



Sprawozdanie z działalności Invista S.A. w 2015 roku

Spis treści

1. LIST PREZESA ZARZĄDU	5
2. ORGANIZACJA INVISTA S.A.	6
2.1 Podstawowe informacje	6
2.2 Podstawowe informacje nt. Grupy Kapitałowej Invista	6
2.2.1 Aforti Securities SA (dawniej: Invista Dom Maklerski SA)	7
2.2.2 Projekt Okrzei Sp. z o.o.....	8
2.2.3 Powiązania organizacyjne i kapitałowe	8
2.3 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Invista SA.....	8
3. OPIS DZIAŁALNOŚCI INVISTA SA	8
3.1. Przedmiot działalności Invista SA	8
3.2. Informacje o źródłach przychodów oraz kosztów	9
3.3. Portfel inwestycyjny Invista SA.....	10
3.4. Istotne zdarzenia w trakcie roku obrotowego.....	10
3.4.1 Działalność w zakresie nabywania nieruchomości oraz roszczeń do nieruchomości: 10	
3.4.2 Działalność w zakresie świadczenia usług na rzecz byłych właścicieli nieruchomości objętych „dekretem Bieruta”	13
3.5. Istotne zdarzenia po zakończeniu roku obrotowego	14
3.6. Umowy zawarte przez Invista SA	14
3.6.1 Umowy znaczące.....	14
3.6.2 Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe 14	
3.6.3 Umowy kredytów i pożyczek oraz obligacje.....	14
3.6.4 Informacja o poręczeniach i gwarancjach	15
3.6.5 Umowy w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy	15
3.7. Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na wynik z działalności oraz ich ocena.....	16
4. Perspektywy rozwoju i realizacja strategii	16
5. Informacja o ryzyku i zagrożeniach	17
6. PREZENTACJA SYTUACJI FINANSOWEJ.....	22
6.1 Wybrane dane finansowe	22
6.2 Zasady sporządzania sprawozdań finansowych	23

6.3	Omówienie wielkości ekonomiczno – finansowych	24
6.4	Wybrane wskaźniki finansowe.....	27
6.5	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Invista S.A.	27
6.6	Informacja o istotnych pozycjach pozabilansowych	28
6.7	Zarządzenie zasobami finansowymi.....	28
6.8	Instrumenty finansowe	29
6.8.1	Informacja o instrumentach finansowych.....	29
6.8.2	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	29
6.9	Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych.....	30
6.10	Prognozy wyników finansowych	30
6.11	Polityka wypłaty dywidendy.....	31
7.	INFORMACJA O KAPITALE ZAKŁADOWYM INVISTA SA	31
7.1	Struktura kapitału zakładowego Invista SA.....	31
7.2	Akcje własne	31
8.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	32
8.1	Zasady oraz zakres stosowania ładu korporacyjnego	32
8.1.1	Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego	32
8.1.2	Zasady ładu korporacyjnego od których stosowania odstąpiono.....	32
8.2	Informacje o akcjonariacie Invista SA.....	34
8.3	Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne.....	35
8.4	Ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu	35
8.5	Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych.....	35
8.6	Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	35
8.7	Zasady zmiany statutu	37
8.8	Władze i organy Invista SA.....	37
8.8.1	Zarząd Invista SA.....	37
8.8.2	Rada Nadzorcza Invista SA	39
8.9	Informacje o systemach kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	42
9.	POZOSTAŁE INFORMACJE	42
9.1	Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe	42

9.2	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Spółki	43
9.3	Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	44
9.4	System kontroli programów akcji pracowniczych.....	44
9.5	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	44
9.6	Informacja o zatrudnieniu	44
10.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU INVISTA SA	45

1. LIST PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

Przekazuję Państwu raport z działalności Grupy Kapitałowej Invista za 2015 rok. Konsekwentnie realizowana strategia przyniosła poprawę w zakresie realizowanej działalności inwestycyjnej. Budowa portfela nieruchomości związana jest z pewnymi ryzykami, ale bazując na posiadanym doświadczeniu jesteśmy przekonani o jego ponadprzeciętnej stopie zwrotu. Na uwagę zasługuje fakt, iż wartość portfela inwestycyjnego posiadanego przez Spółkę uległa zwiększeniu względem stanu na koniec poprzedniego roku.

Równolegle w 2015 roku rozwijaliśmy rozpoczętą w poprzednim okresie działalność w zakresie świadczenia usług doradczych dla osób zainteresowanych odzyskiwaniem nieruchomości. Uważamy ten zakres działalności za perspektywiczny i wierzymy w potencjał przychodowy tego obszaru.

W odniesieniu do realizowanych inwestycji wierzymy, iż doświadczenie jakie posiadamy pozwala nam minimalizować ryzyko przy podejmowaniu kolejnych inwestycji. W dalszym ciągu jesteśmy zaangażowani w szereg transakcji, których rozstrzygnięcie realizowane będzie w kolejnych latach. W 2015 roku prowadziliśmy procesy dezinwestycji wybranych nieruchomości czego zwieńczeniem było zawarcie w IV kwartale tego roku dwóch umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży nieruchomości przy ul. Okrzei oraz przy ul. Emilii Plater. Dzięki temu w 2016 roku pozyskamy środki pieniężne na rozwój działalności oraz rozbudowanie portfela inwestycyjnego.

Bieżąca sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i umożliwia konsekwentną realizację założonych celów inwestycyjnych. W 2015 roku terminowo wykupiliśmy obligacje serii B oraz C. Jednocześnie pozyskaliśmy środki z kolejnej emisji obligacji serii D, które zostaną wykupione w grudniu 2017 roku. Niezależnie od środków pozyskanych z emisji obligacji dodatkowo w 2015 roku pozyskaliśmy finansowanie bankowe. Tym samym nasza sytuacja płynnościowa jest bezpieczna i nie przewidujemy jakichkolwiek zakłóceń w realizacji posiadanych zobowiązań.

Jednocześnie dziękujemy naszym Akcjonariuszom i Obligatariuszom za okazane zaufanie i zachęcamy do zapoznania się z przygotowanym Raportem.

Z wyrazami szacunku,

Jan Bazyl

Prezes Zarządu INVISTA SA

2. ORGANIZACJA INVISTA S.A.

2.1 Podstawowe informacje

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 14/14-18; 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

W 2008 roku akcje Spółki zostały po raz pierwszy wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect. Po ponad pięcioletniej obecności na rynku NewConnect, we wrześniu 2013 roku Spółka przeniosła swoje notowania na Rynek Główny Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW, Giełda).

Emitent posiada portfel inwestycji, w skład, którego wchodzi akcje, wierzytelności i nieruchomości. Ponadto w ramach prowadzonej działalności realizowane są inwestycje w inne podmioty. Spółka specjalizuje się w obszarze roszczeń pobierutowskich i akcji rynku pierwotnego. Prowadzona działalność jest zbliżona do modelu funkcjonowania funduszu inwestycyjnego, a ściśle do formy funduszy private equity oraz funduszy specjalnych sytuacji (opportunity fund).

Szczegółowe informacje nt. działalności Spółki zostały opisane w punkcie *Opis działalności Invista SA*.

2.2 Podstawowe informacje nt. Grupy Kapitałowej Invista

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

W 2015 roku konsolidacją zostały objęte wyniki Invista SA oraz wyniki spółek zależnych Aforti Securities i Projekt Okrzei.

2.2.1 Aforti Securities SA (dawniej: Invista Dom Maklerski SA)

W dniu 26 stycznia 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie tej spółki podjęło decyzję o zmianie nazwy na Aforti Securities SA. Zmiana nazwy została zarejestrowana przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 15 marca 2016 r. Do 15 marca 2016 r. spółka ta działała pod firmą Invista Dom Maklerski Spółka Akcyjna.

Profil działalności

Aforti Securities prowadzi działalność doradczą w zakresie struktury kapitałowej, łączenia, podziału, przejmowania przedsiębiorstw oraz oferowania instrumentów finansowych.

