSN, Zasady Ładu Korporacyjnego), które zostały opublikowane w serwisie poświęconym tematyce dobrych praktyk spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem internetowym https://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw.

7.1.2 Zasady ładu korporacyjnego od których stosowania odstąpiono

Poniżej zamieszczono informacje nt. zasad ładu korporacyjnych zbioru DPSN 2016 od stosowania, których Spółka odstąpiła w 2019 roku wraz z komentarzem nt. przyczyn odstąpienia.

Spółka nie stosuje 7 zasad szczegółowych: I.Z.1.20., II.Z.1., II.Z.3., III.Z.2., III.Z.3., III.Z.4., IV.Z.2.

I.Z.1.20. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,

Komentarz spółki: Powyższa zasada nie będzie stosowana ze względu na wysokie koszty usług przygotowania oraz organizacji transmisji jak również w związku z brakiem zainteresowania akcjonariuszy mniejszościowych udziałem w walnych zgromadzeniach

II.Z.1. Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

Komentarz spółki: Na dzień przekazania niniejszego oświadczenia Zarząd Spółki funkcjonuje jednoosobowo.

III.Z.2. Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

Komentarz spółki: Z uwagi na skalę prowadzonej działalności oraz strukturę organizacyjną Spółki funkcje zarządzania ryzykiem, audyt wewnętrzny compliance pełnione są bezpośrednio przez Prezesa Zarządu.

III.Z.3. W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Komentarz spółki: Ze względu na skalę i charakter działalności w Spółce nie jest zatrudniona osoba kierująca funkcją audytu wewnętrznego. Z uwagi na skalę prowadzonej działalności oraz strukturę organizacyjną Spółki funkcje zarządzania ryzykiem, audyt wewnętrzny compliance pełnione są bezpośrednio przez Prezesa Zarządu.

III.Z.4. Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Komentarz spółki: Ze względu na skalę i charakter działalności w Spółce nie jest zatrudniona osoba kierująca funkcją audytu wewnętrznego. Z uwagi na skalę prowadzonej działalności oraz strukturę organizacyjną Spółki funkcje zarządzania ryzykiem, audyt wewnętrzny compliance pełnione są

bezpośrednio przez Prezesa Zarządu. Jednocześnie Zarząd Spółki dokonuje bieżącej oceny ryzyka dotyczącego funkcjonowania Spółki i zarządzania tym ryzykiem.

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Komentarz spółki: Powyższa zasada nie będzie stosowana ze względu na wysokie koszty usług przygotowania oraz organizacji transmisji jak również w związku z brakiem zainteresowania akcjonariuszy mniejszościowych udziałem w walnych zgromadzeniach.

Spółka nie stosuje 7 rekomendacji: IV.R.2., VI.R.1., VI.R.2., VI.R.3.

IV.R.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
- 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Komentarz spółki: Powyższa zasada nie będzie stosowana ze względu na wysokie koszty usług przygotowania i organizacji transmisji oraz dwustronnej komunikacji jak również w związku z brakiem zainteresowania akcjonariuszy mniejszościowych zdalnym udziałem w walnych zgromadzeniach. Dodatkowo w ocenie Spółki struktura akcjonariatu nie uzasadnia stosowania niniejszej zasady.

VI.R.1. Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

Komentarz spółki: W Spółce nie został sporządzony dokument regulujący obszar polityki wynagrodzeń. Decyzje dotyczące wynagrodzenia Rady Nadzorczej podejmuje Walne Zgromadzenie zaś wynagrodzenia dla Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Z kolei decyzje dotyczące wynagrodzenia menedżerów podejmowane są przez Zarząd adekwatnie do pełnionej funkcji, zakresu indywidualnych obowiązków i odpowiedzialności. Jednakże w związku z uchwaloną w październiku 2019 r. nowelizacją przepisów Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, walne zgromadzenie spółki, której co najmniej jedna akcja jest dopuszczona do obrotu na rynku regulowanym powinno przyjąć, w drodze uchwały, politykę wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej, wobec czego w najbliższym czasie Spółka podejmie stosowne działania w tym zakresie.

