



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Invista S.A.
za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku**

Warszawa, 18 marca 2014 roku

Spis treści

1. ORGANIZACJA INVISTA SA	5
1.1. Podstawowe informacje o Invista SA	5
1.2. Podstawowe informacje nt. Grupy Kapitałowej Invista	6
1.2.1. Invista Dom Maklerski SA.....	6
1.2.2. Projekt Okrzei Sp. z o.o.....	8
1.2.3. Powiązania organizacyjne i kapitałowe	8
1.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Invista SA.....	9
2. OPIS DZIAŁALNOŚCI INVISTA SA	9
2.1. Przedmiot działalności Spółki	9
2.2. Informacje o źródłach przychodów oraz kosztów	10
2.3. Portfel inwestycyjny Invista SA.....	11
2.3.1. Portfel nieruchomości.....	11
2.3.2. Portfel akcji	13
2.3.3. Podsumowanie informacji o portfelu inwestycyjnym.....	13
2.4. Istotne zdarzenia w trakcie roku obrotowego.....	14
2.4.1. Działalność w zakresie nabywania nieruchomości oraz roszczeń do nieruchomości 14	
2.4.2. Portfel akcji oraz wierzytelności.....	15
2.5. Istotne zdarzenia po zakończeniu roku obrotowego	15
2.6. Umowy zawarte przez Invista SA	16
2.6.1. Zawarte umowy znaczące.....	16
2.6.2. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe 16	
2.6.3. Umowy kredytów i pożyczek oraz wyemitowane obligacje.....	16
2.6.4. Informacja o poręczeniach i gwarancjach	17
2.6.5. Umowy w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy	17
2.7. Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na wynik z działalności oraz ich ocena.....	17
3. Perspektywy Invista SA	18

3.1.	Perspektywy rozwoju i realizacja strategii rozwoju	18
3.1.1.	Zmiana profilu działalności	18
3.1.2.	Podstawowe założenia strategiczne i główne cele inwestycyjne.....	19
3.1.3.	Strategia działalności na rynku nieruchomości.....	20
3.1.4.	Pozyskiwanie środków na finansowanie inwestycji	21
3.1.5.	Umożliwienie akcjonariuszom wyjścia z inwestycji w akcje Spółki poprzez podtrzymywanie płynności na rynku giełdowym	21
3.1.6.	Perspektywy dla działalności doradczej i maklerskiej.....	21
3.2.	Informacja o ryzyku i zagrożeniach	22
3.2.1.	Czynniki ryzyka i zagrożenia związane z otoczeniem	22
3.2.2.	Czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki	24
4.	PREZENTACJA SYTUACJI FINANSOWEJ.....	29
4.1.	Wybrane dane finansowe	29
4.2.	Zasady sporządzania sprawozdań finansowych	30
4.3.	Omówienie wielkości ekonomiczno – finansowych	31
4.4.	Wybrane wskaźniki finansowe.....	37
4.5.	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Invista SA.....	38
4.6.	Informacja o istotnych pozycjach pozabilansowych	38
4.7.	Zarządzenie zasobami finansowymi.....	39
4.8.	Instrumenty finansowe	40
4.8.1.	Informacja o instrumentach finansowych.....	40
4.8.2.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	40
4.9.	Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych.....	41
4.9.1.	Emisja obligacji serii C	41
4.9.2.	Emisja akcji serii J	42
4.10.	Prognozy wyników finansowych	42
4.11.	Polityka wypłaty dywidendy	42
5.	INFORMACJA O KAPITALE ZAKŁADOWYM INVISTA SA	42
5.1.	Struktura kapitału zakładowego Invista SA.....	42
5.2.	Zmiany w strukturze kapitału zakładowego w 2013 roku.....	43
5.3.	Scalenie akcji	43
5.4.	Akcje własne	44
6.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	46

6.1.	Zasady oraz zakres stosowania ładu korporacyjnego	46
6.1.1.	Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego	46
6.1.2.	Zasady ładu korporacyjnego od których stosowania odstąpiono.....	47
6.2.	Informacje o akcjonariacie Invista SA.....	49
6.3.	Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne.....	50
6.4.	Ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu	50
6.5.	Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych	50
6.6.	Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania	50
6.7.	Zasady zmiany statutu	52
6.8.	Władze i organy Invista SA.....	52
6.8.1.	Zarząd Invista SA.....	52
6.8.2.	Rada Nadzorcza Invista SA	55
6.9.	Informacje o systemach kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	59
7.	POZOSTAŁE INFORMACJE	60
7.1.	Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe	60
7.2.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Spółki	60
7.3.	Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	61
7.4.	System kontroli programów akcji pracowniczych.....	61
7.5.	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	61
7.6.	Informacja o zatrudnieniu	62
	Podpisy osób zarządzających	62

1. ORGANIZACJA INVISTA SA

1.1. Podstawowe informacje o Invista SA

Invista SA – dawniej Euro Consulting & Management S.A. - (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 funduszów emerytalnych wg PKD nr klasyfikacji 6499Z.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Krajowy Rejestr Sadowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000290233.

Spółka posiada numer statystyczny REGON 016448159 oraz numer identyfikacji podatkowej 526-24-83-290.

Nazwa (firma):	Invista Spółka Akcyjna
Nazwa (skrótowa):	Invista S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Wspólna 50/14; 00-684 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).

Spółka 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 pracowniczych. 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*.

1.2. Podstawowe informacje nt. Grupy Kapitałowej Invista

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

W 2013 roku konsolidacją zostały objęte wyniki Invista SA oraz wyniki spółek zależnych Invista DM i Projekt Okrzei (od dnia 4 grudnia 2013 roku).