W I kwartale 2015 roku Dom Maklerski został wpisany na listę Autoryzowanych Doradców prowadzoną przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Potencjalne zmiany właścicielskie

W dniu 24 września 2012 r. Invista SA zawiadomiła Komisję Nadzoru Finansowego (Komisja, KNF) o zamiarze zbycia akcji Aforti Securities SA. W dniu 30 kwietnia 2014 roku pomiędzy Emitentem, jako sprzedającym, a Aforti Holding SA, jako Kupującym, została zawarta warunkowa umowa sprzedaży 6.945.000 akcji Domu Maklerskiego stanowiących 90,01% udziału w kapitale zakładowym tej spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Aforti Securiteies SA za cenę wynoszącą 2,27 mln zł (Umowa). Warunek zawieszający Umowy, dotyczy uzyskania pozytywnego stanowiska Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) zezwalającego kupującemu na nabycie wszystkich akcji Domu Maklerskiego posiadanych przez Emitenta, tj. niedoręczenia przez KNF w terminie przewidzianym w Ustawie o obrocie instrumentami finansowymi decyzji w przedmiocie sprzeciwu albo uzyskania ostatecznej decyzji KNF o stwierdzeniu braku podstaw do zgłoszenia sprzeciwu.

W dniu 30 maja 2014 roku Emitent zawarł z Aforti Holding SA aneks do warunkowej umowy sprzedaży akcji Domu Maklerskiego, na mocy którego przedłużeniu na okres trzech lat od dnia zawarcia Umowy uległ termin na realizację warunku zawieszającego. Pozostałe warunki Umowy nie uległy zmianie. W III kwartale 2015 r. został zawarty kolejny aneks do Umowy na mocy, którego wskazany powyżej udział pozostałych 6.945.000 akcji objętych umową sprzedaży ulegnie zmniejszeniu do nie mniej niż 82,52% co związane jest z planowanym podwyższeniem kapitału zakładowego Aforti Securities.

Jednocześnie niezależnie od opisanych powyżej dokonanych oraz potencjalnych zmian właścicielskich, do momentu spełnienia się warunku dotyczącego sprzedaży pozostałych należących do Invista SA akcji, Aforti Securities zamierza kontynuować działalność doradczą w zakresie usług świadczonych dotychczas, tj. doradztwa w zakresie struktury kapitałowej, łączenia, podziału oraz przejmowania przedsiębiorstw. Kontynuowane będą usługi oferowania instrumentów finansowych.

W dniu 22 lipca 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Aforti Securities podjęło uchwałę podjęło uchwałę o emisji do 700.000 akcji imiennych serii F. Podwyższenie kapitału zakładowego Domu Maklerskiego miało na celu dokapitalizowanie tego podmiotu w związku z zapewnieniem wymogów kapitałowych. Emisja ostatecznie nie doszła do skutku.

2.2.2 Projekt Okrzei Sp. z o.o.

Od 2013 roku Invista SA posiada 100 % udziałów w kapitale zakładowym Projekt Okrzei Sp. z o.o. Aktualnie spółka Projekt Okrzei nie prowadzi działalności operacyjnej.

2.2.3 Powiązania organizacyjne i kapitałowe

Poniżej zaprezentowano informacje o powiązaniach kapitałowych Invista SA na dzień 31 grudnia 2015 r.

Nazwa	Przedmiot działalności	Udział Invista SA w kapitale zakładowym/głosach (w %)	Kapitał podstawowy (w zł)
Aforti Securities S.A.	działalność maklerska	90,01	7 716 000
Projekt Okrzei Sp. z o.o.	działalność w zakresie obrotu nieruchomościami i roszczeniami do nieruchomości	100	5 000

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Pan Jan Bazyl pełniący funkcję Prezesa Zarządu Invista SA pełni również funkcję Prezesa Zarządu spółki Projekt Okrzei Sp. z o.o.

Spółki z Grupy Kapitałowej Invista działają wyłącznie na terenie kraju. Spółki z Grupy Invista nie posiadają oddziałów/zakładów.

2.3 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Invista SA

W 2015 roku nie miały miejsca żadne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Invista SA.

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI INVISTA SA

3.1. Przedmiot działalności Invista SA

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

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

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

3.2. Informacje o źródłach przychodów oraz kosztów

Invista SA nie prowadzi tradycyjnej działalności wytwórczej i handlowej.

Spółka jest podmiotem o profilu inwestycyjnym rozszerzającym swoją działalność w kierunku świadczenia profesjonalnych usług doradczych w zakresie odzyskiwania praw właścicielskich do nieruchomości.

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 i roszczeń 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 2015 roku Spółka osiągnęła przychody głównie ze sprzedaży praw do nieruchomości.

Część generowanych wyników finansowych stanowi przyrost 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.

Ze względu na charakter prowadzonej działalności oraz źródła generowanych przychodów oraz kosztów Spółka zawiera szereg transakcji dotyczących z jednej strony nabycia nieruchomości lub praw do nich, a z drugiej strony ich sprzedaży. Transakcje te zawierane są z w szczególności z osobami fizycznymi niepowiązanymi ze Spółką. Szczegółowe informacje nt. tego rodzaju transakcji zostały zamieszczone w punkcie *Istotne zdarzenia w trakcie roku obrotowego* poniżej.

W dniu 31 marca 2015 roku Invista SA zbyła prawa i roszczenia, w tym odszkodowawcze kilku działek nieruchomości Kolonia Wsi Wola w Warszawie, za cenę 404.250 złotych. Transakcja ta była dokonana z akcjonariuszem Invista SA Panem Michałem Gabrylewiczem posiadającym powyżej 5 % akcji. Transakcja została przeprowadzona na warunkach rynkowych.

Mając na uwadze okoliczność rozdrobnionego grona podmiotów, z którymi Invista SA zawiera umowy odpowiednio nabycia i zbycia nieruchomości lub praw do nich oraz umów dotyczących obszaru doradztwa. Spółka stoi na stanowisku, że nie zachodzą przesłanki wskazujące na jakiegokolwiek uzależnienie się od dostawców bądź nabywców.

3.3. Portfel inwestycyjny Invista SA

Poniżej Spółka zamieszcza informację nt. najważniejszych pozycji portfela inwestycyjnego na dzień 31 grudnia 2015 roku:

Inwestycja	Na dzień 31.12.2015 r. (w tys. zł)	Na dzień 31.12.2014 r. (w tys. zł)
akcje Aforti Securities	2 250	2 250
akcje spółek publicznych	648	1 475
nieruchomość w Łomiankach	26 761	26 938
nieruchomości przy ul. Emilii Plater 15	5 758	5 500
nieruchomość w Aleksandrowie	3 048	3 048
nieruchomość w Warszawie przy ulicy Okrzei	7 828	4 047
roszczenie do nieruchomości w Warszawie przy ul. Noakowskiego	1 170	1 170
prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Zielnej	4 241	4 241
obligacje	2 629	2 512

Poza ww. Spółka nie posiada istotnych inwestycji oraz lokat kapitałowych.

3.4. Istotne zdarzenia w trakcie roku obrotowego

3.4.1 Działalność w zakresie nabywania nieruchomości oraz roszczeń do nieruchomości:

a) Nieruchomość gruntowa Kolonia Wsi Wola w Warszawie

W 2015 roku zostały zawarte dwie transakcje dotyczące sprzedaży praw i roszczeń ww. nieruchomości - wynikających z dekretu z dnia 26 października 1945 roku:

- W dniu 27 stycznia 2015 roku Invista SA zbyła prawa i roszczenia, w tym odszkodowawcze działki nr 24/2 ww. nieruchomości, za cenę 18.200 złotych. Umowę zawarto z osobą fizyczną.

Do ww. umowy sprzedaży została dodatkowo zawarta umowa inwestycyjna określająca warunki współpracy Emitenta z nabywcą praw i roszczeń w zakresie zrealizowania praw będących przedmiotem transakcji. W ramach umów nabywca zlecił a Emitent zobowiązał się do podejmowania w imieniu nabywcy wszelkich działań formalnoprawnych, koniecznych do możliwie szybkiego uzyskania decyzji ustalającej odszkodowanie należne nabywcy w ramach realizacji nabytego prawa i roszczenia. Z tytułu podejmowania przez Emitenta na rzecz nabywcy ww. czynności, nabywca zapłaci na rzecz Spółki wynagrodzenie, którego wysokość uzależniona będzie od okresu w jakim zostanie wydana decyzja kończąca postępowanie w przedmiocie realizacji

prawa wynikającego nabytych praw i roszczeń wraz z wypłatą odszkodowania, przy czym umowa przewiduje przypadki w których Emitentowi nie przysługuje żadne wynagrodzenia za czynności zlecone na mocy umowy inwestycyjnej. Umowa inwestycyjna została zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez Klienta w każdym czasie z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Klienta jej strony zobowiązane są do zawarcia umowy sprzedaży zwrotnej zbytego prawa, na mocy której przeniesione zostało na rzecz Emitenta prawo za cenę i na warunkach opisanych w umowie. W okresie 2015 roku Emitent nie uzyskał jakichkolwiek przychodów jak również nie poniósł kosztów z tytułu realizacji powyższej umowy.