VI.R.2.

Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

Komentarz spółki: W Spółce nie został sporządzony dokument regulujący obszar polityki wynagrodzeń. Jednakże w związku z uchwaloną w październiku 2019 r. nowelizacją przepisów Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu

obrotu oraz o spółkach publicznych, walne zgromadzenie spółki, której co najmniej jedna akcja jest dopuszczona do obrotu na rynku regulowanym powinno przyjąć, w drodze uchwały, politykę wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej, wobec czego w najbliższym czasie Spółka podejmie stosowne działania w tym zakresie.

VI.R.3.

Jeżeli w radzie nadzorczej funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń, w zakresie jego funkcjonowania ma zastosowanie zasada II.Z.7.

Komentarz spółki: W Spółce nie funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń. Jednakże w związku z uchwaloną w październiku 2019 r. nowelizacją przepisów Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, walne zgromadzenie spółki, której co najmniej jedna akcja jest dopuszczona do obrotu na rynku regulowanym powinno przyjąć, w drodze uchwały, politykę wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej, wobec czego w najbliższym czasie Spółka podejmie stosowne działania w tym zakresie.

7.2 Informacje o akcjonariacie Invista SA

Informacje nt. znaczących akcjonariuszy Spółki na dzień 31.12.2019 roku.

Struktura akcjonariatu (powyżej 5%)	Liczba akcji/głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Jan Bazyl	1 408 255	9.74 %	9.74 %
Stanisław Bieniek	3 786 667	26.18 %	26.18 %
Marzena Pacanowska	1 313 333	9.08 %	9.08 %
Mikołaj Dyzio	3 105 915	21.48 %	21.48 %
Invista SA	2 220 796	15.36 %	15.36 %

Poniżej zaprezentowano informacje nt. znaczących akcjonariuszy Spółki na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Struktura akcjonariatu (powyżej 5%)	Liczba głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Jan Bazyl	1 408 255	9.74 %	9.74 %
Stanisław Bieniek	3 786 667	26.18 %	26.18 %
Marzena Pacanowska	1 313 333	9.08 %	9.08 %
Mikołaj Dyzio	3 105 915	21.48 %	21.48 %
Invista SA	921 629	6.37 %	6.37 %
MKM Art sp. z o.o.	1 300 000	8.99 %	8.99 %

7.3 Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne

Invista SA nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne.

7.4 Ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu

W Spółce nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu.

7.5 Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych

W Spółce nie występują żadne ograniczenia w zakresie przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Invista SA.

7.6 Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółki. Walne zgromadzenie może być zwyczajne lub nadzwyczajne. Walne zgromadzenie obraduje na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, postanowień statutu Spółki i Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółki działającej pod firmą Invista Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Zwyczajne Walne zgromadzenie zwoływane przez Zarząd odbywa się najpóźniej w ciągu sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. Rada Nadzorcza Spółki ma prawo zwołania zwyczajnego walnego zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie przewidzianym przez Kodeks Spółek Handlowych oraz nadzwyczajnego walnego zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Nadzwyczajne walne zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego.

W walnym zgromadzeniu uczestniczyć winien Zarząd Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki mają prawo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu. Do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu Zarząd Spółki ma prawo dopuścić wybranych przez siebie ekspertów. Przedstawiciele mediów mają prawo obecności na walnym zgromadzeniu, chyba że Zarząd Spółki lub Przewodniczący walnego zgromadzenia postanowi inaczej. Walne zgromadzenia odbywają się w Warszawie.

Porządek obrad walnego zgromadzenia ustala Zarząd Spółki, a gdy walne zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza Spółki albo akcjonariusz lub akcjonariusze, o których mowa poniżej, porządek obrad ustala odpowiednio Rada Nadzorcza Spółki albo ci akcjonariusze. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę głosów w spółce mogą zwołać nadzwyczajne walne zgromadzenie - w takim przypadku akcjonariusze wyznaczają Przewodniczącego tego zgromadzenia.

