

1.6 Informacja dodatkowa i objaśnienia do skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 r.

1.6.1 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku, nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego.

1.6.2 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku, nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego.

1.6.3 ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe nie wprowadzono zmian w polityce (zasadach) rachunkowości w stosunku do roku poprzedniego.

1.6.4 PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY.

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni okres sprawozdawczy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

1.6.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Zmiany wartości środków trwałych okresie od 01.01.2019 roku do 30.06.2019 roku

(w złotych)	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<u>Wartość początkowa</u>	129 551,06	385 992,41	32 770,63	0,00	548 314,10

Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	129 551,06	385 992,41	32 770,63	0,00	548 314,10
<u>Umorzenie</u>					
Saldo otwarcia	94 286,40	385 992,41	24 242,19	0,00	504 521,00
Zwiększenia, w tym:	4 550,64	0,00	1 889,94	0,00	6 440,58
Amortyzacja okresu	4 550,64	0,00	1 889,94	0,00	6 440,58
Saldo zamknięcia,	103 387,68	385 992,41	28 022,07	0,00	517 402,16
<u>Odpisy aktualizujące</u>					
Saldo otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Wartość netto</u>	26 163,38	0,00	4 748,56	0,00	30 911,94

1.6.6 INWESTYCJE

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Inwestycje długoterminowe	39 839 705,81	48 152 422,04	39 839 705,81
Nieruchomości	39 839 705,81	48 083 822,04	39 839 705,81
a) nieruchomość gruntowa w gminie Łomianki	13 488 496,00	26 761 399,00	13 488 496,00
b) nieruchomość gruntowa w gminie Czosnów	5 025 367,00	3 047 936,00	5 025 367,00
c) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Okrzei	8 092 367,00	8 004 027,00	8 092 367,00
d) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Zielnej	4 785 568,67	4 263 154,00	4 785 568,67
e) pozostałe prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie	8 448 098,14	6 007 306,04	8 448 098,14
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	68 600,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	5 600,00	0,00
Akcje i udziały	0,00	5 600,00	0,00

a) udziały Projekt Okrzei sp. o.o.	0,00	5 600,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	63 000,00	0,00
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	28 099,93	552 234,20	69 230,32
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
Akcje i udziały	0,00	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	28 099,93	552 234,20	69 230,32
Akcje i udziały	28 099,93	552 234,20	69 230,32

	Stan na początek okresu	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec okresu
Inwestycje długoterminowe	39 839 705,81	0,00	0,00	39 839 705,81
Nieruchomości i prawa i roszczenia do nieruchomości, w tym:	39 839 705,81	0,00	0,00	39 839 705,81
a) nieruchomość gruntowa w gminie Łomianki	13 488 496,00	0,00	0,00	13 488 496,00
b) nieruchomość gruntowa w gminie Czosnów	5 025 367,00	0,00	0,00	5 025 367,00
c) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Okrzei	8 092 367,00	0,00	0,00	8 092 367,00
d) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Zielnej	4 785 568,67	0,00	0,00	4 785 568,67
e) prawa i roszczenia do nieruchomości w Warszawie przy ulicy Noakowskiego	7 232 042,10	0,00	0,00	7 232 042,10
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
Akcje i udziały	0,00	0,00	0,00	0,00
a) udziały Projekt Okrzei sp. o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00

Inwestycje krótkoterminowe	69 230,32	0,00	41 130,39	28 099,93
w jednostkach powiązanych				
w pozostałych jednostkach	69 230,32	0,00	41 130,39	28 099,93
Akcje i udziały	69 230,32	0,00	41 130,390	28 099,93

Na dzień bilansowy Spółka posiadała 35 818 akcji spółek notowanych o łącznej wartości 28 099,93 zł.