- W dniu 31 marca 2015 roku Invista SA zbyła prawa i roszczenia, w tym odszkodowawcze działek nr: 14, 16, 20, 24/1 ww. nieruchomości, za cenę 404.250 złotych. Umowa została zawarta z akcjonariuszem Invista SA Panem Michałem Gabrylewiczem posiadającym powyżej 5 % akcji. Transakcja została przeprowadzona na warunkach rynkowych.

b) Nieruchomość przy ulicy Kłopotowskiego 26/ Okrzei w Warszawie

W 2013 roku Invista SA dokonała zakupu praw do roszczeń dotyczących nieruchomości przy ulicy Kłopotowskiego 26 i Okrzei w Warszawie (Nieruchomość). W lutym 2015 roku Spółka zawarła z Miastem Stołecznym Warszawa (Miasto Warszawa) umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, na mocy której Miasto Warszawa będące właścicielem nieruchomości, oddało z dniem zawarcia Umowy we współużytkowanie wieczyste na okres 99 lat na rzecz Emitenta działkę o numerze ewidencyjnym 98/4 ww. Nieruchomości w udziale wynoszącym 1/2 części do gruntu, o powierzchni 1705 m². O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w rb nr 3/2015 z dn. 13 lutego 2015 r.

W dniu 10 grudnia 2015 roku Emitent zawarł z podmiotem niepowiązanym osobowo oraz kapitałowo z Emitentem (Współwłaściciel a łącznie z Emitentem jako Sprzedający) oraz Yawa sp. z o.o. 25 sp. k. (Kupujący) trójstronną przedwstępną umowę sprzedaży (Umowa Przedwstępna) prawa użytkowania wieczystego ww. Nieruchomości. Na Nieruchomość składają się: prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 1.705 m² w równych udziałach posiadane przez Emitenta oraz Współwłaściciela jak również nieruchomość przy ul. Kłopotowskiego 24 / Okrzei w Warszawie (tj. nieruchomość, która została opisana w pkt. c poniżej) do której Emitent zamierza posiadać wyłączne uprawnienie do ustanowienia na rzecz Emitenta przez Miasto Stołeczne Warszawa (Miasto Warszawa) prawa użytkowania wieczystego (Nieruchomość Miejska). Na mocy Umowy Przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży, na podstawie której Kupujący nabędzie od Sprzedających Nieruchomość za cenę sprzedaży w wysokości 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. Szczegółowe informacje nt. Umowy Przedwstępnej zostały zawarte w rb nr 39/2015 z dn. 10 grudnia 2015 r.

c) Nieruchomość przy ul. Kłopotowskiego 24 / Okrzei w Warszawie

W dniu 28 października 2015 roku Invista SA dokonała zakupu udziału wynoszącego 1/2 do praw do roszczeń dotyczących nieruchomości przy ulicy Kłopotowskiego 24 / Okrzei w Warszawie. Nieruchomość ta stanowi Nieruchomość Miejską o której mowa powyżej. Prawa do roszczeń dotyczących tej nieruchomości zostały nabyte w wykonaniu postanowień Umowy Przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przy ulicy Kłopotowskiego 26/ Okrzei w Warszawie z dnia 10 grudnia 2015 r. Aktualnie Emitent oczekuje na decyzję Miasta Warszawa w zakresie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości.

d) Nieruchomość przy ul. Emilii Plater 15 w Warszawie

W dniu 19 kwietnia 2012 r. Spółka nabyła prawa i roszczenia w Nieruchomości przy ulicy Emilii Plater nr 15 w Warszawie w udziale 61/64 nieruchomości o powierzchni 868 m², na której znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni 740 m². W dniu 3 kwietnia 2014 roku w wyniku postępowania administracyjnego Miasto Stołeczne Warszawa oddało Invista SA udział w gruncie w użytkowanie wieczyste.

W lipcu 2015 r. Spółka nabyła od dotychczasowego właściciela pozostałą część tj. 3/64 części Nieruchomości za kwotę 257.800,00 złotych. W związku z powyższym Spółka stała się jedynym właścicielem prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej oraz posadowionego budynku w nieruchomości przy ul. Emilii Plater 15. (rb 26/2015 z dn. 10 lipca 2015).

Umowa ze spółką Real 2b Spółka z o.o.

W dniu 26 lutego 2015 roku Emitent zawarł z Real 2b sp. z o.o. Umowę Przedwstępną sprzedaży użytkowania wieczystego gruntu wraz z posadowionym na tym gruncie budynkiem przy ul. Emilii Plater 15 (Nieruchomość) - rb 4/2015 z dn. 27 lutego 2015 oraz rb 33/2015 z dn. 27 sierpnia 2015.

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

W sierpniu 2015 r. Emitent zawarł Umowę Zmieniającą do Umowy Przedwstępnej z Real 2B sp. z o.o. – rb nr 33/2015 z dn. 27 sierpnia 2015 roku. Spółka Real 2B sp. z o.o. zbyła wszelkich wierzytelności (prawa) z tytułu Umowy Przedwstępnej przysługujących temu podmiotowi na rzecz Emili Plater Butique Sp. z o.o. (EPB). W związku z brakiem terminowej zapłaty zadatku ze strony Kupującego w dniu 7 września 2015 roku Emitent odstąpił od Umowy Przedwstępnej. Zgodnie z postanowieniami Umowy Zmieniającej, o zawarciu której Spółka informowała w rb nr 33/2015 z dn. 27 sierpnia 2015 r. termin zapłaty zadatku przez Kupującego upłynął w dniu 4 września 2015 r. Jednocześnie w związku z odstąpieniem od Umowy Przedwstępnej Spółka podjęła działania zmierzające do wykreślenia przez właściwy

sąd rejestrowy hipoteki o ustanowieniu, której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 32/2015 z 12 sierpnia 2015 r. W dniu 1 października 2015 roku hipoteka została wykreślona.

Umowa ze spółką Emilii Plater 15 z o.o.

W dniu 16 listopada 2015 roku Emitent zawarł ze spółką Emilii Plater 15 sp. z o.o. (Kupujący) umowę przedwstępną (Umowa Przedwstępna) sprzedaży użytkowania wieczystego gruntu wraz z posadowionym na tym gruncie budynkiem przy ul. Emilii Plater 15 (Nieruchomość). Umowa Przedwstępna przewiduje sprzedaż Nieruchomości za cenę:

- ✓ 6 mln zł netto w przypadku uchwalenia i uprawomocnienia się do końca kwietnia 2016 r. planu zagospodarowania przestrzennego spełniającego parametry wskazane w Umowie Przedwstępnej;
- ✓ 5 mln zł netto w przypadku gdy plan, o którym mowa powyżej nie zostanie uchwalony w ww. terminie lub nie będzie spełniać parametrów wskazanych w Umowie Przedwstępnej,

przy czym Kupujący jest uprawniony do rezygnacji w każdym czasie z oczekiwania na spełnienie ww. warunków i w takim przypadku cena sprzedaży wyniesie 6 mln zł netto.

Szczegółowe informacje nt. ww. umowy przedwstępnej zostały zamieszczone w rb nr 38/2015 z dn. 16 listopada 2015 r.

e) Nieruchomość przy ul. Noakowskiego 10 w Warszawie

W dniu 13 listopada 2015 roku Invista SA nabyła udział ¼ części w roszczeniach do nieruchomości przy ul. Noakowskiego 10 w Warszawie (działka o powierzchni 2100 m²).

f) Nieruchomość przy ul. Nowogrodzkiej 18 w Warszawie

W dniu 3 marca 2014 roku Invista SA stała się stroną umowy nabycia udziałów w prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Nowogrodzkiej 18. W dniu 5 listopada 2015 roku Spółka zawarła ugodę dotyczącą przedwstępnej umowy sprzedaży praw do tej nieruchomości za kwotę ok. 600 tys. zł, na mocy której rozwiązaniu uległa umowa przedwstępna zawarta w 2008 roku. W związku z zawarciem ww. ugody w IV kwartale 2015 r. utworzony został odpis na część ww. kwoty tj. 400 tys. zł.

g) Nieruchomość przy ul. Zielnej i Królewskiej w Warszawie

W IV kwartale 2015 roku Spółka prowadziła działania w celu uregulowania tytułu prawnego do nieruchomości znajdującej się przy ul. Zielnej i Królewskiej w Warszawie. Całkowita powierzchnia nieruchomości wynosi około 600 m².

