



# **Raport kwartalny Invista SA za I kwartał 2020 r.**

Warszawa, 04 sierpnia 2020 r.

## Spis treści

<b>1</b>	<b>Wybrane dane finansowe .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe .....</b>	<b>6</b>
2.1	Bilans .....	6
2.2	Rachunek zysków i strat .....	12
2.3	Rachunek przepływów pieniężnych .....	14
2.4	Zestawienie zmian w kapitale własnym .....	16
2.5	Informacja dodatkowa .....	18
2.5.1	Zasady i metody rachunkowości, metody wyceny aktywów i pasywów na dzień bilansowy oraz pomiaru wyniku finansowego. ....	18
2.5.2	Informacje dotyczące kwoty i rodzaju pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość .....	24
2.5.3	Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta. ....	24
2.5.4	Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu .....	24
2.5.5	Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów .....	25
2.5.6	Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw .	25
2.5.7	Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25
2.5.8	Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych .....	25
2.5.9	Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych .....	25
2.5.10	Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych.....	25
2.5.11	Wskazanie korekt błędów poprzednich okresów .....	25
2.5.12	Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych .....	26
2.5.13	Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego .....	26

2.5.14	Informacje o zawarciu przez emitenta jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi.....	26
2.5.15	W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej - informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia .....	26
2.5.16	Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów .....	26
2.5.17	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	26
2.5.18	Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy .....	26
2.5.19	Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta .....	26
2.5.20	Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	27
2.5.21	Inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta .....	27
<b>3</b>	<b>Pozostałe informacje.....</b>	<b>27</b>
3.1	Informacje o Spółce i jej działalności.....	27
3.2	Komentarz do wypracowanych wyników finansowych .....	33
3.3	Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału .....	35
3.4	Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników .....	35
3.5	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi .....	35
3.6	Informacje o poręczeniach i gwarancjach .....	35
3.7	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego.....	35
3.8	Informacje o akcjach i akcjonariacie .....	36
3.9	Organy Spółki .....	38
3.10	Informacje uzupełniające .....	39
3.10.1	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	39
3.10.2	Inne informacje, które zdaniem Zarządu Invista są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań .....	39

## Wprowadzenie

Niniejszy raport za I kwartał 2020 roku został sporządzony zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie) i obejmuje dane finansowe spółki Invista SA (Spółka, Emitent). Podstawą publikacji niniejszego raportu jest §66 Rozporządzenia.

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zawarte w niniejszym raporcie zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości wskazanymi w ustawie z 29 września 1994 roku o rachunkowości.

O ile nie wskazano inaczej dane finansowe przedstawione w skróconym sprawozdaniu finansowym zostały wyrażone w złotych.

### 1 Wybrane dane finansowe

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		1.01 - 31.03 2020	1.01 - 31.03 2019	1.01 - 31.03 2020	1.01 - 31.03 2019
I.	Przychody netto ze sprzedaży	575	7	131	2
II.	Koszty działalności operacyjnej	528	201	120	47
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	48	-194	11	-45
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	47	-193	11	-45
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-73	-253	-17	-59
VI.	Zysk (strata) netto	-73	-253	-17	-59
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	237	-99	29	-23
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	372	0	84	0
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	0	-61	0	-14
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	499	-160	114	-37

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-03-2020	31-12-2019	31-03-2020	31-12-2019
XI.	Aktywa trwałe	29 638	29 411	6 511	6 960
XII.	Aktywa obrotowe	3 081	919	677	216
XIII.	Aktywa razem	34 470	33 934	7 572	7 969
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 894	20 441	4 809	4 800
XV.	Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 274	3 721	939	874
XVII.	Kapitał własny	12 576	13 493	2 763	3 168
XVIII.	Kapitał zakładowy	8 677	8 677	1 906	2 038
XIX.	Pasywa, razem	34 470	33 934	7 572	7 969
XX.	Ilość akcji (w szt.)*	14 461 991	14 461 991	14 461 991	14 461 991
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,01	-0,71	0,00	-0,17
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,01	-0,71	0,00	-0,17
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	0,87	0,93	0,19	0,22
XXIV.	Rozwodniona wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	0,87	0,93	0,19	0,22
XXV.	Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

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

- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 31 marca 2020 (1 EUR = 4,5523 PLN) i na dzień 31 grudnia 2019 r. (1 EUR = 4,2585 PLN);

- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego z miesięcy w danym okresie sprawozdawczym tzn. dla okresu od 1 stycznia do 31 marca 2020 r. (1 EUR = 4,3963 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 31 marca 2019 (1 EUR = 4,2978 PLN)

## 2 Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe

### 2.1 Bilans

#### Aktywa

Numer	Opis	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
A	Aktywa trwałe	29 638 208,60	40 285 736,14	29 640 616,19
A.I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
A.I.1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
A.I.2	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
A.I.3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
A.I.4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
A.II	Rzeczowe aktywa trwałe	22 704,38	34 132,23	25 111,97
A.II.1	Środki trwałe	22 704,38	34 123,23	25 111,97
A.II.1.a	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00
A.II.1.b	Budynki, lokale, obiekty	0,00	0,00	0,00
A.II.1.c	Urządzenia techniczne i maszyny	20 790,73	28 438,70	22 253,35
A.II.1.d	Środki transportu	0,00	0,00	0,00
A.II.1.e	Inne środki trwałe	1 913,65	5 693,53	2 858,62
A.II.2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
A.II.3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
A.III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
A.III.1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00