1.6.7 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Długoterminowe:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	408 786,64	412 751,93	412 079,59
Razem długoterminowe	408 786,64	412 751,93	412 079,59
Krótkoterminowe:			
Ubezpieczenia, abonamenty, prenumerata	1 252,90	5 941,90	2 478,12
Koszty związane z notowaniami na giełdzie.	1 500,00	1 894,54	0,00
Usługi marketingowe	63 742,50	191 227,50	127 485,00
Umowy długoterminowe	0,00	2 369 840,06	0,00
Pozostałe	0,00	0,00	0,00
Razem krótkoterminowe	66 495,44	2 568 904,00	129 963,12

	Stan na 01.01.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 30.06.2019
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	412 079,59	4 226,02	933,07	408 786,64

1.6.8 KAPITAŁY

Na dzień 30 czerwca 2019 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 8 677 194,60 zł i dzieli 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.

Kapitał zapasowy na dzień 30.06.2019 roku wynosił 32 283 355,56 zł.

W dniu 28 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie umorzenia 2 221 629 akcji własnych oraz obniżenia kapitału zakładowego do kwoty 7 344 217,20 zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego zmiana nie została zarejestrowana w KRS.

1.6.9 REZERWY

	Stan rezerw na 01.01.2019	Zwiększenia	Zmniejszenia		Stan rezerw na dzień 30.06.2019
			Wykorzystanie	Rozwiązanie	
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 114 395,54	0,00	0,00	0,00	4 114 395,54
Rezerwy pozostałe	7 137 770,00	5 923 017,67	12 500,00	0,00	13 048 287,67

Rezerwy na świadczenia emerytalno - rentowe nie zostały ujęte w sprawozdaniu z uwagi na nieistotność kwoty.

1.6.10 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Stan odpisów należności na 01.01.2019	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan odpisów należności na 30.06.2019
671 178,68	0,00	0,00	671 178,68

1.6.11 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Zobowiązania długoterminowe nie występują.

1.6.12 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Na 30 czerwca 2019 roku Spółka posiadała zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii E, które zabezpieczone są na jej majątku:

- zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii E w kwocie 3 104 536,89.

Obligacje serii E są zabezpieczone hipoteką do kwoty 4 640 000,00 zł na nieruchomości położonej w gminie Łomianki. W związku ze zmianą przeznaczenia działki, w bieżącym roku, w planie zagospodarowania przestrzennego, nastąpiła utrata wartości nieruchomości i aktualnie oszacowana wartość wynosi 1.107.834 zł.

1.6.13 INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Na 30 czerwca 2019 roku Spółka posiadała zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii E, co do których, ze względu na blokadę rachunków bankowych w związku z decyzją Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, Emitent zaprzestał spłacania odsetek od miesiąca sierpnia 2019 r. W związku z faktem, że wstrzymanie płatności odsetek od obligacji serii E nastąpiło po dniu bilansowym, nie ujęto tego zdarzenia w niniejszym sprawozdaniu finansowym. W związku z powyższą sytuacją finansową Emitent będzie prowadził działania mające na celu przesunięcie terminu wykupu obligacji.

1.6.14 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych, w tym również z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z weksłowymi, poza tymi, które stanowią zabezpieczenie obligacji emitowanych przez Spółkę, kredytów i umowy leasingowej opisanych w punkcie 1.6.15.

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

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

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

1.6.15 ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

Na 30 czerwca 2019 roku wystąpiły następujące zobowiązania pozabilansowe:

- wpis do hipoteki do kwoty 4 640 000,00 zł na nieruchomości położonej w gminie Łomianki – dotyczy zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii E.

1.6.16 STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Rodzaj działalności (w złotych)	Za okres kończący się dnia 30 czerwca 2019 roku	Za okres kończący się dnia 30 czerwca 2018 roku
1.Sprzedaż towarów	0,00	0,00
2.Sprzedaż usług	12 664,05	14 577,50

- usługi doradcze	0,00	0,00
- najem	12 195,00	14 577,50
- marketingowe	0,00	0,00
- refaktura kosztów	469,05	0,00
Razem sprzedaż netto:	12 664,05	14 577,50

Całość przychodów ze sprzedaży realizowana była w kraju.