3.4.2 Działalność w zakresie świadczenia usług na rzecz byłych właścicieli nieruchomości objętych „dekretem Bieruta”

W minionym roku Spółka kontynuowała działalność związaną ze świadczeniem usług doradczych na rzecz właścicieli lub spadkobierców nieruchomości objętych „dekretem Bieruta”. Zostały zawarte kolejne umowy, których przedmiotem jest podjęcie wszelkich koniecznych czynności celem uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia postępowań w zakresie ustalenia odszkodowania za przejęte nieruchomości oraz wypłatę tego odszkodowania.

Zawarte umowy oprócz wynagrodzenia, którego wysokość uzależniona jest o uzyskanych korzyści przez Zleceniodawców, gwarantują Spółce zwrot kosztów ponoszonych, w związku z prowadzonymi postępowaniami.

Żadna z zawartych umów nie spełniała stosowanego przez Emitenta kryterium istotności.

3.5. Istotne zdarzenia po zakończeniu roku obrotowego

Po zakończeniu roku obrotowego istotne zdarzenia nie wystąpiły.

3.6. Umowy zawarte przez Invista SA

3.6.1 Umowy znaczące

Poza umowami opisanymi w niniejszym sprawozdaniu w trakcie 2015 roku jak również do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie zawierała umów znaczących, w tym umów pomiędzy akcjonariuszami, umów ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

3.6.2 Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi były przeprowadzone na warunkach rynkowych.

3.6.3 Umowy kredytów i pożyczek oraz obligacje

a) Umowy kredytów

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

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

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

b) Pożyczki

W trakcie 2015 roku spółka Invista nie finansowała swojej działalności w oparciu o umowy pożyczek.

c) Obligacje

Wykup Obligacji serii B

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

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

Wykup Obligacje serii C

W roku 2013 Spółka wyemitowała obligacje serii C w kwocie 900 tys. złotych, ze zmienną stopą procentową w wysokości stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę.

W dniu 21 grudnia 2015 r. Spółka wykupiła 900 obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 900 tys. zł. Obligacje serii C oznaczone kodem ISIN "PLECMNG00076" były notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na Catalyst pod nazwą skróconą "INV1215".

Emisja obligacji serii D

W dniu 1 czerwca 2015 r. Zarząd Invista SA podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych serii D. Zgodnie z warunkami Emisji, cel ich emisji nie został określony. Przydział obligacji został dokonany w dniu 25 czerwca 2015 roku. W ramach oferty prywatnej inwestorzy objęli 1.975 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 1,975 mln zł. Emitent dokonał zabezpieczenia roszczeń wynikających z emisji Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki do kwoty 3 mln zł na nieruchomości gruntowej, położonej w Dąbrowie (gmina Łomianki) stanowiącej własność Emitenta. Obligacje zostaną wykupione w dniu 19 grudnia 2017 r. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynek Catalyst w dniu 2 listopada 2015 roku. Środki z emisji zostały wykorzystane na poszerzenie portfela inwestycyjnego oraz regulowanie bieżących zobowiązań.

3.6.4 Informacja o poręczeniach i gwarancjach

W 2015 roku Spółka nie udzieliła gwarancji żadnemu podmiotowi ani nie dokonywała żadnych poręczeń.

3.6.5 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.

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

W związku z zawarciem ugody opisanej w pkt. 3.4.1 w IV kwartale 2015 roku utworzony został odpis w wysokości 400 tys. złotych.

W związku z aktualizacją wartości posiadanych przez Spółkę aktywów w IV kwartale 2015 roku utworzony został również odpis w wysokości 176 tys. złotych.

Decyzje o odpisach skutkowały ujęciem kosztu w sprawozdaniu finansowym za rok 2015.

W ocenie Zarządu w przypadku pozostałych aktywów nie występuje konieczność dokonywania odpisów skutkujących zmniejszeniem ich wartości.

Poza wyżej opisanym zdarzeniem w roku obrotowym 2015 nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, które mogłyby mieć wpływ na wynik z działalności.

4. Perspektywy rozwoju i realizacja strategii

Spółka zamierza kontynuować działalność inwestycyjną jak również planowane jest kontynuowanie działalności w zakresie świadczenia usług doradczych na rzecz właścicieli lub spadkobierców nieruchomości objętych „dekretem Bieruta”. Spółka prowadzi prace mające na celu rozszerzenie posiadanego portfela inwestycji, w skład którego wchodzi akcje, wierzytelności i nieruchomości.

Opracowana strategia zakłada dywersyfikację portfela inwestycyjnego.

Na rynku nieruchomości Spółka dokonuje bezpośrednich inwestycji w nieruchomości, a także wierzytelności 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 oraz praw i roszczeń do nieruchomości znajdujących się w atrakcyjnych lokalizacjach. Spółka wykorzystując posiadane know-how oraz współpracując z innymi podmiotami posiadającymi odpowiednią wiedzę przedmiotową występuje jako strona w postępowaniu administracyjnym dotyczącym nieruchomości objętych „dekretem Bieruta”, w celu odzyskania praw własności do nieruchomości. 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. Ponadto przedłużające się procedury administracyjne, jak i spłata dotychczasowych właścicieli i ich spadkobierców niosą za sobą znaczące nakłady finansowe.

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, wierzytelności oraz inne atrakcyjne instrumenty finansowe rynku kapitałowego pozwalające osiągnąć ponadprzeciętną stopę zwrotu. Wybór spółek portfelowych będzie poprzedzony ich wnikliwą analizą fundamentalną.

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

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

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

Równolegle Spółka prowadzi skup własnych akcji celem ich umorzenia. Szczegółowe informacje nt. skupu akcji własnych zamieszczono w punkcie *Akcje własne*.

5. Informacja o ryzyku i zagrożeniach

Ryzyko makroekonomiczne

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

Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce

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

Ryzyko zmiennego otoczenia prawnego

Ryzyko niestabilnego otoczenia prawnego wynika przede wszystkim z faktu, iż ustawodawca dokonuje częstych nowelizacji, a dokonywane interpretacje prawne nie są spójne i jednolite. 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 otoczeniem konkurencyjnym

Grupa Kapitałowa Emitenta świadczy usługi w zakresie kompleksowego doradztwa finansowego i strategicznego na polskim rynku kapitałowym, który jest silnie zdywersyfikowany i konkurencyjny. Wzrost konkurencji może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko pogorszenia koniunktury w sektorze usług finansowych

Rozwój sektora usług finansowych oraz wzrost aktywów zarządzanych przez 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 realizacją strategii działania

Invista SA prowadzi działalność w obszarze nieruchomości, zarządzania portfelem akcji, udziałów oraz wierzytelności. Aforti Securities S.A. prowadzi działalność maklerską. Istnieje ryzyko, że model funkcjonowania Grupy o działalność zbliżonej do funduszu inwestycyjnego, a w szczególności do funduszy private equity oraz fundusz specjalnych sytuacji opportunity fund nie przyniesie zamierzonych efektów (w tym ekonomicznych), a podjęte działania nie doprowadzą do osiągnięcia dodatniej rentowności operacyjnej. Czynnikiem częściowo ograniczającym niniejsze ryzyko jest wiedza i doświadczenie Zarządu.

Ryzyko związane z uzależnieniem Aforti Securities S.A. od zezwolenia na działalność maklerską

Invista SA posiada 90,01% akcji w podmiocie zależnym Aforti Securities. Warunkiem prowadzenia działalności maklerskiej przez podmiot zależny jest posiadanie stosownego zezwolenia. W opinii Zarządu, ze względu na fakt, że dom maklerski jest aktywem przeznaczonym do sprzedaży potencjalna utrata zezwolenia na prowadzenie działalności maklerskiej nie będzie miała istotnego znaczenia dla całości przychodów Grupy Kapitałowej.