A.III.2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
A.III.3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
A.IV	Inwestycje długoterminowe	28 855 143,04	39 839 705,81	28 855 143,04
A.IV.1	Nieruchomości	24 898 435,50	39 839 705,81	24 898 435,50
A.IV.2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
A.IV.3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.a	W jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.a.i	Udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.a.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.a.iii	Udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.a.iv	Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.b	W pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.b.i	Udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.b.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.b.iii	Udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.b.iv	Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.c	W pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.c.i	Udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.c.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.c.iii	Udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
A.IV.3.c.iv	Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
A.IV.4	Inne inwestycje długoterminowe	3 956 707,54	0,00	3 956 707,54
A.V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	760 361,18	411 898,10	760 361,18
A.V.1	Aktywa z tytułu odroczonego	760 361,18	411 898,10	760 361,18

	podatku dochodowego			
A.V.2	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	
B	Aktywa obrotowe	3 081 477,51	2 130 354,66	919 415,33
B.I	Zapasy	0,00	0,00	1 239,93
B.I.1	Materiały	0,00	0,00	0,00
B.I.2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
B.I.3	Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
B.I.4	Towary	0,00	0,00	1 239,93
B.I.5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	0,00
B.II	Należności krótkoterminowe	2 007 788,89	1 907 223,24	872 188,15
B.II.1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
B.II.1.a	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłat	0,00	0,00	0,00
B.II.1.a.i	do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.II.1.a.ii	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.II.1.b	Inne	0,00	0,00	0,00
B.II.2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
B.II.2.a	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłat	0,00	0,00	0,00
B.II.2.a.i	do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.II.2.a.ii	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.II.2.b	Inne	0,00	0,00	0,00
B.II.3	Należności od pozostałych jednostek	2 007 788,89	1 907 223,24	872 188,15
B.II.3.a	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłat	1 449 457,16	332 686,53	336 650,13
B.II.3.a.i	do 12 miesięcy	1 449 457,16	332 686,53	336 650,13
B.II.3.a.ii	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00



B.II.3.b	Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	318 529,20	282 530,79	306 094,00
B.II.3.c	Inne	239 802,53	1 292 005,92	229 444,02
B.II.3.d	Dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
B.III	Inwestycje krótkoterminowe	1 064 888,74	124 414,74	39 738,11
B.III.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 064 888,74	124 414,74	39 738,11
B.III.1.a	W jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
B.III.1.a.i	Udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
B.III.1.a.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
B.III.1.a.iii	Udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
B.III.1.a.iv	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
B.III.1.b	W pozostałych jednostkach	550 268,77	70 617,00	23 761,19
B.III.1.b.i	Udziały lub akcje	21 424,69	70 617,00	23 761,19
B.III.1.b.ii	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
B.III.1.b.iii	Udzielone pożyczki	528 844,08	0,00	0,00
B.III.1.b.iv	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
B.III.1.c	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	514 619,97	53 797,74	15 976,92
B.III.1.c.i	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	514 619,97	53 797,74	15 976,92
B.III.1.c.ii	Inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
B.III.1.c.iii	Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
B.III.2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
B.IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 799,88	98 716,68	6 249,14
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
D.	Udziały (akcje) własne	1 750 142,18	3 374 600,73	3 374 100,93

	Aktywa Razem	34 469 828,29	45 790 691,53	33 934 132,45
--	--------------	---------------	---------------	---------------

**Pasywa**

Numer	Opis	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
A	Kapitał (fundusz) własny	12 575 733,79	29 675 349,64	13 493 293,17
A.I	Kapitał (fundusz) podstawowy	8 677 194,60	8 677 194,60	8 677 194,60
A.II	Kapitał (fundusz) zapasowy	31 438 397,21	32 283 355,56	32 282 855,76
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	18 084 126,22	18 084 126,22	18 084 126,22
A.III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
A.IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki, w tym:	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
	- na udziały (akcje) własne	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
A.V	Zysk /Strata z lat ubiegłych	-32 466 757,19	-16 032 072,56	-22 264 114,66
A.VI	Zysk/Strata netto	-73 100,83	-253 127,96	-10 202 642,53
A.VII	Odpisy z zysku netto w roku obrotowym (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na Zobowiązania	21 894 094,50	16 115 341,89	20 440 839,28
B.I	Rezerwy na zobowiązania	15 219 839,70	11 252 165,54	15 219 839,70
B.I.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 027 328,61	4 114 395,54	2 027 328,61
B.I.2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
B.I.2.a	Długoterminowa	0,00	0,00	0,00
B.I.2.b	Krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
B.I.3	Pozostałe rezerwy	13 192 511,09	7 137 770,00	13 192 511,09

B.I.3.a	Długoterminowe	0,00	0,00	0,00
B.I.3.b	Krótkoterminowe	13 192 511,09	7 137 770,00	13 192 511,09
B.II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00
B.II.1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
B.II.2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
B.II.3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
B.II.3.a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
B.II.3.b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
B.II.3.c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
B.II.3.d	inne	0,00	0,00	0,00
B.III	Zobowiązania krótkoterminowe	4 274 254,80	3 363 176,35	3 720 999,58
B.III.1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
B.III.1.a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00	0,00
B.III.1.a.i	do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.III.1.a.ii	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.III.1.b	inne	0,00	0,00	0,00
B.III.2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
B.III.2.a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00	0,00
B.III.2.a.i	do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.III.2.a.ii	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.III.2.b	inne	0,00	0,00	0,00
B.III.3	Wobec pozostałych jednostek	4 274 254,80	3 363 176,35	3 720 999,58
B.III.3.a	kredyty i pożyczki	168,09	0,00	0,00
B.III.3.b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 147 447,24	3 106 093,83	3 147 477,24