1.2.1. Invista Dom Maklerski SA

Opis działalności Invista DM

W 2010 r. przeprowadzona została restrukturyzacja działalności Invista DM mająca na celu racjonalizację kosztów oraz przerwanie generowania straty z działalności operacyjnej. W perspektywie krótkoterminowej planowane było pozyskanie klientów w obszarze rynku pierwotnego. Kolejnym krokiem było przyjęcie długoterminowej strategii działania Invista DM mającej na celu poszerzenie działalności również w obszarze świadczenia usług na szeroko pojętym rynku wtórnym Giełdy. Celem strategicznym Grupy było ponadto reorientacja obszaru działalności, zmiana nazwy i wizerunku oraz pozycjonowanie Invista S.A. i Invista DM w gronie renomowanych firm doradczych działających w obszarze bankowości inwestycyjnej. Panująca na rynku giełdowym dekoniunktura spowodowała znaczne ograniczenie liczby transakcji na rynku pierwotnym. W roku 2013, ze względu na trudną sytuację na rynku akcji, Dom Maklerski rozwijał swoją działalność w zakresie oferowania obligacji korporacyjnych, co przełożyło się na zwiększenie przychodów z tego segmentu przy równoczesnym wzroście rozpoznawalności Invista DM.

Spółka kontynuowała działalność doradczą w zakresie usług świadczonych dotychczas, tj. doradztwa w zakresie struktury kapitałowej, łączenia, podziału, przejmowania przedsiębiorstw oraz oferowania instrumentów finansowych. Głównym celem w 2013 roku było rozwinięcie działalności w obszarze rynku pierwotnego. Powyższy cel udało się zrealizować w czwartym kwartale 2013 r. co skutkowało zawarciem szeregu umów oferowania instrumentów finansowych zarówno w ramach emisji publicznej i niepublicznej.

Efektem powyższego była realizacja w 2013 r. następujących projektów:

- emisja obligacji zabezpieczonych serii A na okaziciela spółki Alma S.A. o wartości 1 177 tys. zł, przeprowadzonej w trybie oferty niepublicznej - zgodnie z postanowieniami umowy Invista Dom Maklerski pełnił funkcję oferującego oraz administratora hipoteki;
- emisja obligacji niezabezpieczonych serii E na okaziciela spółki Aforti Finance S.A. o wartości 100 tys. zł, przeprowadzonej w trybie oferty niepublicznej - zgodnie z postanowieniami umowy Invista Dom Maklerski pełnił funkcję oferującego;
- emisja obligacji zabezpieczonych serii C na okaziciela spółki Polfa S.A. o wartości 6.000 tys. zł, przeprowadzonej w trybie oferty publicznej - zgodnie z postanowieniami umowy Invista Dom Maklerski pełnił funkcję oferującego oraz administratora zastawu;
- emisja obligacji niezabezpieczonych serii F na okaziciela spółki Aforti Finance S.A. o wartości 425 tys. zł, przeprowadzonej w trybie oferty niepublicznej - zgodnie z postanowieniami umowy Invista Dom Maklerski pełnił funkcję oferującego;

- emisja obligacji niezabezpieczonych serii A na okaziciela spółki Pielle sp. z o.o. o wartości 510 tys. zł, przeprowadzonej w trybie oferty niepublicznej - zgodnie z postanowieniami umowy Invista Dom Maklerski pełnił funkcję oferującego oraz administratora zastawu;
- przygotowanie i przeprowadzenie oferty zamkniętej przygotowanej na przeprowadzenie oferty zamkniętej akcji serii C spółki Planet Soft S.A - w ramach niniejszej umowy Invista Dom Maklerski prowadził zapisy na akcje serii C;
- przygotowanie prospektu emisyjnego spółki Invista SA przygotowanego w związku z zamiarem ubiegania się o wprowadzenie i dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym;
- przygotowanie prospektu emisyjnego spółki Progres Investment S.A przygotowanego w związku z zamiarem ubiegania się o wprowadzenie i dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym - a dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania postępowanie administracyjne prowadzone przez Komisję Nadzoru Finansowego związane z zatwierdzeniem prospektu emisyjnego zostało zawieszone na wniosek Spółki;
- przygotowanie prospektu emisyjnego spółki Admiral Boats S.A. przygotowanego w związku z zamiarem ubiegania się o wprowadzenie i dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym - na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania postępowanie administracyjne prowadzone przez Komisję Nadzoru Finansowego związane z zatwierdzeniem prospektu emisyjnego nie zostało zakończone;
- realizacja umowy o wykonywanie usług doradczych związanych z upublicznianiem akcji dla spółki DCB S.A. z siedzibą w Olsztynie - zgodnie z umową Invista Dom Maklerski S.A. pełnił rolę doradcy.

Ponadto Invista Dom Maklerski przeprowadził emisje obligacji spółek Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy oraz Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu jednakże emisje obligacji w/w podmiotów nie doszły do skutku ze względu na nieosiągnięcie progu emisji. Jednocześnie po zakończeniu roku obrotowego Invista DM zawarł kolejne umowy dotyczące organizacji ofert obligacji.

W dniu 7 lutego 2012 r. Komisja Nadzoru Finansowego nałożyła na Invista DM karę pieniężną w wysokości 60.000 zł z tytułu naruszenia przepisów prawa dotyczących utrzymywania przez domy maklerskie wymogów kapitałowych. W dniu 23 lutego 2012 r. Invista DM złożyła wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy. W wyniku rozpatrzenia wniosku o ponowne rozpatrzenie kara została zmniejszona do kwoty 35.000 zł. Decyzja, o której mowa powyżej jest ostateczna.