Ryzyko związane z inwestycjami Spółki

Spółka będzie ograniczać ryzyko związane z dokonywanymi inwestycjami poprzez wnikliwą analizę biznesplanów przedsiębiorstw, w których zamierza dokonać inwestycji, a także poprzez współpracę kapitałową z inwestorami indywidualnymi i instytucjonalnymi.

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

Ponadto Grupa nie ogranicza swojej działalności na rynku kapitałowym jedynie do inwestycji na rynku niepublicznym. Posiadane środki finansowe inwestowane są również na rynku regulowanym. Ogranicza to ryzyko małej płynności posiadanego portfela inwestycyjnego,

w przypadku gdyby jego skład oparty był wyłącznie na udziałach i akcjach podmiotów z rynku niepublicznego.

Ryzyko związane z płynnością portfela inwestycyjnego

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

Ryzyko związane z koniunkturą na rynku giełdowym

Działalność Grupy jest ściśle związana z koniunkturą na rynkach kapitałowych, w tym szczególnie na rynku giełdowym. Pogorszenie się koniunktury na tym rynku może spowodować obniżenie poziomu wyceny przyszłych spółek portfelowych Invista oraz wpłynąć na pogorszenie się sytuacji finansowej Spółki.

Ryzyko związane z przewidywaną częściową zmiennością wyniku finansowego

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

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

Wyżej opisane ryzyko będzie ograniczone poprzez prowadzenie zróżnicowanej pod względem usługowym działalności doradczej, pozyskanie klientów obsługiwanych na zasadzie stałych umów na usługi doradcze oraz planowane uzależnienie części wynagrodzenia pracowników Spółki i spółek zależnych od premii za sukces czy zwiększenia przychodów Invista SA.

Ryzyko wad prawnych nieruchomości

Invista SA prowadzi również działalność inwestycyjną na rynku nieruchomości. Nieruchomości będące przedmiotem obrotu gospodarczego mogą być obarczone wadami prawnymi, np. roszczenia 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. Popęlenie błędu w zawartej umowie lub niedopełnienie wymogów formalnych może skutkować, w skrajnym przypadku nieważnością umowy. Invista w celu minimalizacji ryzyka transakcji dopełnia starań w celu dogłębnej oraz rzetelnej analizy prawnej zawieranych umów kupna/sprzedaży. Ponadto Spółka współpracuje i nadal będzie kontynuowała współpracę z wyspecjalizowanymi renomowanymi kancelariami prawnymi specjalizującymi się w obrocie nieruchomościami.

Niezależnie od powyższego działalność Spółki jest ściśle związana z koniunkturą na rynku nieruchomości.

Ryzyko związane długością trwania procesów dotyczących realizacji roszczeń

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

Ryzyko zmiany regulacji prawnych dotyczących rynku nieruchomości

Uregulowania prawne mają istotny wpływ na czas realizacji inwestycji, analizę prawną nieruchomości, a w konsekwencji na ocenę efektywności planowanej inwestycji. Zmiany regulacji prawnych, takich jak ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 związane z ograniczoną ilością projektów inwestycyjnych spełniających wymagania Spółki

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

6. PREZENTACJA STYTUACJI FINANSOWEJ

6.1 Wybrane dane finansowe

1 Wyszczególnienie	w tys. zł		w tys. EUR	
	2015	2014	2015	2014
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	649	7 877	155	1 880
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 161	5 992	516	1 430
III. Zysk (strata) brutto	1 630	3 462	390	826
IV. Zysk (strata) netto	972	2 676	232	639
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	555	5 133	133	1 225
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-54	765	-13	183
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-3 045	-3 065	-728	-732
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	-2 544	2 833	-608	676
IX. Aktywa razem	61 779	60 992	14 497	14 310
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18 535	18 721	4 349	4 392
XI. Zobowiązania długoterminowe	2 075	121	487	28
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	3 882	7 696	911	1 806
XIII. Kapitał własny	43 244	42 271	10 148	9 917
XIV. Kapitał zakładowy	8 677	8 677	2 036	2 036
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)	0,07	0,19	0,02	0,04

XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,07	0,19	0,02	0,04
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/ EUR)	2,99	2,92	0,70	0,69
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	2,99	2,92	0,70	0,69
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 2015 r. – 4,2615 zł;
- średni kurs EUR NBP z dnia 31 grudnia 2014 r. – 4,2623 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 2015 oraz 2014 który wynosi odpowiednio 4,1848 zł oraz 4,1893 zł.

6.2 Zasady sporządzania sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe stanowiące element raportu rocznego zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Ustawa).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę.

Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

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

6.3 Omówienie wielkości ekonomiczno – finansowych

6.3.1 Rachunek zysków i strat

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

Opis	2015	2014	Zmiana	
			tys. zł	%
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	649	7 877	-7 228	-92
Koszty działalności operacyjnej	1 522	4 990	-3 468	-69
Amortyzacja	100	86	14	16
Zużycie materiałów i energii	45	42	3	7
Usługi obce	590	667	-77	-12
Podatki i opłaty	287	83	204	246
Świadczenia pracownicze	394	364	30	8
Pozostałe koszty rodzajowe	66	43	23	53
Pozostałe przychody operacyjne	3 617	9 992	-6 375	-64
Pozostałe koszty operacyjne	584	6 887	-6 303	-92
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 161	5 992	-3 831	-64
Przychody finansowe	156	206	-50	-24
Koszty finansowe	686	2 735	-2 049	-75
Zysk (strata) brutto	1 630	3 462	-1 832	-53
Podatek dochodowy	657	786	-129	-16
Zysk(strata) netto	972	2 676	-1 704	-64

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w 2015 roku wyniosły 649 tys. złotych i w stosunku do 2014 roku spadły o 7 228 tys. złotych. Na spadek przychodów wpłynęła przede wszystkim niewielka ilość transakcji sprzedaży praw do roszczeń do nieruchomości.

Koszty działalności operacyjnej w 2015 roku wyniosły 1 522 tys. złotych i w stosunku do 2014 roku spadły o 3 468 tys. złotych, tj. o 69%. Spadek kosztów spowodowany był dostosowaniem ich poziomu do prowadzonej działalności gospodarczej.

Pozostałe przychody operacyjne w 2015 roku wyniosły 3 617 tys. złotych i w stosunku do 2014 roku spadły o 6 375 tys. złotych.

Koszty finansowe w roku 2015 wyniosły 686 tys. złotych i w stosunku do 2014 roku spadły o 2 049 tys. złotych, tj. o 75%. Zysk netto w wyniósł w 2015 roku 972 tys. złotych, co stanowiło zmniejszenie wyniku w stosunku do roku poprzedniego o 1 704 tys. złotych.

6.3.2 Bilans

Suma bilansowa Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosła 61 779 tys. złotych.

Tabela 2 Wybrane aktywa bilansu (w tys. zł)

Opis	2015	2014	Zmiana	
			tys. zł	%
Aktywa trwałe	50 325	45 996	4 329	9
Rzeczowe aktywa trwałe	190	268	-78	-29
Nieruchomości	48 807	44 414	4 393	10
Aktywa obrotowe	10 388	14 084	-3 696	-26
Należności krótkoterminowe	3 516	3 963	-447	-11
Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 864	10 117	-3 253	-32
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 336	3 880	-2 544	-66
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	5	2	40
Aktywa razem	61 779	60 992	787	1

Po stronie aktywów największe zmiany nastąpiły w pozycjach aktywów trwałych, które zwiększyły się o 4 329 tys. złotych, tj. 9% w głównej mierze ze względu na wzrost wartości portfela inwestycyjnego w skład, którego wchodzi nieruchomości.

Aktywa obrotowe spadły się o 3 696 tys. złotych, tj. o 26%. Istotne zmiany nastąpiły w szczególności w pozycji krótkoterminowych aktywów finansowych oraz w pozycji środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, które spadły się o 2 544 tys. złotych, tj. o 66%, co wynikało w głównej mierze z wykupu obligacji wyemitowanych w latach ubiegłych.