Uchwały walnego zgromadzenia podejmowane są bezwzględną większością głosów z zastrzeżeniem uchwał w sprawach, w których Kodeks Spółek Handlowych przewiduje większość kwalifikowaną. Z zastrzeżeniem przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz innych postanowień statutu, uchwały walnego zgromadzenia podejmowane są bez względu na liczbę obecnych akcjonariuszy i reprezentowanych głosów. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach

oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Ponadto tajne głosowanie zarządza się na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na walnym zgromadzeniu.

Walne zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się Przewodniczącego zgromadzenia. W razie niemożności otwarcia walnego zgromadzenia w sposób określony powyżej, otwiera je jeden z członków Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie uchwała regulamin obrad.

Uchwały walnego zgromadzenia wymagają sprawy zastrzeżone do wyłącznej kompetencji walnego zgromadzenia przepisami Kodeksu Spółek Handlowych lub postanowieniami statutu Spółki, z zastrzeżeniem, iż nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia.

Akcje mogą być umorzone uchwałą walnego zgromadzenia.

Spółka może tworzyć i znosić uchwałą walnego zgromadzenia inne kapitały na początku i w trakcie roku obrotowego.

Sposób przeznaczenia zysku określa uchwała walnego zgromadzenia. Walne zgromadzenie dokonuje odpisów z zysku na kapitał zapasowy w wysokości co najmniej określonej przepisami Kodeksu Spółek Handlowych. Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część zysku na:

- pozostałe kapitały i fundusze lub inne cele, określone uchwałą walnego zgromadzenia,
- dywidendę dla akcjonariuszy.

Zysk rozdziela się proporcjonalnie w stosunku do liczby akcji.

W uchwale walnego zgromadzenia w sprawie podziału czystego zysku ustala się dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy.

Prawo zwołania walnego zgromadzenia przysługuje poza Zarządem oraz Radą Nadzorczą akcjonariuszom reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce.

Akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Żądanie zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nadzwyczajne walne zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do jego zwołania akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego zgromadzenia.

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem walnego zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy.

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

7.7 Zasady zmiany statutu

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z art. 430 kodeksu spółek handlowych następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wpisu do rejestru. W myśl art. 415 kodeksu spółek handlowych, uchwała Walnego Zgromadzenia dotycząca zmiany statutu Spółki zapada większością trzech czwartych głosów.

Obowiązujący Statut Spółki nie zawiera postanowień dodatkowych, odmiennych od wyżej wskazanych przepisów kodeksu spółek handlowych, dotyczących zasad dokonywania zmian Statutu Spółki.

7.8 Władze i organy Invista SA

7.8.1 Zarząd Invista SA

Zasady powoływania członków Zarządu

Zgodnie z postanowieniami Statutu Invista SA, Zarząd Spółki składa się od 1 do 3 członków. Zarząd jest powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą Spółki. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną trzyletnią kadencję.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania ww. zasady nie uległy zmianie.

Skład osobowy Zarządu Spółki

Funkcję Prezesa Zarządu pełni pan Michał Gabrylewicz.

Uprawnienia Zarządu Spółki

Spółkę reprezentuje dwóch Członków Zarządu łącznie bądź Członek Zarządu i Prokurent łącznie, a w przypadku jednoosobowego Zarządu Spółkę reprezentuje Członek Zarządu.

Zarząd kieruje sprawami Spółki i zarządza jej majątkiem oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do zakresu działania Zarządu należą wszystkie czynności nie zastrzeżone do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej przepisami Kodeksu Spółek handlowych lub Statutu. Pracami Zarządu kieruje Prezes Zarządu o ile jest powołany. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W razie równej liczby głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu, o ile w skład Zarządu wchodzi Prezes Zarządu. Członkowie Zarządu mogą sprawować funkcje w organach innych przedsiębiorców jedynie za zgodą Rady.

Zarząd Emitenta nie posiada indywidualnych uprawnień w zakresie emisji akcji Spółki.

Stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu Invista SA

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania pan Michał Gabrylewicz nie jest akcjonariuszem Invista SA.