Potencjalne zmiany właścicielskie

W dniu 24 września 2012 r. Invista SA zawiadomiła Komisję Nadzoru Finansowego (Komisja, KNF) o zamiarze zbycia akcji Invista DM.

W dniu 30 listopada 2012 roku została podpisana ze spółką Polfa Sp. z o.o., - aktualnie Polfa S.A. (Polf) umowa sprzedaży 771.000 akcji Domu Maklerskiego, stanowiących 9,99% udziału w kapitale zakładowym tej spółki, które uprawniają do takiego samego udziału w ogólnej liczbie głosów. W tym samym dniu Invista SA oraz Polfa zawarły również umowę warunkową dotyczącą sprzedaży pozostałych należących do Invista SA akcji Domu Maklerskiego tj. łącznie 6 945 000 akcji stanowiących 90,01 % udziału w kapitale zakładowym Invista DM

uprawnających do takiego samego udziału w ogólnej liczbie głosów. Warunek zawieszający umowy, dotyczy uzyskania stanowiska Komisji w przedmiocie sprzeciwu albo uzyskania ostatecznej decyzji KNF o stwierdzeniu braku podstaw do zgłoszenia sprzeciwu do zawarcia ww. umowy. Termin realizacji ww. warunku został pierwotnie ustalony na dzień 30 maja 2013 roku, a następnie na mocy odrębnych aneksów do umowy sprzedaży ulegał kolejnym przedłużeniom.

W dniu 30 października 2013 roku pomiędzy Invista SA, Polfa jako Cedent oraz Aforti Holding SA, jako Cesjonariuszem, została zawarta umowa cesji opisanej powyżej warunkowej umowy sprzedaży akcji Domu Maklerskiego. Zgodnie z ww. umową Cedent przenosi wszystkie prawa i obowiązki Cedenta wynikające z Umowy sprzedaży akcji na rzecz Cesjonariusza. Ponadto strony ustaliły, iż warunkowa umowa sprzedaży z 30 listopada 2012 roku wygaśnie jeżeli warunek zawieszający nie zostanie spełniony do dnia 30 kwietnia 2014 r. lub w innym terminie wyznaczonym przez Komisję Nadzoru Finansowego, nie później jednak niż 30 kwietnia 2014 r. O zawarciu umowy cesji o której mowa powyżej Spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 10/2013 z dnia 31 października 2013 roku.

Niezależnie od opisanych powyżej dokonanych oraz potencjalnych zmian właścicielskich, do momentu spełnienia się warunku dotyczącego sprzedaży pozostałych należących do Invista SA akcji, Invista DM 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.

1.2.2. Projekt Okrzei Sp. z o.o.

W dniu 4 grudnia 2013 roku Invista SA objęła 100 % udziałów w kapitale zakładowym nowopowstałej spółki pn. Projekt Okrzei Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Invista SA objęła 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł.

Projekt Okrzei jest spółką celową zawiązaną w celu realizacji praw i roszczeń, do nieruchomości położonej w Warszawie pomiędzy ulicą Okrzei i Kłopotowskiego, wynikających z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (dekret Bieruta) oraz ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

1.2.3. Powiązania organizacyjne i kapitałowe

Poniżej zaprezentowane informacje o powiązaniach kapitałowych Invista SA na dzień 31 grudnia 2013 r.

Nazwa	Przedmiot działalności	Udział Invista SA w kapitale zakładowym/głosach (w %)	Kapitał podstawowy (w zł)
Invista Dom Maklerski 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 sporządzenia niniejszego sprawozdania Pan Jan Bazyl pełniący funkcję Prezesa Zarządu Invista SA pełni również funkcję Prezesa Zarządu spółki Projekt Okrzei Sp. z o.o. oraz pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Invista DM.

1.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Invista SA

W 2013 roku nie miały miejsca żadne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Invista SA.

2. OPIS DZIAŁALNOŚCI INVISTA SA

2.1. Przedmiot działalności Spółki

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

Posiada portfel inwestycji, w skład którego wchodzi akcje, wierzytelności i nieruchomości. Spółka specjalizuje się w obszarze roszczeń pobierutowskich i akcji pracowniczych. 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.

Jedynym rynkiem, na którym obecnie Spółka prowadzi swoją działalność jest rynek kapitałowy w Polsce. W szczególności Spółka działa na rynku instytucjonalnych inwestorów kapitałowych, na którym to rynku można wyróżnić takie kategorie podmiotów, jak:

- fundusze inwestycyjne typu private equity i fundusze specjalnych sytuacji (opportunity fund) i inne,
- fundusze inwestycyjne działające na podstawie ustawy o funduszach inwestycyjnych,

a także następujące segmenty:

- segment nieruchomości,
- segment inwestycyjno-finansowy.

Spółka całość działalności operacyjnej zarówno w odniesieniu do rynku kapitałowego jak również w odniesieniu do rynku nieruchomości prowadzi na terenie kraju. W skład portfela inwestycyjnego wchodzi wyłącznie podmioty, których siedzibą jest Polska. Również w przypadku rynku nieruchomości Invista SA nabywa jedynie nieruchomości położone na terenie kraju.

2.2. Informacje o źródłach przychodów oraz kosztów

Invista SA nie prowadzi tradycyjnej działalności wytwórczej, handlowej ani usługowej. Spółka jest podmiotem o profilu inwestycyjnym.

Obecny model biznesowy Spółki oparty jest na alokacji środków w wybrane dziedziny polskiej gospodarki. Spółka unika definitywnego deklarowania i ograniczania zbioru potencjalnych celów inwestycyjnych.

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 2013 roku Spółka osiągnęła przychody głównie ze sprzedaży usług doradczych.

Istotną częścią generowanych wyników finansowych jest 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*.