Tabela 3 Wybrane pasywa bilansowe (w tys. zł)

Opis	2015	2014	Zmiana	
			tys. zł	%
Kapitał (fundusz) własny	43 244	42 271	973	2
Kapitał (fundusz) podstawowy	8 677	8 677	0	0
Rezerwy na zobowiązania	11 578	10 904	674	6
Zobowiązania długoterminowe	2 075	121	1 954	1 615
Zobowiązania krótkoterminowe	3 882	7 696	-3 814	-50
Rozliczenia międzyokresowe	1 000	0	1 000	-
Pasywa razem	61 779	60 992	787	1

W pasywach wartościowo najistotniejsze zmiany nastąpiły w pozycji:

- kapitały własne zmieniły się ze względu wygenerowania zysku w roku 2015,
- zobowiązania krótkoterminowe na koniec 2015 roku spadły o 3 814 tys. złotych przy jednoczesnym wzroście zobowiązań długoterminowych i rezerw o 2 628 tys. zł, co w znacznej mierze wynikało z wykupu dotychczasowych obligacji oraz emisji obligacji serii D.

6.3.3 Przepływy środków pieniężnych

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

Rachunek przepływów pieniężnych	2015	2014	Zmiana
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	555	5 133	-4 578
Zysk (strata) netto	973	2 457	-1 484
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-54	765	-819
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-3 045	-3 065	20
Przepływy pieniężne netto razem	-2 544	2 833	-5 377
Środki pieniężne na początek okresu	3 880	1 047	2 833
Środki pieniężne na koniec okresu	1 336	3 880	-2 544

Spółka w 2015 roku odnotowała dodatnie saldo przepływów środków z działalności operacyjnej w wysokości 555 tys. złotych.

Saldo operacji pieniężnych z działalności inwestycyjnej było ujemne i wyniosło -54 tys. złotych.

Spadek środków pieniężnych z działalności finansowej osiągnął wartość – 3 045 tys. zł. co było związane w szczególności z wykupem obligacji.

Podsumowując w ciągu 2015 roku przepływy netto uległy zmniejszeniu o 2 544 tys. złotych, by na koniec roku wynieść 1 336 tys. złotych.

6.4 Wybrane wskaźniki finansowe

Tabela 5 Wybrane pozycje rachunku przepływów pieniężnych (w tys. zł)

Wskaźniki	j.m.	2015	2014	Zmiana
ROE	%	2,25	5,81	-3,56
ROA	%	1,57	4,03	-2,45
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	x razy	0,30	0,31	-0,01
Wskaźniki płynności bieżącej	x razy	2,68	1,83	0,85

Wskaźnik zwrotu na kapitale ROE (return on equity) za rok 2015 spadł w porównaniu do roku poprzedniego kształtując się na poziomie 2,25.

W odniesieniu do zwiększenia wskaźnika zwrotu na aktywach ROA (return on assets) zachodzi analogiczny mechanizm co w przypadku ROE. ROA ukształtował się na poziomie 1,57 co oznacza spadek w stosunku do wartości osiągniętej w roku 2014.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia obrazujący stosunek zobowiązań do sumy aktywów na koniec 2015 roku ukształtował się na poziomie 0,31 co oznacza nieznaczną zmianę w stosunku do poziomu zanotowanego na koniec 2014 roku.

Wskaźnik bieżącej płynności, informujący o stopniu pokrycia zobowiązań bieżących aktywami obrotowymi krótkoterminowymi, na koniec 2015 roku ukształtował się na wysokim poziomie 2,68. Wysokość wskaźnika informuje, że Spółka nie miała w 2015 roku, jak również nie przewiduje w przyszłości, problemów z bieżącym regulowaniem swoich zobowiązań.

6.5 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Invista S.A.

W ocenie Zarządu najistotniejszą kwestią wpływającą na kształtowanie się wyników finansowych będzie mieć dynamika PKB w zakresie krajowym oraz międzynarodowym. Taka ocena wynika w głównej mierze z charakteru prowadzonej działalności Invista SA opartej na inwestycjach w nieruchomości oraz w mniejszym stopniu w aktywa finansowe.

Aktualna sytuacja finansowa jest stabilna. W roku 2015 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 rozwinęła działalność w zakresie usług doradczych związanych z roszczeniami do nieruchomości.

W najbliższej przyszłości Spółka nadal będzie prowadziła aktywną i rozważaną politykę inwestycyjną. Głównym celem w budowaniu portfela inwestycyjnego pozostaną nieruchomości oraz roszczenia do nieruchomości związanych z tzw. "dekretem Bieruta". Realizacja powyższych celów inwestycyjnych nie będzie się jednak skupiać tylko na dochodzeniu odszkodowań od gmin lecz również na ewentualnym wcześniejszym zbyciu nabytych praw potencjalnym klientom Spółki.

6.6 Informacja o istotnych pozycjach pozabilansowych

W 2015 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 2015 roku wystąpiły następujące zobowiązania pozabilansowe:

- wpis do hipoteki do kwoty 1 500 000,00 zł na nieruchomości położonej w gminie Łomianki – dotyczy zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii C; obligacje serii C zostały wykupione w grudniu 2015 roku, Spółka podjęła działania zmierzające do wykreślenia przez właściwy sąd rejestrowy tej hipoteki,
- wpis do hipoteki do kwoty 3 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w gminie Łomianki – dotyczy zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii D,
- zabezpieczeniem obu kredytów udzielonych przez Alior Bank SA jest pełnomocnictwo do rachunków bankowych prowadzonych przez Alior Bank SA oraz gwarancja bankowa wystawiona przez Bank Gospodarstwa Krajowego w wysokości 300 tys. zł,
- weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową – dotyczy umowy leasingowej z Raiffeisen-Leasing Polska SA.

6.7 Zarządzenie zasobami finansowymi

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

Na dzień bilansowy pozostały do spłaty obligacje serii D, których zapadalność przypada na grudzień 2017 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.

6.8 Instrumenty finansowe

6.8.1 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.

6.8.2 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Invista SA, należą kredyty bankowe, obligacje, środki pieniężne oraz lokaty krótkoterminowe.

Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. 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 Spółki 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 Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Spółka korzysta ze zobowiązań finansowych, głównie umów leasingowych i pożyczek 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 Grupy, 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 Spółki 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 Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, ryzyko kredytowe Spółki 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.

6.9 Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych

W dniu 1 czerwca 2015 r. Zarząd Invista SA podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych serii D. Zgodnie z warunkami Emisji, cel ich emisji nie został określony. Przydział obligacji został dokonany w dniu 25 czerwca 2015 roku. W ramach oferty prywatnej inwestorzy objęli 1.975 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 1,975 mln zł. Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu na rynek Catalyst. Emitent dokonał zabezpieczenia roszczeń wynikających z emisji Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki do kwoty 3 mln zł na nieruchomości gruntowej, położonej w Dąbrowie (gmina Łomianki) stanowiącej własność Emitenta. Obligacje zostaną wykupione w dniu 19 grudnia 2017 r. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynek Catalyst w dniu 2 listopada 2015 roku. Środki z emisji zostały wykorzystane na poszerzenie portfela inwestycyjnego oraz regulowanie bieżących zobowiązań.

6.10 Prognozy wyników finansowych

Spółka nie publikowała prognoz tak jednostkowych jak i skonsolidowanych wyników finansowych.

6.11 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 związku z powyższym w perspektywie 2015 r. Zarząd nie planuje rekomendować walnemu zgromadzeniu Spółki wypłaty dywidendy.

W 2015 roku spółki zależne nie wypłacały dywidendy.

7. INFORMACJA O KAPITALE ZAKŁADOWYM INVISTA SA

7.1 Struktura kapitału zakładowego Invista SA

W 2015 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

7.2 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 programy 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. Powodem przekroczenia limitu 25% jest niski poziom płynności akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 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 495.827 akcji własnych, stanowiących 3,4285% kapitału zakładowego uprawniających do 495.827 głosów co odpowiada 3,4285% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Spółki zależne nie nabywały akcji Invista SA.

8. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

8.1 Zasady oraz zakres stosowania ładu korporacyjnego

8.1.1 Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego

Spółka podlega zasadom ładu korporacyjnego wyrażonym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” (Dobre Praktyki) stanowiącym załącznik do Uchwały nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012 roku.

Dokument, o którym mowa powyżej jest publicznie dostępny na stronie internetowej Giełdy, w zakładce poświęconej zagadnieniom ładu korporacyjnego spółek notowanych na GPW (https://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw).