B.III.3.c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
B.III.3.d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	828 592,24	233 276,82	558 743,27
B.III.3.d.i	do 12 miesięcy	828 592,24	233 276,82	558 743,27
B.III.3.d.ii	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B.III.3.e	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00
B.III.3.f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
B.III.3.g	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	285 599,59	17 271,04	5 974,28
B.III.3.h	z tytułu wynagrodzeń	8 058,48	0,00	4 218,01
B.III.3.i	inne	4 389,16	896,78	4 389,16
B.III.4	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
B.IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 400 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
B.IV.1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
B.IV.2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 400 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
B.IV.2.a	długoterminowe	0,00	0,00	0,00
B.IV.2.b	krótkoterminowe	2 400 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00
	Pasywa Razem	34 469 828,29	45 790 691,53	33 934 132,45

## 2.2 Rachunek zysków i strat

### Wariant porównawczy

Numer	Opis	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	575 353,11	7 191,36
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.I	Przychody netto ze sprzedaży usług	4 065,00	6 566,55
A.II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	2 550,74	624,81
A.III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
A.IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i	568 737,37	0,00

	materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	527 802,49	200 551,55
B.I	Amortyzacja	2 407,59	3 220,29
B.II	Zużycie materiałów i energii	1 247,39	5 992,91
B.III	Usługi obce	61 786,28	115 380,58
B.IV	Podatki i opłaty, w tym:	592,59	410,61
B.V	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
B.VI	Wynagrodzenia	85 570,10	52 075,40
B.VII	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	12 277,09	8 031,63
	- emerytalne	6 071,57	3 936,93
B.VIII	Pozostałe koszty rodzajowe	7 559,34	15 440,13
B.IX	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	356 362,11	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	47 550,62	-193 360,19
D	Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00
D.I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
D.II	Dotacje	0,00	0,00
D.III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
D.IV	Inne przychody operacyjne	0,00	0,00
E	Pozostałe koszty operacyjne	161,60	0,00
E.I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
E.II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
E.III	Inne koszty operacyjne	161,60	0,00
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	47 389,02	-193 360,19
G	Przychody finansowe	0,00	1 408,21
G.I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
G.I.a	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
G.I.b	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
G.II	Odsetki, w tym:	0,00	21,53
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
G.III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
G.IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	1 386,68
G.V	Inne	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	120 489,85	60 994,49
H.I	Odsetki w tym:	118 153,35	60 994,49

	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
H.II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
H.III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	2 336,50	0,00
H.IV	Inne	0,00	0,00
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-73 100,83	-252 946,47
J	Podatek dochodowy	0,00	181,49
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	-73 100,83	-253 127,96

### 2.3 Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-73 100,83	-253 127,96
II. Korekty razem	200 587,96	153 798,14
1. Amortyzacja	2 407,59	3 220,29
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	60 972,96
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	781 777,17	-1 286,68
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	1 239,93	0,00
7. Zmiana stanu należności	-1 135 600,74	5 166,13
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	553 314,75	54 397,51
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 550,74	31 427,93
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	127 487,13	-99 329,82
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	900 000,00	21,53
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	900 000,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	21,53
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	21,53
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00

- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	21,53
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	528 844,08	0,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	528 844,08	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	528 844,08	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	528 844,08	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	371 155,92	21,53
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		
I. Wpływy	0,00	0,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	0,00	60 994,49
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	0,00	60 994,49
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	-60 994,49
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	498 643,05	-160 302,78
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	498 643,05	-160 302,78
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych od walut obcych	0,00	0,00

F. Środki pieniężne na początek okresu	15 976,92	214 100,52
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	514 619,97	53 797,74
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

## 2.4 Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	13 493 293,17	29 878 132,26	29 878 132,26
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	-6 232 042,10
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	13 493 293,17	29 878 132,26	23 646 090,16
1. Kapitał (fundusz) zakładowy na początek okresu	8 677 194,60	8 677 194,60	8 677 194,60
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) zakładowego	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- wydanie udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) zakładowy na koniec okresu	8 677 194,60	8 677 194,60	8 677 194,60
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	32 282 855,76	32 283 355,56	32 283 355,56
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-844 458,55	0,00	-499,80
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	844 458,55	0,00	499,80
- utworzenie kapitału rezerwowego	0,00	0,00	0,00
- strata na sprzedaży akcji własnych	844 458,55	0,00	499,80
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	31 438 397,21	32 283 355,56	32 282 855,76
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00



b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- utworzenie kapitału rezerwowego w związku ze skupem akcji własnych	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-32 466 757,19	-16 032 072,56	-16 032 072,56
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tyt. podziału zysków	0,00	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	32 466 757,19	16 032 072,56	16 032 072,56
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	
- korekty błędów	0,00	0,00	6 232 042,10
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	32 466 757,19	16 032 072,56	22 264 114,66
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-32 466 757,19	-16 032 072,56	-22 264 114,66
6. Wynik netto	-73 100,83	-253 127,96	-10 202 642,53
a) zysk netto		0,00	
b) strata netto	73 100,83	253 127,96	10 202 642,53
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	12 575 733,79	29 675 349,60	13 493 293,17

III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	12 575 733,79	29 675 349,64	13 493 293,17
--	---------------	---------------	---------------

## 2.5 Informacja dodatkowa

### 2.5.1 Zasady i metody rachunkowości, metody wyceny aktywów i pasywów na dzień bilansowy oraz pomiaru wyniku finansowego.

Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 351) [„Ustawa o rachunkowości”], Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2001 roku Nr 149, poz.1674) oraz KSR 4 „Trwała utrata wartości”

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z zasadą kosztu historycznego z wyjątkiem instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Przyjęty według zasad wewnętrznej polityki rachunkowości przewidywany okres ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i prawnych kształtuje się następująco:

Patenty, licencje, znaki firmowe	5 lat
Oprogramowanie komputerowe	2-5 lat

Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Wydatki poniesione do momentu wprowadzenia środka trwałego do używania podnoszą jego wartość początkową.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania.

#### Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

#### Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne oraz wartości niematerialne i prawne są to aktywa pozostające w posiadaniu jednostki w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu przyrostu wartości tych aktywów lub innych pożytków np.: osiągnięcia przychodów czynszów dzierżawnych czy transakcji handlowej. Aktywa takie nie są użytkowane przez jednostkę do bieżącej działalności operacyjnej.

W zakres pozycji Nieruchomości inwestycyjnych kwalifikowane są te nieruchomości, których zaliczenie do inwestycji następuje w momencie oddania jej do używania na podstawie decyzji jednostki. W kwalifikacji tej grupy aktywów do inwestycji znaczenie mają trzy zasadnicze kryteria:

- cel pozyskania lub utrzymywania danego składnika majątkowego,
- specyficzny rodzaj korzyści ekonomicznych uzyskiwanych z danego składnika majątku,
- wyłączenie z użytkowania na potrzeby własne jednostki.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy dokonywana jest według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej.

Prawa i roszczenia do nieruchomości, w związku z "dekretem Bieruta", co do których Jednostka przewiduje uzyskanie zwrotu nieruchomości prezentowane są jako Inne inwestycje długoterminowe.

Wycena praw i roszczeń do nieruchomości dokonywana jest o wartość nabycia pomniejszoną o odpisy aktualizacyjne.

#### Inwestycje w jednostkach podporządkowanych i inne inwestycje długoterminowe.

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie instrumentów finansowych.

Nabyte instrumenty finansowe będące trwałą lokatą (akcje, obligacje) lub zakupione w celach handlowych oraz udziały w obcych jednostkach w walucie polskiej wykazuje się w księgach rachunkowych według cen rynkowych. Jeżeli w dniu kończącym rok obrotowy ceny nabycia są różne od cen sprzedaży papierów wartościowych możliwych do uzyskania

(np. według notowań giełdowych), wartość papierów wartościowych ustala się według cen sprzedaży na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych. Różnice powstałe z tego tytułu zalicza się do przychodów lub kosztów operacji finansowych.

Nabyte instrumenty finansowe długoterminowe lub zakupione w celach handlowych oraz udziały w obcych jednostkach a także gotówkę w walutach obcych wykazuje się w księgach rachunkowych według ceny przeliczonej na złote polskie według średniego kursu ustalonego przez Prezesa Narodowego banku Polskiego dla danej waluty obcej.

Pozostałe aktywa i pasywa wycenia się po obowiązującym na dzień bilansowy średnim kursie dla danej waluty ustalonym przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego.

Nie podlegają zasadom wyceny dla instrumentów finansowych zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które są wyceniane zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości odnoszącymi się bezpośrednio do wyceny tego typu zobowiązań.

#### Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe obejmują: udziały i akcje, inne (dłużne) papiery wartościowe, udzielane pożyczki oraz inne długoterminowe aktywa finansowe, z tym, że w jednostkach powiązanych i w pozostałych jednostkach wykazuje się je z podziałem na:

- udziały i akcje,
- inne papiery wartościowe,
- udzielone pożyczki,
- inne długoterminowe aktywa finansowe.

Udziały w spółkach handlowych lub spółdzielniach, jako aktywa trwałe zaliczane do inwestycji wycenia się na dzień bilansowy według wartości godziwej albo skorygowanej ceny nabycia - jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności; wartość w cenie nabycia można przeszacować do wartości w cenie rynkowej, a różnicę z przeszacowania rozliczyć zgodnie z § 21.2 Rozporządzenia tj. zyski lub straty z przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie. Uwzględnia się jednak, że udziały w spółkach lub spółdzielniach nie są przedmiotem obrotu giełdowego (nie są notowane na giełdzie). W związku z tym utratę ich wartości określa się przez ocenę rentowności spółki, a ściślej mówiąc utrata ta wystąpi tylko w przypadku obniżenia rentowności - jednak, aby stwierdzić, że ma ona charakter trwały, dokonuje się oceny rentowności w kolejnych, następujących po sobie latach. Bezcelowe jest określenie obniżenia wartości udziałów w pierwszym roku działalności spółki (spółdzielni), uwzględnia się je przy wycenie tylko wówczas, gdy zjawisko pogarszającej się rentowności w postaci straty bilansowej wystąpiło, co najmniej w dwóch kolejno następujących po sobie latach obrotowych.

Akcje jednostek podporządkowanych zaliczane do aktywów trwałych wycenia się, stosując art. 28 ust. 1 pkt. 3 ustawy, analogicznie jak udziały - według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej.