Spółka ponosi koszty działalności obejmujące koszty przygotowania i prowadzenia procesu inwestycyjnego. Na powyższe składają się koszty ogólnego zarządu oraz koszty realizacji poszczególnych transakcji.

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

Ze względu na charakter prowadzonej działalności oraz generowane przychody Spółka identyfikuje uzależnienie od kontrahentów w zakresie sprzedaży i dostaw w stosunku do całości przychodów. Podejście takie ma na celu przekazywanie informacji o jak najwyższym stopniu czytelności i funkcjonalności sprawozdania. W związku z powyższym w 2013 roku udział następujących dostawców i odbiorców przekracza w 2013 roku 10% ogółu przychodów:

Mirosław Bieniek – nabycie nieruchomości gruntowej, udział w zaopatrzeniu 38,41%, dostawca jest największym akcjonariuszem Spółki.

Mając na uwadze powyższe informacje Spółka stoi na stanowisku, że nie zachodzą przesłanki wskazujące na uzależnienie się od dostawców bądź nabywców.

2.3. Portfel inwestycyjny Invista SA

2.3.1. Portfel nieruchomości

Nieruchomość inwestycyjna w Dąbrowie, gm. Łomianki

W dniu 13 stycznia 2012 r. Invista SA nabyła prawa do współwłasności nieruchomości o powierzchni 4,8940 ha położonej w miejscowości Dąbrowa przy ul. Zielonej na terenie gminy Łomianki w odległości 15 km od centrum Warszawy. Bliskość dużej aglomeracji ma znaczący wpływ na rozwój gospodarczy i społeczny mieszkańców gminy, a także na atrakcyjność znajdujących się na tym terenie nieruchomości.

Obszar, na którym znajduje się nieruchomość nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Cel nabycia ww. nieruchomości ma charakter typowo inwestycyjny. Spółka po nabyciu podjęła działania mające na celu zwiększenie jej wartości to jest:

- dokonała zniesienia współwłasności nieruchomości,
- w dniu 17 maja 2012 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy, na ww. działce,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. ustalone zostały warunki zabudowy ww. działki.

Decyzja o warunkach zabudowy pozwala na prowadzenie inwestycji obejmującej budowę domu opieki wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

W związku z powyższym, w zależności od panującej na rynku koniunktury Spółka podejmie decyzje co do dalszego postępowania względem przedmiotowej nieruchomości. Spółka nie wyklucza możliwości sprzedania nieruchomości po korzystnej cenie potencjalnym nabywcom.

W przypadku braku nabywców będących w stanie zapłacić oczekiwaną przez Spółkę cenę, innym potencjalnym scenariuszem jest realizacja projektu deweloperskiego samodzielnie lub we współpracy z partnerami posiadającymi doświadczenie w realizacji tego typu projektów.

Ostateczna decyzja co do dalszego wykorzystania nieruchomości jest uzależniona m.in. od:

- koniunktury na rynku budowlanym,
- aktualnych możliwości finansowych Spółki.

Nieruchomość gruntowa w Aleksandrowie

W 2013 roku Invista SA dokonała zakupu nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej na działce ewidencyjnej w miejscowości Aleksandrów, gmina Czosnów. Szczegółowe informacje nt. nabycia ww. nieruchomości zostały zamieszczone w punkcie *Działalność w zakresie nabywania nieruchomości oraz roszczeń do nieruchomości*.

Prawa i roszczenia do nieruchomości

W kwietniu 2012 r. Invista SA rozpoczęła budowę portfela wierzytelności wynikających z roszczeń do nieruchomości znajdujących się w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie wynikających z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy - tzw. Dekretu Bieruta oraz ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Spółka zamierza nabywać roszczenia do atrakcyjnie położonych nieruchomości w centrum Warszawy, gdyż przy dużym ryzyku związanym z procedurami administracyjnymi najatrakcyjniejsze lokalizacje zapewniają osiągnięcie oczekiwanej stopy zwrotu nawet przy przedłużającym się procesie uzyskiwania decyzji administracyjnych.

Invista SA wykorzystując posiadane know-how oraz współpracując z innymi podmiotami posiadającymi odpowiednią wiedzę i doświadczenie zamierza występować jako strona w postępowaniu administracyjnym, którego celem jest odzyskanie prawa własności do nieruchomości.

Nabycie praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Emilii Plater nr 15 w Warszawie

W dniu 19 kwietnia 2012 r. Spółka nabyła prawa i roszczenia do nieruchomości znajdującej się przy ulicy Emilii Plater nr 15 w Warszawie o powierzchni 868m², na której znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni 740m².

Invista SA zawarła dwie umowy dotyczące ww. nieruchomości o łącznej wartości 450 tys. zł:

Spółka nabyła udziały wynoszące 1/2 części w prawach i roszczeniach, wynikających z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy oraz ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami do nieruchomości stanowiącej działkę o powierzchni 868 m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym. Invista SA zawarła przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której nabędzie 116/256 części we współwłasności ww. nieruchomości. Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do dnia 31 grudnia 2015 r.

Po zawarciu umowy przyrzeczonej Spółka będzie posiadała łącznie 61/64 udziału w ww. nieruchomości.

Invista SA przysługują następujące prawa i roszczenia do nabytej nieruchomości:

- prawa i roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu znajdującego się przy ulicy Emilii Plater nr 15,
- prawa i roszczenia o zwrot budynków i budowli, usytuowanych na nabytej nieruchomości, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- prawa i roszczenia o odszkodowanie, nieruchomość zamienną lub inny ekwiwalent do Miasta Stołecznego Warszawy lub Skarbu Państwa z jakiegokolwiek tytułu,
- prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przy ul. Emilii Plater nr 15.