Wśród zasad opisanych w ww. zbiorze znajdują się reguły opisane w ramach I części Dobrych Praktyk pt. „Rekomendacje dotyczące dobrych praktyk spółek giełdowych”, na których stosowanie Spółka może się zdecydować dobrowolnie.

W dniu 13 października 2015 r. Rada Giełdy podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia nowego zbioru zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”. Nowe zasady weszły w życie 1 stycznia 2016 roku. W związku z wejściem w życie ww. zbioru zasad ładu korporacyjnego Spółka opublikowała oświadczenie na temat stanu stosowania przez spółkę rekomendacji i zasad zawartych w tym zbiorze. Treść tego oświadczenia dostępna jest na stronie internetowej Spółki pod adresem: <http://invista.com.pl/relacje-inwestorskie/dobre-praktyki/>

Jednocześnie Spółka wyjaśnia, iż oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiące element niniejszego Sprawozdania dotyczy zbioru zasad obowiązującego w 2015 roku a więc dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

8.1.2 Zasady ładu korporacyjnego od których stosowania odstąpiono

Intencją Spółki jest trwale przestrzeganie większości zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie Dobre Praktyki, jednak niektóre z tych zasad nie były przestrzegane przez Spółkę w 2015 roku, co dotyczy zasad:

Rekomendacja I.5 - Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).

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.

Zasada nr I.9 – GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej.

Spółka stoi na stanowisku, iż głównymi kryteriami wyboru osób sprawujących funkcje w Zarządzie lub w organie nadzoru powinny być umiejętności, profesjonalizm oraz kompetencje kandydata do sprawowania danej funkcji, natomiast inne czynniki, w tym płeć osoby nie powinny stanowić wyznacznika w powyższym zakresie.

Zasada I.12 - Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Powyższa zasada nie jest stosowana ze względu na nieadekwatne do potencjalnych korzyści wysokie koszty organizacji jak również w związku z dotychczasowym brakiem zainteresowania akcjonariuszy mniejszościowych udziałem w walnych zgromadzeniach Spółki. W ocenie Spółki obowiązujące przepisy prawa regulujące zasady udziału w walnych zgromadzeniach umożliwiają realizację praw wynikających z akcji i zabezpieczają interesy wszystkich akcjonariuszy.

Zasada II.1.9a. - Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Powyższa zasada nie jest stosowana ze względu na nieadekwatne do potencjalnych korzyści wysokie koszty organizacji jak również w związku z dotychczasowym brakiem zainteresowania akcjonariuszy mniejszościowych udziałem w walnych zgromadzeniach Spółki. W ocenie Spółki obowiązujące przepisy prawa regulujące zasady udziału w walnych zgromadzeniach umożliwiają realizację praw wynikających z akcji i zabezpieczają interesy wszystkich akcjonariuszy.

Zasada IV.10 - Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,*
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.*

Powyższa zasada nie jest stosowana ze względu na nieadekwatne do potencjalnych korzyści wysokie koszty organizacji jak również w związku z dotychczasowym brakiem zainteresowania akcjonariuszy mniejszościowych udziałem w walnych zgromadzeniach Spółki. W ocenie Spółki obowiązujące przepisy prawa regulujące zasady udziału w walnych zgromadzeniach

umożliwiają realizację praw wynikających z akcji i zabezpieczają interesy wszystkich akcjonariuszy.

Zasada II.2. - Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.

Powyższa zasada nie jest i nie będzie w pełni stosowana, ze względu na znaczne koszty usług z tym związanych. Spółka umieszcza na swojej stronie internetowej główne informacje o Spółce w języku angielskim, jednakże w zakresie znacznie węższym niż to wynika z zasady II.2 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Powyższa zasada nie będzie stosowana również z uwagi na przewidywaną strukturę akcjonariatu – na dzień 31 grudnia 2015 roku wszyscy znaczący akcjonariusze to osoby fizyczne będące obywatelami Polski.

Zasada III.6. - Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej powinien być stosowany Załącznik II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej). Niezależnie od postanowień pkt b) wyżej wymienionego Załącznika osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności, o których mowa w tym Załączniku. Ponadto za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się rzeczywiste i istotne powiązanie z akcjonariuszem mającym prawo do wykonywania 5 % i więcej ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

W Radzie Nadzorczej Spółki zasiadała jedna osoba spełniająca kryterium niezależności określone w ww. zasadzie.

Jednocześnie Spółka nie wyklucza możliwości przyjęcia do stosowania ww. zasad w przyszłości.

8.2 Informacje o akcjonariacie Invista SA

Poniżej zaprezentowano informacje nt. znaczących akcjonariuszy Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów (w %)
Mirosław Bieniek	3.786.666	26,18
Jan Bazyl	1.650.629	11,41
Jerzy Staszowski	1.313.333	9,08
Marzena Pacanowska	1.313.333	9,08
Michał Gabrylewicz	1.266.666	8,76
Pozostali	5.131.364	35,48
Razem	14.461.991	100

8.3 Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne

Invista SA nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne.

8.4 Ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu

W Spółce nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu.

8.5 Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych

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

8.6 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, użytkownia 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.

8.7 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.

Jednocześnie zgodnie z § 3a statutu Spółki Zarząd Emitenta decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, w szczególności Zarząd jest umocowany do zmiany statutu w zakresie związanym z podwyższeniem kapitału zakładowego spółki w ramach kapitału docelowego i ustalenia tekstu jednolitego obejmującego te zmiany.

8.8 Władze i organy Invista SA

8.8.1 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

W 2015 roku oraz do dnia publikacji niniejszego Raportu Zarząd Spółki działa jednoosobowo poprzez Prezesa Zarządu w osobie Pana Jana Bazyla.

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.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Zgodnie z § 3a Statutu Spółki Zarząd był upoważniony do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 5.899.998,00 zł poprzez emisję nie więcej niż 9.833.330 zwykłych akcji na okaziciela („Kapitał Docelowy”), na następujących zasadach:

- a. upoważnienie określone w § 3a, zostało udzielone na okres do dnia 1 czerwca 2017 r.;
- b. Akcje wydawane w ramach Kapitału Docelowego mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub za zgodą Rady Nadzorczej za wkłady niepieniężne;
- c. cenę emisyjną akcji wydawanych w ramach Kapitału Docelowego ustali Zarząd w uchwale o podwyższeniu kapitału docelowego w ramach niniejszego upoważnienia, za zgodą Rady Nadzorczej;
- d. cena emisyjna akcji nie może być niższa niż 0,80 zł;
- e. Uchwała Zarządu podjęta w ramach statutowego upoważnienia udzielonego w niniejszym artykule zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego;
- f. Zarząd jest upoważniony do wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy. Uchwała Zarządu w tej sprawie wymaga zgody Rady Nadzorczej;
- g. Zarząd jest upoważniony do emitowania warrantów subskrypcyjnych imiennych lub na okaziciela uprawniających ich posiadacza do zapisu lub objęcia akcji w ramach Kapitału Docelowego z wyłączeniem prawa poboru (warranty subskrypcyjne);
- h. Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach Kapitału Docelowego, w szczególności Zarząd jest umocowany do:
 - i. zawierania umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji akcji, jak również zawierania umów, na mocy których poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej będą wystawione kwity depozytowe w związku z akcjami z zastrzeżeniem postanowień ogólnie obowiązujących przepisów prawa;
 - ii. podejmowania uchwał oraz innych działań w sprawie dematerializacji akcji oraz zawierania umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. o rejestrację akcji z zastrzeżeniem postanowień ogólnie obowiązujących przepisów prawa;
 - iii. podejmowania uchwał oraz innych działań w sprawie emisji akcji w drodze subskrypcji prywatnej lub w drodze oferty publicznej i ubieganiu się o

- dopuszczenie akcji do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, z zastrzeżeniem postanowień ogólnie obowiązujących przepisów prawa;
- iv. zmiany statutu w zakresie związanym z podwyższeniem kapitału zakładowego spółki w ramach kapitału docelowego i ustalenia tekstu jednolitego obejmującego te zmiany.

Stan posiadania akcji Spółki i jednostek powiązanych przez członków Zarządu Invista SA

Pan Jan Bazyl jest akcjonariuszem Invista SA i na dzień 31 grudnia 2015 roku posiadał 1.650.629 akcji o wartości nominalnej 990.377,40 zł. Akcje te stanowią 11,41% kapitału zakładowego oraz uprawniają do 11,41% w ogólnej liczby głosów w Invista SA.