Wynagrodzenia członków Zarządu

Wynagrodzenie członków Zarządu	Wartość przyznanych wynagrodzeń w 2019 r. [tys. zł]	Wartość świadczeń dodatkowych otrzymanych od Spółki w 2018 r. [tys. zł]
Michał Gabrylewicz	0	0*

*Wynagrodzenie z tytułu innych umów, nie związanych z pełnieniem funkcji Prezesa Zarządu, opisano zostało w sprawozdaniu finansowym za 2018 r.

Spółka nie zawierała z osobami zarządzającymi umów przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

7.8.2 Rada Nadzorcza Invista SA

Zasady powoływania członków Rady Nadzorczej Spółki

Zgodnie z § 13 ust. 1 Statutu Emitenta Rada Nadzorcza składa się z pięciu do siedmiu członków, których powołuje się na okres wspólnej kadencji, trwającej 3 lata.

Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje walne zgromadzenie.

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie, którego wysokość określa uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki.

Skład osobowy i jego zmiany

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 Szczerbatko, Stanisław Bieniek, Artur Szabelski, Mikołaj Dyzio, Marzena Łucka i Andrzej Łaszkiwicz.

Na dzień publikacji niniejszego raportu Rada Nadzorcza działa w składzie:

- Tomasz Szczerbatko – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Stanisław Bieniek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,

- Mikołaj Dyzio – Członek Rady Nadzorczej,
- Artur Szabelski – Członek Rady Nadzorczej,
- Marzena Łucka – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Łaszkiwicz - Członek Rady Nadzorczej .

Opis działania Rady Nadzorczej Spółki

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może wybrać ze swojego grona Sekretarza Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza uchwała regulamin Rady Nadzorczej określający jej organizację i sposób wykonywania czynności, a także sposób głosowania w trybie pisemnym i przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym, a także przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali poinformowani o treści projektu uchwały.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał. Ponadto Zarząd lub członek Rady Nadzorczej mogą żądać zwołania Rady Nadzorczej, podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady, a w przypadku jego nieobecności lub wynikającej z innych przyczyn niemożności pełnienia przez Przewodniczącego jego funkcji – Wiceprzewodniczący Rady, z własnej inicjatywy lub na wniosek uprawnionych.

Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje Przewodniczący Rady minionej kadencji, a w przypadku jego nieobecności lub wynikającej z innych przyczyn niemożności pełnienia przez Przewodniczącego jego funkcji – Wiceprzewodniczący Rady minionej kadencji lub najstarszy wiekiem Członek Rady Nadzorczej nowej kadencji.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów, w obecności co najmniej połowy członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego. W razie równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Stan posiadania akcji Spółki przez członków Rady Nadzorczej

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.

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej wypłacane jest na zasadzie powołania.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej	Wartość należnych wynagrodzeń za 2019 [tys. zł]	Wartość należnych wynagrodzeń 2018 [tys. zł]	Wartość wypłaconych wynagrodzeń w 2019 r. [tys. zł]
Tomasz Szczerbatko	5	5	3
Artur Soliński	1	5	0
Artur Szabelski	6	6	1
Mikołaj Dyzio	6	2	0
Stanisław Bieniek	6	2	0
Marzena Łucka	5	0	2
Andrzej Łaskiewicz	1	0	0

Informacja o komitetach

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia 29 marca 2019 roku skład Komitetu Audytu prezentował się następująco:

- Artur Soliński – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Artur Szabelski – Członek Komitetu Audytu
- Stanisław Bieniek – Członek Komitetu Audytu

Kryteria niezależności w dalszym ciągu spełniali Artur Szabelski oraz Artur Soliński. Natomiast kryterium wiedzy z obszaru rachunkowości oraz branży, w której działa Emitent spełniał Pan Artur Soliński.

Od dnia 29 marca 2019 roku skład Komitetu Audytu był dwuosobowy.

- Artur Szabelski – Członek Komitetu Audytu
- Stanisław Bieniek – Członek Komitetu Audytu

W dniu 25 kwietnia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uzupełniło skład Rady Nadzorczej powołując do rady Panią Marzenę Łucką.