W dniu 5 listopada 2012 roku wpłynęła do Spółki decyzja Prezydenta m. st. Warszawy na mocy, której Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego na 99 lat w udziale wynoszącym 32/64 części do ww. gruntu. Na dzień sporządzenia sprawozdania decyzja jest prawomocna,

a Spółka podjęła kolejne kroki proceduralne w celu ostatecznego zakończenia procesu odzyskania prawa do nieruchomości. Dalsze kroki co do przedmiotowej nieruchomości, będą uzależnione od koniunktury na rynku nieruchomości oraz terminu fizycznego zwrotu nieruchomości. Invista SA prowadzi aktualnie analizy i prace studyjne w kierunku rewitalizacji nieruchomości i przystosowania jej do celów komercyjno-biurowych.

Nabycie praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Zielnej i Królewskiej w Warszawie

Invista SA planuje nabycie roszczeń do nieruchomości znajdującej się przy ul. Zielnej i Królewskiej w Warszawie. Nieruchomość położona jest w centrum miasta Warszawa. Całkowita powierzchnia nieruchomości wynosi 600m². Obecnie prowadzone są prace studyjne nad planowanym nabyciem ww. roszczenia. Invista SA nie podjęła żadnych wiążących formalnie zobowiązań, jednak na podstawie przebiegu dotychczas przeprowadzonych prac przygotowawczych Zarząd Spółki ocenia, że finalizacja nabycia roszczeń do powyższej nieruchomości może nastąpić w drugim lub trzecim kwartale bieżącego roku.

Nabycie praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Okrzei i Kłopotowskiego w Warszawie

W 2013 roku Invista SA dokonała zakupu praw do roszczeń dotyczących nieruchomości przy ulicy Okrzei i Kłopotowskiego w Warszawie. Szczegółowe informacje nt. nabycia praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Okrzei zostały zamieszczone w punkcie *Działalność w zakresie nabywania nieruchomości oraz roszczeń do nieruchomości*.

2.3.2. Portfel akcji

Od 13 października 2011 r. Invista SA rozpoczęła budowę portfela wierzytelności przyszłych, które będą przysługiwały z tytułu zbycia akcji spółki Jastrzębska Spółka Węglowa S.A. (JSW) przez osoby uprawnione do ich nieodpłatnego nabycia od Skarbu Państwa zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji na rzecz osób lub podmiotów trzecich. Przez wierzytelności powyższe zgodnie z umowami zawieranymi przez Invista SA należy rozumieć wszystkie wierzytelności, które będą przysługiwały z tytułu zbycia akcji spółki JSW przez osoby uprawnione lub podmiotów trzecich, a w szczególności będzie to wartość wynikająca z tytułu umów sprzedaży akcji JSW.

W 2013 roku, po zakończeniu okresu zakazu zbywania akcji JSW przez osoby uprawnione do ich nieodpłatnego nabycia od Skarbu Państwa, Spółka rozpoczęła proces zamiany posiadanych wierzytelności na akcje JSW SA. W związku z tym portfel posiadanych wierzytelności zmniejszył się o około 50 %. Pozostała część wierzytelności została zamieniona na akcje.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka w swoim portfelu inwestycyjnym posiadała łącznie 38 012 akcji JSW i wierzytelności. Akcje i wierzytelności, o których mowa powyżej zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2013 roku na łączną wartość 2 mln zł.

Jednocześnie Spółka buduje portfel akcji notowanych na rynku publicznym.

2.3.3. Podsumowanie informacji o portfelu inwestycyjnym

Poniżej Spółka zamieszcza informację nt. najważniejszych pozycji portfela inwestycyjnego na dzień 31 grudnia 2013 roku:

Inwestycja	Na dzień 31.12.2013 r. (w tys. zł)	Na dzień 31.12.2012 r. (w tys. zł)
akcje Invista DM	2 250	2 250
udziały w Projekt Okrzei	6	-
wierzytelności i akcje JSW S.A.	2 020	4 981
akcje spółek publicznych	1 134	1 924
nieruchomość w Łomiankach	26 938	26 938
roszczenie do nieruchomości na ul. Emilii Plater 15	5 935	5 935
nieruchomość w Aleksandrowie	3 047	-
roszczenia dotyczące nieruchomości	2 167	-
pożyczki	0	50
obligacje	4 584	-

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

2.4. Istotne zdarzenia w trakcie roku obrotowego

2.4.1. Działalność w zakresie nabywania nieruchomości oraz roszczeń do nieruchomości

Nabycie nieruchomości gruntowej niezabudowanej w miejscowości Aleksandrów

W dniu 20 listopada 2013 roku Invista SA zawarła warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Aleksandrowie, gmina Czosnów, powiat nowodworski, województwo mazowieckie, stanowiącej działkę o powierzchni 18,3200 ha, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW numer WA1N-000050013-4. Nieruchomość ta stanowi nieruchomość rolną w rozumieniu art. 46¹ Kodeksu cywilnego. W umowie tej wskazano, że warunkiem przeniesienia prawa własności Nieruchomości będzie niekorzystanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu.

Wobec spełnienia się warunku, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży w dniu 12 grudnia 2013 roku Invista SA zawarła umowę przeniesienia prawa własności do ww. nieruchomości za cenę 700.000 złotych.

Nabycie praw i roszczeń do nieruchomości, położonej w Warszawie przy ulicy Okrzei i Kłopotowskiego

W dniu 30 września 2013 roku Invista SA zawarła umowę sprzedaży udziału wynoszącego 1/4 części, w prawach i roszczeniach wynikających z dekretu z dnia 26 października 1945 roku, o własnościach i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, a także wynikających z innych właściwości i mających zastosowanie przepisów prawa, do nieruchomości warszawskiej oznaczonej jako hip. nr 399-Praga stanowiącej obecnie część niezabudowanej

działki ewidencyjnej położonej przy ulicy Okrzei 27 (dawna Brukowa) i Kłopotowskiego 26 (dawna Szeroka), za cenę w kwocie 5.000,00 zł.