Jednostka stosuje następujące zasady dokonywania odpisów aktualizujących wartość udziałów i akcji:

1. Trwała utrata wartości części lub całości aktywów określana jest na podstawie analizy danych i informacji o jednostce, w której Spółka ma udziały lub akcje. Trwała utrata zachodzi w szczególności, gdy jednostka powiązana ma ujemny kapitał na dzień kończący rok obrotowy Spółki lub też na dzień sporządzania sprawozdania, a także w sytuacji, gdy ogłoszona jest upadłość lub wszczęto likwidację a bilans likwidacji wykazuje ujemny kapitał.
2. Przejściowa utrata wartości udziałów i akcji ma miejsce wtedy, gdy istnieją przesłanki, dane i informacje świadczące, że jednostka powiązana odbuduje kapitały własne w takiej wielkości, jaka przywróci wartość udziałów w spółce.

Inne papiery wartościowe są to z reguły tzw. dłużne papiery wartościowe, zaliczane do długoterminowych aktywów finansowych, tj. płatne i wymagalne lub przeznaczone do zbycia w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego. W przeciwnym razie traktuje się je i wykazuje w aktywach bilansu jako inwestycje krótkoterminowe.

Spółka przyjmuje, iż dłużne papiery wartościowe posiadające charakter długoterminowy wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Udzielone pożyczki - wycenia się i wykazuje w bilansie analogicznie jak należności długoterminowe.

Inne długoterminowe aktywa finansowe - obejmują zaliczane do długoterminowych aktywów finansowych składniki majątkowe niemające postaci udziałów, akcji i innych papierów wartościowych oraz udzielonych pożyczek.

Są to na przykład:

- długoterminowe lokaty bankowe
- długoterminowe należności z tytułu leasingu finansowego.

Skutki aktualizacji wartości długoterminowych aktywów finansowych zalicza się do kosztów finansowych zaś przywrócenie pierwotnie utraconej wartości do przychodów finansowych. Stosując zasadę iż w ramach jednego roku odwrócenie odpisów ujmuje się jako storno czerwone wcześniej utworzonego odpisu.

Środki trwale używane na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy.

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjęła do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwale na uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i umarzany przez okres ekonomicznej użyteczności. Jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

W roku obrotowym 2020 Spółka nie zawarła żadnej nowej umowy leasingu.

Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Z uwagi na przedmiot działalności Spółka nie posiada zapasów towarów, produktów czy wyrobów gotowych.

#### Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

#### Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

#### Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów w przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

W rozliczeniach międzyokresowych kosztów wykazywane są również poniesione w danym okresie sprawozdawczym koszty dotyczące podwyższenia kapitału akcyjnego, które po zakończeniu emisji akcji rozliczone zostaną z nadwyżką wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one przewidywalne, lecz jeszcze nieponiesione wydatki.

#### Kapitały

Kapitał akcyjny jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Spółki, wpisanej w rejestrze sądowym według stanu na dzień bilansowy. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym.

#### Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy tworzone są w ciężar kosztów rodzajowych okresu.

#### Zobowiązania, kredyty bankowe i pożyczki

W momencie początkowej prezentacji kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/ pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

#### Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

#### Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba, że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub pasywów przy transakcji niestanowiącej połączenia przedsiębiorstw i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

#### Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku, gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

#### Sprzedaż usług i uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

Zaprezentowane w rachunku zysków i strat przychody wykazano na podstawie zafakturowanych usług pomniejszonych o korekty zaliczone do odpowiednich okresów sprawozdawczych. W przypadku refakturowanych kosztów, koszty odpowiadające przychodom przyporządkowane są odpowiednio do okresu.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT) przypadające na okres obrachunkowy i dotyczą usług.

#### Koszty

Do kosztów uzyskania przychodu ze sprzedaży zaliczono wszystkie koszty związane z podstawową działalnością z wyjątkiem pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych.

Koszty zawierają podatek VAT tylko w tej części, w której zgodnie z obowiązującymi przepisami podatek ten nie podlega odliczeniu.

Spółka prowadzi ewidencję kosztów działalności podstawowej w układzie rodzajowym.

Stosowane przez Spółkę zasady sporządzania sprawozdania finansowego za I kwartał 2020 roku nie uległy zmianom od ich ostatniego opisu zamieszczonego w sprawozdaniu finansowym za 2019 rok.

W ww. okresie nie uległy zmianom również wielkości szacunkowe sporządzone przez Zarząd Spółki. W I kwartale 2020 roku nie dokonano zmiany polityki rachunkowości.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

#### **2.5.2 Informacje dotyczące kwoty i rodzaju pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość**

Poza zdarzeniami i okolicznościami opisanymi w niniejszym raporcie w I kwartale 2019 roku nie nastąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

#### **2.5.3 Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta.**

Nie wystąpiły wskazane powyżej czynniki sezonowości lub cykliczności.

#### **2.5.4 Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu**

W I kwartale 2020 r. Spółka nie rozwiązywała odpisu aktualizującego wartość zapasów. Spółka nie dokonywała odwrócenia odpisów z ww. tytułu.