W dniu 30 kwietnia 2019 roku Rada Nadzorcza powołała do Komitetu Audytu Panią Marzenę Łucką.

Od powyższej daty do końca 2019 roku w skład Komitetu Audytu wchodził:

- Marzena Łucka – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Artur Szabelski – Członek Komitetu Audytu
- Stanisław Bieniek – Członek Komitetu Audytu

W odniesieniu do powyższego składu Komitetu Audytu ustawowe kryteria niezależności spełniali Artur Szabelski oraz Marzena Łucka. W ocenie Spółki wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz wiedzę i umiejętności z zakresu branży w której działa Emitent posiada Pani Marzena Łucka (w szczególności: ukończone studia kierunek ekonomia, studium zarządzania i finansowania infrastruktury drogowej oraz podyplomowe studia: pośrednik w obrocie nieruchomościami).

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego podjęta Rada Nadzorcza podjęła decyzję aby funkcje Komitetu Audytu spełniane realizowane były kolegialnie przez Radę Nadzorczą. Powyższe związane było z zaleceniem Komisji Nadzoru Finansowego odnośnie uzupełnienia składu Komitetu Audytu o osobę, która w ocenie Komisji Nadzoru Finansowego spełniać będzie w sposób jednoznaczny kryteria znajomości wiedzy i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Emitent spełniał przy tym kryteria umożliwiające skorzystanie z możliwości pełnienia funkcji Komitetu Audytu kolegialnie przez całą Radę Nadzorczą wobec kryterium przychodów ze sprzedaży za 2018 rok oraz średniorocznego zatrudnienia za 2018 rok.

Aktualnie członkami niezależnymi Rady Nadzorczej są Tomasz Szczerbatko, Marzena Łucka, Artur Szabelski oraz Andrzej Łaskiewicz.

Mając powyższe na uwadze w ocenie Spółki wiedzę z obszaru rachunkowości posiada Pan Andrzej Łaskiewicz (znajomość rachunkowości w branży nieruchomości z tytułu pełnienia funkcji zarządczych w spółkach deweloperskich) oraz w ocenie Spółki tj. niezależnie od opisanych powyżej zaleceń Komisji, w sposób uzupełniający, również Pani Marzena Łucka.

Wiedzę i umiejętności z zakresu branży w której działa Emitent posiada Pani Marzena Łucka (w szczególności: ukończone studia kierunek ekonomia, studium zarządzania i finansowania infrastruktury drogowej oraz podyplomowe studia: pośrednik w obrocie nieruchomościami). Należy przy tym wyjaśnić, iż rola oraz zakres możliwości Zarządu Spółki w zakresie kompozycji Rady Nadzorczej jest ograniczona. Decyzje odnośnie kompozycji Rady Nadzorczej Spółki podejmowane są przez jej Akcjonariuszy. Do zadań (w tym ustawowych) wykonywanych przez Komitetu Audytu Invista należą w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie skuteczności istniejących w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania sprawozdania finansowego Spółki, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej;
- kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej świadczących usługi na rzecz Spółki;
- informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania sprawozdań finansowych Spółki oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu w procesie badania;

- dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego usług na rzecz Spółki;
- opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego Spółki;
- opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdania finansowego, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej;
- dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego;
- określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
- przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.

Niezależnie od powyższego wykonując zadania Komitetu Audytu członkowie Rady Nadzorczej zapoznawali się pisemnymi informacjami podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych o istotnych kwestiach dotyczących czynności rewizji finansowej.

Dodatkowo w ramach wykonywania zadań Komitet Audytu Rada Nadzorcza dokonywała bieżącej oceny sytuacji finansowej Spółki ze szczególnym uwzględnieniem jej zdolności do realizowania zobowiązań finansowych oraz ryzyk z tym związanych. W trakcie 2019 roku nie zostały zidentyfikowane żadne zagrożenia związane z powyższym obszarem.