W dniu 17 grudnia 2013 roku Spółka zawarła umowę sprzedaży udziału wynoszącego $\frac{1}{4}$ części, w prawach i roszczeniach wynikających z dekretu z dnia 26 października 1945 roku, o własnościach i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, a także wynikających z innych właściwości i mających zastosowanie przepisów prawa, do nieruchomości warszawskiej oznaczonej jako hip. nr 399-Praga stanowiącej obecnie część niezabudowanej działki ewidencyjnej położonej przy ulicy Okrzei 27 (dawna Brukowa) i Kłopotowskiego 26 (dawna Szeroka), za cenę w kwocie 5.000,00 zł.

Na podstawie zawartych ww. dwóch umów Invista SA posiada łącznie $\frac{1}{2}$ udziału w prawach i roszczeniach do nieruchomości, za łączną kwotę 10.000 zł. .

2.4.2. Portfel akcji oraz wierzytelności

W 2013 roku spółka rozpoczęła zamianę posiadanych wierzytelności na akcje JSW SA. W związku z tym portfel posiadanych wierzytelności zmniejszył się o około 50 %. Pozostała część wierzytelności została zamieniona na akcje.

Jednocześnie Spółka buduje portfel akcji notowanych na rynku publicznym.

2.5. Istotne zdarzenia po zakończeniu roku obrotowego

Nabycie praw i roszczeń do nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie, Kolonia Wsi Wola

W dniu 20 lutego 2014 roku Spółka zawarła umowę sprzedaży praw i roszczeń - wynikających z dekretu z dnia 26 października 1945 roku, do nieruchomości gruntowej obejmującej działki:

nr 4/1 cz. o powierzchni 0,5275 ha, nr 7/1 cz. o powierzchni 0,5868 ha, nr 35 o powierzchni 0,2239 ha, nr 25 o powierzchni 0,3809 ha, nr 24/2 cz. o powierzchni 0,0052 ha, nr 24/1 cz. o powierzchni 0,0449 ha, nr 23 o powierzchni 0,0449 ha, nr 22 o powierzchni 0,0377 ha, nr 21 o powierzchni 0,0251 ha, nr 20 o powierzchni 0,0099 ha, nr 19 o powierzchni 0,0513 ha, nr 17 cz. o powierzchni 0,0383 ha, nr 16 cz. o powierzchni 0,0329ha, nr 15 cz. o powierzchni 0,0267 ha, nr 14 cz. o powierzchni 0,0278 ha, nr 13 cz. o powierzchni 0,0657 ha, nr 12 o powierzchni 0,0572 ha, nr 11 o powierzchni 0,0588 ha, nr 10 o powierzchni 0,0570 ha, nr 9 o powierzchni 0,0601 ha, nr 8 o powierzchni 0,0763 ha, nr 7 o powierzchni 0,0603 ha, nr 6 o powierzchni 0,3405 ha.

Nieruchomość gruntowa Emfiteutyczna Kolonia Wsi Wola nr 545/239, Kolonia Fabryczna Augustówka A, Emfiteutyczna Kolonia Wsi Wola nr 551/271, położonej w Warszawie, o łącznej powierzchni 156,310 m², objętej księgą wieczystą WA4M/00162186/5, za cenę 35.000,00 zł. Cenę zapłacono.

W dniu 11 marca 2014 roku Invista SA zbyła prawa i roszczenia, w tym odszkodowawcze działek nr 11 i nr 12, za cenę 300.000 złotych. Cena zostanie uregulowana do dnia 18 marca 2014 roku.

Nabycie praw i roszczeń do nieruchomości położonej w Warszawie, przy ulicy Nowogrodzkiej 18

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 związku z tym Spółka ma prawo do nabycia ww. nieruchomości do dnia 18 czerwca 2018 roku, za łączną kwotę 1.000.000,00 zł.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania została zapłacona kwota 200.000,00 zł.

Rejestracja scalenia akcji

W dniu 17 marca 2014 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (Sąd Rejestrowy) dokonał rejestracji podwyższenia wartości nominalnej akcji Spółki do kwoty 0,60 zł każda akcja oraz scalenia akcji serii A, B, C, D, E, E1, F, G, H oraz I w jedną serię A1. Szczegółowe informacje zamieszczono w punkcie *Scalenie akcji*.

2.6. Umowy zawarte przez Invista SA

2.6.1. Zawarte umowy znaczące

W trakcie 2013 roku jak również do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie zawierała umów znaczących, w tym umów pomiędzy akcjonariuszami, umów ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

2.6.2. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

Wszystkie transakcje zawarte pomiędzy podmiotami z Grupy Kapitałowej Invista były przeprowadzone na warunkach rynkowych.

2.6.3. Umowy kredytów i pożyczek oraz wyemitowane obligacje

Umowy kredytów

W dniu 5 lutego 2013 roku Spółka zawarła z Getin Noble Bank SA umowę kredytową na kwotę 309.644,67 złotych. W trakcie 2013 roku Spółka nie rozwiązywała umów kredytowych.