### **2.5.5 Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów**

W I kwartale 2020 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących opisanych powyżej, natomiast w związku z coroczną weryfikacją wartości posiadanych aktywów Spółka dokonała przeszacowania aktualizującego wartość następujących nieruchomości inwestycyjnych w:

- Warszawie przy ul. Noakowskiego o wartości 6,2 mln zł (wpływ ujemny na wyniki finansowe 2019 roku) – księgowa wartość powyższych praw i roszczeń do nieruchomości została ustalona na 1,0 mln zł;
- Warszawie przy ul. Zielnej o wartości 3,4 mln zł (wpływ ujemny na wyniki finansowe 2019 roku) – księgowa wartość powyższych praw i roszczeń do nieruchomości została ustalona na 1,3 mln zł.

Powyższe zdarzenia zostały ujęte w wynikach 2019 roku i nie wpływają na wyniki okresu sprawozdawczego.

### **2.5.6 Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw**

W okresie I kwartału 2020 r. nie miały miejsca wskazane powyżej zmiany.

### **2.5.7 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

W okresie I kwartału 2020 nie wystąpiły istotne zmiany rezerw i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

### **2.5.8 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych**

W I kwartale 2020 r. nie miały miejsca istotne transakcje dotyczące aktywów trwałych.

### **2.5.9 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych**

W I kwartale 2020 r. nie istniały istotne zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

### **2.5.10 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych**

W I kwartale 2020 r. Spółka nie dokonywała istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

### **2.5.11 Wskazanie korekt błędów poprzednich okresów**

Spółka nie dokonywała korekty błędów poprzednich okresów.

#### **2.5.12 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych**

W okresie I kwartału 2020 r. nie miały miejsca wskazane powyżej zmiany sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności.

#### **2.5.13 Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego**

Wskazane okoliczności nie wystąpiły w okresie I kwartału 2020 r. Wszystkie płatności z tytułu zawartych umów dotyczących finansowania Spółka realizowała terminowo.

#### **2.5.14 Informacje o zawarciu przez emitenta jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi**

Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

#### **2.5.15 W przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej - informacje o zmianie sposobu (metody) jej ustalenia**

Spółka nie dokonywała zmian w sposobie wyceny instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

#### **2.5.16 Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów**

Spółka nie dokonywała zmiany w ww. klasyfikacji.

#### **2.5.17 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych**

W I kwartale 2020 roku nie miała miejsca żadna emisja, wykup ani spłata dłużnych bądź kapitałowych papierów wartościowych.

Spółka terminowo reguluje zobowiązania z tytułu odsetek od obligacji serii E.

#### **2.5.18 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy**

W okresie objętym raportem Spółka nie dokonywała wypłaty dywidendy jak również nie deklarowano jej wypłaty.

#### **2.5.19 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta**

Zdarzenia wskazane powyżej nie wystąpiły.

### **2.5.20 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od zakończenia ostatniego roku obrotowego**

Zdarzenia wskazane powyżej nie wystąpiły.

### **2.5.21 Inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta**

Poza informacjami wskazanymi w niniejszym raporcie Emitent nie identyfikuje okoliczności, które mogą w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego.

## **3 Pozostałe informacje**

### **3.1 Informacje o Spółce i jej działalności**

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.

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

Nazwa (firma):	<b>INVISTA Spółka Akcyjna</b>
Nazwa (skrótowa):	INVISTA S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Siedziba, kraj siedziby:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Emilii Plater 14/14-18, 00-669 Warszawa
Numer telefonu:	(22) 127 54 22
Numer faksu:	(22) 121 12 04
Adres e-mail:	invista@invista.com.pl
Strona www:	www.invista.com.pl
REGON:	016448159
NIP:	526-24-83-290
KRS:	0000290233
Oznaczenie sądu:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS
Kapitał zakładowy:	8.677.194,60 zł

#### **Opis działalności**

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

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

Emitent nie tworzy grupy kapitałowej.

### **a) Usługi doradcze**

W pierwszym kwartale 2020 r. Spółka kontynuowała działalność w oparciu o zawarte umowy związane ze świadczeniem usług doradczych. Zawarte umowy oprócz wynagrodzenia uzależnionego od uzyskanych korzyści przez Zleceniodawców, gwarantują Spółce zwrot kosztów ponoszonych, w związku z prowadzonymi postępowaniami. Żadna z zawartych umów nie spełniała stosowanego przez Emitenta kryterium przyjętych dla oceny istotności zawieranych umów.

### **b) 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 m<sup>2</sup> tj. oraz
- **nieruchomość przy ul Okrzei i Kłopotowskiego 24**, do której Emitent posiada całość praw i roszczeń do nieruchomości o powierzchni ok. 1279 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> tj. oraz całość praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Okrzei i Kłopotowskiego 24 o powierzchni ok. 1279 m<sup>2</sup>, stanowiącej część działki nr 98/2.

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

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

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

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

Ustalono również, iż zawarcie umowy warunkowej poprzedzone zostanie zakończeniem postępowania w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Śródmieścia, którego przedmiotem jest wyjaśnienie i ustalenie wartości udziału w prawie użytkowania wieczystego ww.

nieruchomości przy ul. Okrzei w relacji do kosztów uzyskania tego prawa przez Emitenta oraz ustalenie ekwiwalentności świadczenia własnego Emitenta w ramach czynności przedsięwziętych w celu uzyskania prawa do nieruchomości przy ul. Okrzei przez Emitenta. Z tokiem tego postępowania związany jest wpis do działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. Okrzei o zakazie zbywania i obciążania udziału Emitenta w tej nieruchomości.