W trakcie 2019 roku Komitet Audytu odbył 4 posiedzenia.

Firma audytorska nie świadczyła na rzecz Emitenta usług innych niż związanych z czynnościami badania sprawozdań finansowych za 2018 rok i pierwsze półrocze 2019 roku.

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dokonywany jest przez Radę Nadzorczą Spółki na podstawie rekomendacji przedstawionej przez Komitet Audytu. W procesie wyboru podmiotu uprawnionego istnieją ograniczenia związane m.in. z rotacją firmy audytorskiej. Wybór podmiotu uprawnionego uwzględnia szereg kryteriów, które są uwzględniane w tym m.in. doświadczenie, harmonogram prac oraz warunki cenowe jak również ograniczenia ustawowe odnoszące się do możliwości świadczenia usług na rzecz Emitenta.

Główne założenia polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badania Invista S.A. ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie świadczą bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Emitenta żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych w zakresie określonym w tej polityce. Polityka wskazuje na katalog usług, których świadczenie uznaje się za zabronione jak również katalog usług, które nie stanowią usług zabronionych. Usługami zabronionymi nie są m.in. usługi przeprowadzania procedur należytej staranności (due dilligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej, wydawania listów poświadczających, usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych, zamieszczane w prospekcie emisyjnym badanej jednostki,

badanie historycznych informacji finansowych do prospektu oraz innych usług których na mocy obowiązujących przepisów nie uznaje się za czynności zabronione.

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania spełniała obowiązujące warunki jak również rekomendacja ta została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez emitenta procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria.

7.9 Informacje o systemach 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 podlega bezpośrednio Zarządowi Spółki. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za prawidłowość przebiegu procesu sporządzania rocznych sprawozdań finansowych i rocznych raportów okresowych, które są przygotowywane i publikowane zgodnie m.in. z zasadami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych (...).

Przygotowaniem sprawozdań finansowych zajmuje się współpracujący ze Spółką podmiot zewnętrzny BPO Taksa sp. z o.o. we współpracy z Głównym Księgowym.

Nadzór merytoryczny nad procesem przygotowania sprawozdań finansowych spoczywa na Zarządzie Spółki. Roczne sprawozdanie finansowe przekazywane są do weryfikacji zewnętrznej. Sprawozdanie roczne podlega bowiem badaniu przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych. Z kolei półroczne sprawozdanie finansowe Spółki podlegają przeglądowi przez biegłego rewidenta. Wyboru niezależnego audytora dokonuje Rada Nadzorcza na podstawie rekomendacji sporządzonej przez Komitet Audytu.

7.10 Dodatkowe zobowiązania względem byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących

Emitent nie posiada zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.

7.11 Informacja na temat polityki różnorodności

Aktualnie w Invista S.A. nie funkcjonuje sformalizowana polityka w zakresie polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Proces rekrutacji oraz zatrudnienie ww. osób realizowany jest każdorazowo zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego z poszanowaniem zasady niedyskryminacji w jakimkolwiek obszarze. Podstawowymi kryteriami zatrudnienia stosowanymi w odniesieniu do wskazanej powyżej grupy osób są odpowiednie doświadczenie zawodowe, kompetencje i wykształcenie zapewniające skuteczne i efektywne prowadzenie działalności operacyjnej Spółki oraz rozwój jej działalności.

8. POZOSTAŁE INFORMACJE

8.1 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

Z zastrzeżeniem informacji nt. postępowania przed sądem rejonowym w Warszawie dotyczącym nieruchomości przy ul. Okrzei, o którym mowa w punkcie 2.4 niniejszego sprawozdania, Invista SA nie jest stroną istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań albo wiarytelności Invista SA.

8.2 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Spółki

W dniu 28 marca 2019 roku Rada Nadzorcza Invista SA podjęła uchwałę w sprawie wyboru firmy RSM Poland Audyt S.A. z siedzibą w Poznaniu przy ulicy Droga Dębińska 3b w celu zbadania rocznych sprawozdań finansowych Invista S.A. za 2018 i 2019 rok oraz przeglądu sprawozdań finansowych za I półrocza lat 2019-2020.