Obecnie Invista SA jest stroną trzech umów kredytowych:

Bank	Pierwotna kwota kredytu (w tys. zł)	Data udzielenia	Rodzaj i wysokość stopy procentowej	Termin wymagalności	Stan zadłużenia na dzień 31 grudnia 2013 r. (w tys. zł)
Getin Noble Bank S.A.	762	14.02.2012 r.	Stopa procentowa - zmienna, 6,47%	07.02.2015 r.	781

Getin Noble Bank S.A.	305	06.06.2012 r.	Stopa procentowa - zmienna, 6,97%	07.05.2014 r.	313
Getin Noble Bank S.A.	310	05.02.2013 r.	Stopa procentowa - zmienna, 6,32%	07.04.2014 r.	312

Obligacje

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 wysokości 6,30%. Termin wykupu obligacji serii C przypada na 21 grudnia 2015 r.

Ponadto Spółka posiada zobowiązanie w postaci obligacji serii B w kwocie 3 865 tys. złotych, oprocentowanych zmienną stopą procentową w wysokości stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę 7,00%. Termin wykupu obligacji serii B przypada na 18 czerwca 2015 r.

Pożyczki

W trakcie 2013 roku Spółka nie finansowała swojej działalności w oparciu o umowy pożyczek.

Poza udzieleniem pożyczki, o której mowa w kolejnym punkcie Spółka nie udzielała innych pożyczek.

2.6.4. Informacja o poręczeniach i gwarancjach

Dnia 29.04.2013 roku Spółka udzieliła gwarancji podmiotowi niepowiązanemu w zakresie umożliwiania finansowania na podstawie umowy pożyczki. Wartość gwarancji wynosiła 900 tys. zł i obowiązywała w okresie od 6 do 11 miesięcy.

W dniu 2 października w ramach realizacji ww. gwarancji Spółka podpisała warunkową umowę pożyczki, która ze względu na nieziszczenie się warunku zawieszającego została rozwiązana bez uruchomienia środków pieniężnych.

Poza opisanym powyżej przypadkiem udzielania gwarancji w trakcie 2013 r. jak również do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania:

- Spółka nie udzielała poręczeń i gwarancji,
- Spółka nie otrzymała poręczeń i gwarancji.

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

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

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

W roku obrotowym 2013 nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, które mogłyby mieć wpływ na wynik z działalności.

3. Perspektywy Invista SA

3.1. Perspektywy rozwoju i realizacja strategii rozwoju

3.1.1. Zmiana profilu działalności

W 2010 r. miały miejsce znaczące zmiany w strukturze akcjonariatu oraz w składzie organów Spółki. Zmiana właścicieli wiązała się z reorganizacją Grupy i racjonalizacją kosztów, a także z wprowadzeniem przez Zarząd nowej strategii działania, która obejmuje zmianę modelu funkcjonowania Grupy na holding inwestycyjny z Invista SA jako podmiotem dominującym.

Nowa strategia Spółki realizowana była w dwóch etapach. Pierwszy etap wprowadzony w 2010 r. zakładał prowadzenie działalności Spółki jako holding inwestycyjny, w którym Invista SA koncentruje się na kompleksowym doradztwie finansowym i zarządzaniu strategicznym. Drugi etap obejmuje rozszerzenie przedmiotu działalności Invista SA. Zgodnie z założeniami strategii Spółka prowadzi działalność zbliżoną do modelu funkcjonowania funduszu inwestycyjnego, a ściśle do formy funduszy private equity oraz funduszy specjalnych sytuacji (opportunity fund).

Opracowana strategia zakłada dywersyfikację portfela inwestycyjnego. Spółka unika definitywnego deklarowania i ograniczania zbioru potencjalnych celów inwestycyjnych, gdyż będzie elastycznie dopasowywała swoje plany inwestycyjne do najatrakcyjniejszych projektów oferowanych przez rynek, w zależności od koniunktury panującej na rynkach finansowych i w gospodarce. Inwestycje w projekty inwestycyjne, jak również w spółki działające w zróżnicowanych branżach pozwolą w opinii Spółki zminimalizować ryzyko rynkowe związane z dekoniunkturą na rynkach danej branży.

I etap nowej strategii realizowany od 2010 r. - Doradztwo finansowe i strategiczne

Doradztwo finansowe i strategiczne, czyli wspieranie klientów w zakresie budowania i wdrażania strategii wzrostu wartości ich projektu. Doradztwo obejmuje zarządzanie ryzykiem finansowym, rynkowym i operacyjnym. Eksperti Invista wspierają klientów w zakresie optymalnego wykorzystania wewnętrznych i zewnętrznych źródeł finansowania, a także w badaniu, ocenie i opracowaniu odpowiedniej strategii, która ma na celu poprawę kondycji finansowej klientów, a w szczególności:

- przygotowanie budżetu,
- opracowanie krótko- i średnioterminowych planów finansowych,
- wykonanie analiz możliwych źródeł finansowania,
- zbudowanie strategii finansowania przedsięwzięć gospodarczych.

W ramach prowadzonych działań Grupa oferuje także:

- przygotowanie biznes planów oraz studiów wykonalności projektu (feasibility study),
- ocenę opłacalności projektów inwestycyjnych.

II etap nowej strategii realizowany od końca 2011 r. – działalność inwestycyjna

Po okresie restrukturyzacji organizacyjnej, czyli od połowy 2011 r. Spółka przystąpiła do realizacji założeń drugiego etapu polegających na rozszerzeniu świadczonych usług

o działalność zbliżoną do funduszu inwestycyjnego o charakterze private equity oraz opportunity fund, a także rozpoczęła budowę portfela inwestycyjnego.

Obecny model biznesowy Spółki oparty jest na alokacji środków w wybrane dziedziny polskiej gospodarki. Spółka unika definitywnego deklarowania i ograniczania zbioru potencjalnych celów inwestycyjnych, gdyż będzie elastycznie dopasowywać swoje plany inwestycyjne do najatrakcyjniejszych projektów oferowanych przez rynek. Działalność inwestycyjno-finansowa 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.