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

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

W pozostałym zakresie postanowienia Umowy Przedwstępnej nie uległy istotnym zmianom. Szczegółowe informacje zostały zamieszczone w rb. 40/2017 z dnia 6 grudnia 2017 roku oraz 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 m<sup>2</sup> w równych udziałach posiadane przez Emitenta oraz Współwłaściciela (Nieruchomość I) jak również nieruchomość o powierzchni ok. 346 m<sup>2</sup>, do której Emitent posiada wyłączne uprawnienie do ustanowienia na jego rzecz przez Miasto Stołeczne Warszawa prawa użytkowania wieczystego (Nieruchomość II).

Zgodnie z zawartą dokumentacją 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.

### **c) Nieruchomość przy ul. Zielnej w Warszawie**

W 2016 roku Spółka nabyła prawa i roszczenia do nieruchomości położonej przy ulicy Zielnej. Całkowita powierzchnia dawnej nieruchomości hipotecznej, której dotyczą przedmiotowe prawa i roszczenia wynosi około 600 m<sup>2</sup>.

W sprawie złożona była skarga na bezczynność Prezydenta miasta st. Warszawy. Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2017 roku Sąd uwzględnił skargę zobowiązując Prezydenta m.st. Warszawy do wydania rozstrzygnięcia w terminie dwóch miesięcy od dnia zwrotu akt do urzędu. Pomimo wyżej wskazanego wyroku do chwili obecnej Spółce nie zostało doręczone rozstrzygnięcie w tej sprawie.

### **d) Nieruchomość w Łomiankach**

Invista SA jest właścicielem dwóch działek o łącznej powierzchni 4,3453 ha położonych w miejscowości Dąbrowa przy ul. Zielonej na terenie gminy Łomianki w odległości 15 km od centrum Warszawy.

W 2018 roku prowadzone były prace nad uchwaleniem przez właściwe organy samorządowe nowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego m.in. teren, na którym znajduje się nieruchomość przy ul. Zielonej. Zgodnie z uzyskanymi informacjami odnośnie obecnego kształtu planu przestrzennego, w aktualnych uwarunkowaniach regulacyjnych wykorzystanie przedmiotowej nieruchomości poprzez realizację inwestycji budowlanej (w odniesieniu części nieruchomości tj. działki ewidencyjnej nr 271/3) zostało ograniczone względem pierwotnych założeń co wpłynęło negatywnie na atrakcyjność inwestycyjną przedmiotowej nieruchomości. W okresie sprawozdawczym Spółka była w trakcie postępowania administracyjnego w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego

i wydania pozwolenia na budowę obiektu usługowego domu opieki wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej nr 271/1. Zgodnie z zapisem obecnego planu zagospodarowania budowa domu opieki w dalszym ciągu jest możliwa po uzyskaniu stosownych pozwoleń. Spółka prowadzi prace dotyczące uzyskanie stosownych pozwoleń związanych z zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę obiektu usługowego domu opieki wraz z infrastrukturą towarzyszącą na wskazanej powyżej działce .

**e) Nieruchomość gruntowa Kolonia Wsi Wola w Warszawie**

Emitent posiada prawa i roszczenia, w tym odszkodowawcze do nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie Kolonia Wsi Wola obejmującej działki o numerach: 35 o pow. 0,2239 ha; 14 o pow. 0,0278 ha, 16 (część) o pow. 0,0329 ha, 20 o pow. 0,0099 ha, 24/1 (część) o pow. 0,0449 ha oraz 9 o pow. 0,0601 ha.

**f) Nieruchomość przy ul. Noakowskiego 10 w Warszawie**

Spółka posiada prawa i roszczenia (tj. ¼ części całości) do nieruchomości przy ul. Noakowskiego 10 w Warszawie.

**g) Nieruchomość gruntowa w Aleksandrowie gmina Czosnów**

Od 2013 roku Spółka jest właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Aleksandrów, gmina Czosnów, powiat nowodworski o powierzchni 18,3200 ha.

**Portfel akcji**

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

**Portfel inwestycyjny Invista SA**

Poniżej Spółka zamieszcza informację nt. najważniejszych pozycji portfela inwestycyjnego na dzień 31 marca 2020 roku:

Inwestycja	Na dzień 31.03.2020 r. (w tys. zł)	Na dzień 31.03.2019 r. (w tys. zł)	Na dzień 31.12.2019 r. (w tys. zł)
udziały w Invista Consulting	0	6	0
akcje spółek publicznych	21	635	69
nieruchomość w Łomiankach ul. Zielona	13 488	26 761	13 488
Nieruchomość oraz prawa i roszczenia do nieruchomości przy ul. Okrzei	6 384	8 004	6 384
nieruchomość w Aleksandrowie	5 025	3 047	5 025
Inne roszczenia dotyczące	3 957	10 334	3 957

nieruchomości			
---------------	--	--	--

## Obligacje

### • Obligacje 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 dziewięciu 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.

### 3.2 Komentarz do wypracowanych wyników finansowych

W pierwszym kwartale 2020 r. Invista kontynuowała działalność inwestycyjną w zakresie budowy portfela nieruchomości.

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

Opis	Za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	575	7	568
Koszty rodzajowe ogółem	528	201	327
Pozostałe przychody	0	0	0
Pozostałe koszty	0	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	47	-193	240
Przychody finansowe	0	1	-1
Koszty finansowe	120	61	59
Zysk (strata) brutto	-73	-253	180
Zysk(strata) netto	-73	-253	180

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów po pierwszym kwartale 2020 roku wyniosły 575 tys. złotych i w stosunku do tego samego okresu 2019 roku nie uległy zmianie.