1.6.17 PONIESIONE I PLANOWANE NAKŁADY NA AKTYWA TRWAŁE

Spółka w pierwszej połowie 2019 roku nie dokonywała zwiększeń zarówno w obszarze rzeczowych aktywów trwałych, jak i w obszarze inwestycji w niefinansowe aktywa trwałe.

Nakłady	Do 30.06.2019	planowane
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00

1.6.18 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne nie występują.

Pozostałe koszty operacyjne w głównej mierze dotyczą utworzenia rezerwy na zwrot nienależnego świadczenia w kwocie 4,5 mln zł na rzecz miasta st. Warszawy w skutek decyzji administracyjnej Komisji do spraw reprivatyzacji.

1.6.19 PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe dotyczą aktualizacji wartości inwestycji w kwocie 15 533,61 zł oraz odsetek.

Koszty finansowe dotyczą zapłaconych i naliczonych odsetek z tytułu obligacji w kwocie 123 420,42 zł i odsetek od umów odkupu praw do nieruchomości w kwocie 1 380 817,67 zł oraz straty na zbyciu inwestycji finansowych w kwocie 9 444,00 zł.

1.6.20 INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANIEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W okresie do 30.06.2019 roku zakres prowadzonej przez Spółkę działalności nie uległ zmianie.

W okresie do końca roku 2019 również nie jest planowane zmniejszenie zakresu prowadzonej działalności gospodarczej.

1.6.21 STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO SPRAWOZDANIA Z PRZEŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	30 czerwca 2019 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2018 r.
Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe	214 033,32	852 477,59	214 100,52
Środki pieniężne w kasie	353,71	1 184,06	1 638,46
Środki pieniężne w banku	213 679,61	851 312,53	212 462,06
- rachunki bieżące	213 679,61	851 312,53	212 462,06
Inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00

1.6.22 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Grupa zatrudnionych - stan zatrudnienia w osobach.	Stan na dzień 30 czerwca 2019 roku	Stan na dzień 30 czerwca 2018 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2018 roku
Kadra kierownicza	1	1	1
Pracownicy obsługi biura-administracja	3	4	4
Zatrudnienie, razem	4	5	5

1.6.23 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Wynagrodzenia brutto (w złotych)	Stan na dzień 30 czerwca 2019 roku	Stan na dzień 30 czerwca 2018 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2018 roku
Zarząd Spółki	0,00	16 500,00	16 500,00
Rada Nadzorcza	0,00	1 000,00	1 000,00
Wynagrodzenia, razem	0,00	17 500,00	17 500,00

1.6.24 INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W okresie do 30.06.2019 Spółka nie udzieliła pożyczek ani podobnych świadczeń na rzecz Zarządu i Rady Nadzorczej.

1.6.25 ODPISU AKTUALIZUJĄCEGO Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH, RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH, WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH LUB INNYCH AKTYWÓW ORAZ ODWRÓCENIE TAKIEGO ODPISU

Nie wystąpiły.

1.6.26 INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W I półroczu 2019 roku Spółka dokonała wypłaty wynagrodzenia z tytułu umowy zlecenia na łączną kwotę 20 000,00 zł oraz zbycia akcji stanowiących inwestycję krótkoterminową o wartości według umowy sprzedaży 47 220,00 zł na rzecz Członka Rady Nadzorczej Mikołaja Dyzio.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

1.6.27 WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU

Nie wystąpiły.

1.6.28 ODSTĄPIENIE OD SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka nie jest częścią grupy kapitałowej i w związku z tym nie przygotowuje sprawozdania skonsolidowanego.

1.6.29 DODATKOWE INFORMACJE

Wynagrodzenie biegłego rewidenta za przegląd skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 01.01.2019 roku do 30.06.2019 roku wyniosło 6 000,00 zł.

1.7 Zatwierdzenie skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd Spółki Invista SA dnia 26 września 2019 roku.

Zarząd:

Osoba sporządzająca sprawozdanie:

Michał Gabrylewicz – Prezes Zarządu

Dariusz Bułyszko – Dyrektor Finansowy