Pan Jan Bazyl na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie posiadał akcji/udziałów w podmiotach powiązanych tj. w Projekt Okrzei oraz w Aforti Securities.

Wynagrodzenia członków Zarządu

Wynagrodzenie członków Zarządu	Wartość przyznanych wynagrodzeń w 2015 r. [tys. zł]	Wartość świadczeń dodatkowych otrzymanych od Spółki w 2015 r. [tys. zł]
Jan Bazyl	120,00	0,00

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.

8.8.2 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.

Pięciu członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje walne zgromadzenie, a pozostałych dwóch członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Mirosław Bieniek na zasadzie uprawnienia osobistego akcjonariusza. Uprawnienie, o którym mowa powyżej zostało ujęte w § 13 ust. 2 Statutu Spółki.

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

Skład osobowy i jego zmiany

Na dzień 1 stycznia 2015 r. skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia się następująco:

- Paweł Sobków – Przewodniczący Rady Nadzorczej,

- Tomasz Szczerbatko – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Tomasz Żabczyński – Członek Rady Nadzorczej,
- Tomasz Winciorek – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Wronkowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Bartosz Kondaszewski – Członek Niezależny 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 i jednostek powiązanych przez członków Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania żadna z osób nadzorujących Invista SA nie posiadała akcji Spółki jak również akcji/udziałów w podmiotach powiązanych tj. w Projekt Okrzei oraz w Aforti Securities.

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej

W roku 2015 wynagrodzenie Rady Nadzorczej wypłacane było na zasadzie powołania.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej	Wartość przyznanych wynagrodzeń w 2015 r. [tys. zł]
Paweł Sobków	3
Tomasz Szczerbatko	2
Tomasz Winciorek	2
Jakub Wronkowski	2
Bartosz Kondaszewski	2
Tomasz Żabczyński	2

Informacja o komitetach

W związku z sześciuosobowym składem Rady Nadzorczej Invista SA w 2015 roku został powołany Komitet Audytu w składzie:

- Bartosz Kondaszewski – Członek Niezależny Rady Nadzorczej,
- Paweł Sobków,
- Tomasz Szczerbatko.

Do zadań Komitetu należało w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, w tym w przypadku świadczenia usług, o których mowa w art. 48 ust. 2 Ustawy o biegłych rewidentach, takich jak np. usługowe prowadzenie ksiąg rachunkowych i podatkowych, doradztwo podatkowe.

Ponadto wykonując zadania Komitetu Audytu członkowie Rady Nadzorczej zapoznają się pisemnymi informacjami podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych o istotnych kwestiach dotyczących czynności rewizji finansowej, w tym w szczególności o znaczących nieprawidłowościach systemu kontroli wewnętrznej jednostki w odniesieniu do procesu sprawozdawczości finansowej, zagrożeniach niezależności podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych oraz czynnościach zastosowanych w celu ograniczenia tych zagrożeń.

Zadania Komitetu Audytu obejmowały w szczególności proces badania sprawozdań finansowych, w szczególności poprzez:

- rekomendowanie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,

- opiniowanie wysokości wynagrodzenia podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,
- ocenę niezależności biegłego rewidenta,
- komunikowanie się w zakresie planu, metod i wyników pracy biegłego rewidenta.

Dodatkowo w ramach wykonywania zadań Komitet Audytu dokonywał bieżącej oceny sytuacji finansowej Spółki ze szczególnym uwzględnieniem jej zdolności do realizowania zobowiązań finansowych oraz ryzyk z tym związanych. W trakcie 2015 roku nie zostały zidentyfikowane żadne zagrożenia związane z powyższym obszarem.

W 2014 roku Komitet Audytu wykonywał swoje zadania w ramach posiedzeń Rady Nadzorczej Spółki. Tym samym wskazane powyżej czynności dotyczące monitorowania określonych obszarów działalności oraz ryzyk Spółki realizowane były przez Komitet Audytu w odstępach kwartalnych.

8.9 Informacje o systemach kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych podlega bezpośrednio Zarządowi Spółki dominującej. 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 19 lutego 2009 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 sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Invista przekazywane są do weryfikacji zewnętrznej. Sprawozdania roczne bowiem podlegają badaniu przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych. Z kolei półroczne sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej podlegają przeglądowi przez biegłego rewidenta. Wyboru niezależnego audytora dokonuje Rada Nadzorcza.

9. POZOSTAŁE INFORMACJE

9.1 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

Invista SA ani odpowiednio jednostki zależne nie są stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Invista SA lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Invista SA.

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

9.2 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Spółki

W dniu 13 stycznia 2016 roku Rada Nadzorcza Invista SA podjęła uchwałę w sprawie wyboru firmy Eureka Auditing Sp. z o.o. w celu przeprowadzenia przeglądu jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego Invista S.A. sporządzonego na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Invista sporządzonego na dzień 30 czerwca 2016 roku oraz wydania raportów z przeglądu ww. sprawozdań jak również zbadania rocznego sprawozdania finansowego Invista S.A. sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Invista sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Podmiot, o którym mowa powyżej jest wpisany do ewidencji Krajowej Izby Biegłych Rewidentów w Warszawie pod numerem 137. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Umowa z wybranym podmiotem została zawarta w dniu 14 marca 2016 roku. Umowa została zawarta na okres obejmujący wykonanie czynności wskazanych powyżej.

Emitent korzystał z usług wybranego podmiotu w zakresie badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za latami 2011 - 2015.

Wynagrodzenie dla podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w 2015 i 2014 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w tys. zł	Rok 2015	Rok 2014
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego	10	10
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	5	5
Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego	5	5
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2,5	2,5
Inne usługi	0	0
Razem wynagrodzenie w okresie	22,5	22,5

9.3 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Ze względu na profil działalności Spółka nie podejmuje działań w zakresie badań i rozwoju. W 2015 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie prowadziła i nie sponsorowała działań badawczo-rozwojowych.

9.4 System kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

9.5 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

W odniesieniu do Grupy Kapitałowej Invista, 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. Obszar gminy położony jest w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Działki składające się na nieruchomość, której właścicielem jest Spółka w obowiązującym studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki znajduje się w jednostce 3.4.PO.

Dla zabudowy mieszkaniowej wskazane wyżej studium określa następujące parametry:

- minimalna powierzchnię parceli – 2.000 m²;
- minimalny front parceli – 30m;
- linia zabudowy – 100 m. od gruntu Kampinoskiego Parku Narodowego;
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 80%;
- wysokość zabudowy maksimum – maksimum dwie kondygnacje.

Ponadto, należy mieć na względzie, że w przypadku rozpatrywania możliwości zabudowy nieruchomości będącej własnością Spółki, oprócz warunków opisanych wyżej, będzie on musiał uwzględnić konieczność przestrzegania regulacji prawnych dotyczących ochrony środowiska, a w szczególności:

- Ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- Ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- Ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
- Ustawę z dnia 11 maja 2001 r. o obowiązkach przedsiębiorców w zakresie gospodarowania niektórymi odpadami oraz o opłacie produktowej i depozytowej.

Ponadto może powstać obowiązek uzyskania pozwoleń wodno - prawnych, decyzji administracyjnych związanych szeroko 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.

9.6 Informacja o zatrudnieniu

Na dzień 31 grudnia 2015 roku stan zatrudnionych w Spółce wynosi 5 osób.

W 2015 roku przeciętne zatrudnienie w Spółce wyniosło 4 etaty.

10. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU INVISTA SA

10.1 Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego za 2015 rok

Zarząd Invista SA oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy:

- roczne jednostkowe sprawozdania finansowe za 2015 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 Invista SA za prezentowane w sprawozdaniach okresy,
- sprawozdanie Zarządu z działalności Invista SA za 2015 rok zawierają prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Invista SA, włączając w to opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

10.2 Oświadczenie w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

Zarząd Invista SA oświadcza, że spółka Eureka Auditing Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, Al. Marcinkowskiego 22, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Invista SA za 2015 rok został wybrany zgodnie ze znajdującymi zastosowanie przepisami prawa.

Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanych rocznych sprawozdaniach finansowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Podpis osoby zarządzającej

Miejsce i data sporządzenia sprawozdania – Warszawa, 18 marca 2016 roku

Jan Bazyl
Prezes Zarządu