Koszty działalności operacyjnej w okresie sprawozdawczym wyniosły 528 tys. złotych i w stosunku do tego samego okresu 2019 roku wzrosły o 327 tys. złotych.

Strata netto w wyniosła po pierwszym kwartale 2020 roku 73 tys. złotych w wykazując spadek w stosunku do tego samego okresu 2019 roku.

Suma bilansowa Spółki na dzień 31 marca 2020 roku wyniosła 34 470 tys. złotych i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2019 roku zmniejszyła się o 536 tys. złotych.

Tabela 2 Wybrane aktywa bilansu (w tys. zł)

Opis	31.03.2020	31.12.2019	Zmiana	Dynamika
				%
Aktywa trwałe	29 638	29 641	-3	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	23	25	-2	-8%
Nieruchomości inwestycyjne	24 898	24 898	0	0%
Aktywa obrotowe	3 081	919	2 162	235%
Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 065	40	1 025	2 563%
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	515	16	499	3 119%
Aktywa razem	34 470	33 934	-9 464	-28

Po stronie aktywów największe zmiany po pierwszym kwartale 2020 roku nastąpiły w pozycji środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych, które wzrosły się o 499 tys. złotych w stosunku do roku 2019.

Tabela 3 Wybrane pasywa (w tys. zł)

Opis	31.03.2020	31.12.2019	Zmiana	Dynamika
				%
Kapitał (fundusz) własny	12 576	13 493	-917	-7%
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	-
Zobowiązania krótkoterminowe	4 274	3 721	553	125%

W pasywach wartościowo największe zwiększenie w okresie styczeń – marzec 2020 roku w stosunku do końca 2019 roku nastąpiło w pozycji zobowiązań kapitału własnego w wysokości -917 tys. złotych, tj. o 7%.

Na wyniki finansowe Spółki w okresie I kwartału 2020 roku nie miały wpływu czynniki o nietypowym charakterze.

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

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

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

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

Zarząd Invista SA nie publikował prognoz wyników na rok 2019.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym Spółka nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość byłaby znacząca.

Jednocześnie Emitent nie posiadał na dzień 31 marca 2019 roku wystawionych poręczeń oraz gwarancji.

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

Czynniki ryzyka związane z działalnością i otoczeniem w jakim Spółka prowadzi działalność:

- ryzyko wad prawnych nieruchomości,
- ryzyko związane z transakcją zakupu nieruchomości,
- ryzyko zmiennego otoczenia prawnego,
- ryzyko niestabilnego otoczenia podatkowego,
- ryzyko związane z realizacją strategii działania,
- ryzyko związane z płynnością portfela inwestycyjnego,
- ryzyko związane z przewidywaną częściową zmiennością wynagrodzenia za usługi,

- ryzyko związane z długością trwania procesów dotyczących realizacji roszczeń,
- ryzyko zmiany regulacji prawnych dotyczących rynku nieruchomości,
- ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości,
- ryzyko błędnej wyceny nieruchomości,
- ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi,
- ryzyko związane z ochroną środowiska,
- ryzyko związane z utratą pracowników zajmujących stanowiska kierownicze,
- ryzyko makroekonomiczne,
- ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce,
- ryzyko pogorszenia koniunktury w sektorze usług finansowych,
- ryzyko związane z inwestycjami Spółki.

Szczegółowy opis powyższego ryzyka został zamieszczony w Sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej Invista za 2018 rok (str. 14-16).

### **3.8 Informacje o akcjach i akcjonariacie**

#### **1) Kapitał zakładowy Emitenta**

Na dzień 1 stycznia 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu 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.

Aktualnie w obrocie na rynku regulowanym notowanych jest łącznie 13.161.991 akcji spółki Invista SA o wartości 0,60 zł każda.

#### **2) Skup 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.

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).

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

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

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

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

Osoba zarządzająca i osoby nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

### **4) Struktura własności akcji Emitenta**

Poniżej zaprezentowano informacje nt. znaczących akcjonariuszy Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego.

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów (w %)
Stanisław Bieniek	3.786.667	26,18
Jan Bazyl	1.408.255	9,74
Marzena Pacanowska	1.313.333	9,08
Mikołaj Dyzio	3.105.915	21,48
MKM Art sp. z o.o.	1 300 000	8,99
Invista SA	921 629	6,37
Pozostali	2.626.192	18,16
<b>Razem</b>	<b>14.461.991</b>	<b>100,00</b>

Od dnia publikacji raportu rocznego nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcjonariuszy Spółki.

### **3.9 Organy Spółki**

#### **Zarząd**

Na dzień 01 stycznia 2020 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu funkcję Prezesa Zarządu pełni pan Michał Gabrylewicz.

#### **Rada Nadzorcza**

Na dzień 1 stycznia 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki 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.

Na dzień publikacji niniejszego raportu Rada Nadzorcza Spółki 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.

### **3.10 Informacje uzupełniające**

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

Z zastrzeżeniem informacji nt. postępowania przed sądem rejonowym w Warszawie dotyczącym nieruchomości przy ul. Okrzei, o którym mowa w punkcie 4.1 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 wiarygodności Invista SA.

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

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

Data zatwierdzenia: 04 sierpnia 2020 r.

#### **Podpis osoby zarządzającej**

-----  
Michał Gabrylewicz – Prezes Zarządu