Podmiot, o którym mowa powyżej jest wpisany do ewidencji Krajowej Izby Biegłych Rewidentów w Warszawie pod numerem 3077.

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Umowa z wybranym podmiotem została zawarta w dniu 1 kwietnia 2019 roku na okres 2 lat.

Emitent w poprzednich latach nie korzystał z usług wybranego podmiotu.

Wynagrodzenie dla podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w 2019 i 2018 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w tys. zł	Rok 2019	Rok 2018
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego	25	25
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	-	-
Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego	6	5
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	-	2,5
Inne usługi	0	0
Razem wynagrodzenie w okresie	31	32,5

8.3 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Ze względu na profil działalności Spółka nie podejmuje działań w zakresie badań i rozwoju. W 2019 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie prowadziła i nie sponsorowała działań badawczo-rozwojowych.

8.4 System kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

8.5 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

W odniesieniu do działalności Emitenta, z jednym wyjątkiem, brak jest jakichkolwiek zagadnień lub wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Spółkę rzeczowych aktywów trwałych.

Wyjątek ten dotyczy nieruchomości, której właścicielem jest Invista SA, położonej w Dąbrowie gmina Łomianki przy ulicy Zielonej stanowiąca własność Emitenta nieruchomości niezabudowana obejmująca działki ewidencyjne o nr ewidencyjnych 271/1 i 271/3.

Należy mieć na względzie, że w przypadku zabudowy nieruchomości, Emitent będzie musiał uwzględnić konieczność przestrzegania regulacji prawnych dotyczących ochrony środowiska.

Ponadto może powstać obowiązek uzyskania stosownych pozwoleń i decyzji administracyjnych związanych z tematem ochrony środowiska, które mogą być kluczowym warunkiem powodzenia finansowego inwestycji. W związku z powyższym spełnienie wymagań przewidzianych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska może wiązać się z nakładem czasu w ich uzyskaniu, czy nakładami finansowymi związanymi z nałożonymi w nich obowiązkami.

8.6 Informacja o zatrudnieniu

Na dzień 31 grudnia 2019 roku stan zatrudnionych w Spółce wynosi 4 osób.

W 2019 roku przeciętne zatrudnienie w Spółce wyniosło 4 etaty.

8.7 Polityka wynagrodzeń

Emitent nie posiada polityki wynagrodzeń i zasad ich ustalania. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie zaś wynagrodzenie Członków Zarządu ustalane jest przez Radę Nadzorczą. Wysokość wynagrodzenia uzależniona jest od zakresu indywidualnych obowiązków oraz zakresów odpowiedzialności powierzonych poszczególnym osobom wchodzącym w skład tych organów.

Prezes Zarządu w okresie 2019 roku nie otrzymywał wynagrodzenia. Zarządowi nie przysługuje odprawa.

W trakcie 2019 roku nie miały miejsce istotne zmiany w obszarze zasad wynagradzania. W ocenie Zarządu Spółki aktualny kształt stosowanych zasad wynagrodzeń oceniany jest pozytywnie z widzenia realizacji celów Spółki, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

8.8 Działalność sponsoringowa

Spółka nie prowadziła działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.

9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU INVISTA S.A.

9.1 Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych za 2019 rok

Zarząd Invista SA oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy:

- roczne sprawozdanie finansowe za 2019 rok oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Invista SA oraz wynik finansowy za prezentowane w sprawozdaniach okresy,
- niniejsze sprawozdanie Zarządu z działalności za 2019 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Invista SA, włączając w to opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

9.2 Informacja Zarządu w sprawie firmy audytorskiej

Na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Invista S.A. o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, Zarząd Invista S.A. informuje, że:

- a) firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnych i niezależnych sprawozdań z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- b) są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- c) Invista S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Invista S.A. emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Podpis osoby zarządzającej

Miejsce i data sporządzenia sprawozdania – Warszawa, 04 sierpnia 2020 roku

Michał Gabrylewicz – Prezes Zarządu