3.1.2. Podstawowe założenia strategiczne i główne cele inwestycyjne

Opracowana strategia zakłada dywersyfikację portfela inwestycyjnego.

Spółka koncentruje się głównie na rynku nieruchomości dokonując bezpośrednich inwestycji w nieruchomości, a także wierzytelności i roszczenia do nieruchomości, które w opinii Invista SA zapewnić powinny potencjalnie wysoką stopę zwrotu. W sferze zainteresowania Invista SA będą znajdowały się również spółki, których akcje są wprowadzone do obrotu na rynku zorganizowanym. Dotyczy to akcji spółek o dużym potencjale wzrostu bądź spółek charakteryzujących się dużą płynnością obrotu ich akcjami.

Inwestycje na rynkach finansowych zawsze obarczone są pewnym stopniem ryzyka, szczególnie dotyczy to działalności na rynku kapitałowym, gdzie wzrosty lub spadki kursu instrumentów finansowych mogą wynikać z trudno przewidywalnych przesłanek.

W celu dyspersji potencjalnego ryzyka inwestycyjnego, wykorzystując doświadczenie, Invista SA będzie angażować powierzone środki pieniężne w zróżnicowane instrumenty finansowe. W okresie wdrażania strategii będzie włączać 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.

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

Prowadzony przez Invista SA stały monitoring rynku kapitałowego oraz sytuacji finansowej spółek portfelowych dodatkowo wpłynie na ograniczenie ekspozycji na ryzyko.

Przy podejmowaniu decyzji dotyczących włączenia do portfela inwestycyjnego akcji wybranych spółek i wierzytelności Spółka będzie się kierować następującymi kryteriami:

- Atrakcyjna branża – Spółka przewiduje inwestycje w branżę, które ocenia jako posiadające wysoki potencjał rozwojowy.

- Wyniki analizy fundamentalnej spółek – przy wyborze danej spółki Invista starannie zbada jej sytuację prawną, strukturę akcjonariatu, sytuację ekonomiczno-finansową pod kątem wypracowanej rentowności, poziomu i struktury zadłużenia, płynności oraz zdolności do generowania przepływów finansowych. Przeprowadzi również analizę SWOT spółki i zbada jej otoczenie rynkowe, ze szczególnym uwzględnieniem głównych odbiorców, dostawców, potencjalnych i obecnych konkurentów.
- Horyzont czasowy inwestycji – rozbudowując portfel inwestycyjny część środków Invista zaangażuje krótko- i średnioterminowo w akcje, które zostaną przeznaczone do zbycia w przypadku realizacji możliwie najwyższych zysków kapitałowych (część spekulacyjna portfela). Część portfela będą jednak stanowić inwestycje o dłuższym horyzoncie czasowym. Zakładany minimalny czas trwania takiej inwestycji będzie wynosić 2 lata.
- Możliwość wyjścia z inwestycji – składniki „spekulacyjnego” portfela inwestycyjnego Spółka będzie upływniać w najdogodniejszej chwili, czyli po wzroście ich rynkowej wartości przekładającym się na realizację zysku. Ponadto Spółka przewiduje zbywanie akcji w transakcjach pakietowych.

Wszelkie decyzje inwestycyjne dotyczące nabywania i zbywania akcji notowanych na GPW oraz akcji i udziałów spółek nienotowanych Spółka będzie podejmować przy wykorzystaniu wiedzy i doświadczenia oraz przy dołożeniu najlepszej staranności.

3.1.3. Strategia działalności na rynku nieruchomości

Obecnie zgodnie z obraną strategią przedmiotem inwestycji na rynku nieruchomości ma być 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 zamierza występować 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. Realizacja kilku projektów w skali roku jest zdaniem Spółki całkowicie wystarczająca i możliwa do przeprowadzenia bez konieczności angażowania dodatkowych środków zewnętrznych jak i osobowych.

Spółka będzie pozyskiwała projekty inwestycyjne zarówno aktywnie (przez komórki organizacyjne Spółki), jak i pasywnie (na podstawie informacji uzyskiwanych od pośredników w obrocie nieruchomościami, z branżowych baz danych i serwisów, czy od podmiotów przedstawiających Spółce propozycję realizacji konkretnego projektu). Preferowany przez Spółkę będzie rynek warszawski, a także rynki lokalne, które są dobrze spenetrowane i opisane z punktu widzenia atrakcyjności poszczególnych lokalizacji.

W ramach wstępnej analizy projektu, Invista będzie zapoznawała się z dokumentacją projektu, uzyskiwała wstępną wycenę nieruchomości, sporządzała wstępny plan finansowy projektu, określała warunki dokonania inwestycji, zapewniała sobie wsparcie partnerów w przedsięwzięciu oraz rozpocznie negocjacje z właścicielami nieruchomości (oraz ich przedstawicielami).

W przypadku pozytywnych wyników wstępnej analizy Spółka będzie dokonywała ostatecznej analizy projektu z punktu widzenia lokalizacji, założeń biznesowych, możliwej do osiągnięcia stopy zwrotu z inwestycji, rozstrzygnie o atrakcyjności projektu, przeanalizuje działania i zdarzenia związane z projektem, określi ostatecznie warunki konieczne do realizacji projektu, przeprowadzi pełną analizę opłacalności oraz zweryfikuje i oceni potencjalnych partnerów w przedsięwzięciu.

Po zatwierdzeniu projektu, Spółka będzie przystępowała do realizacji przedsięwzięcia, zawierając wynegocjowane umowy, w tym umowy nabycia nieruchomości, a także inne umowy inwestycyjne związane z danym przedsięwzięciem.

3.1.4. Pozyskiwanie środków na finansowanie inwestycji

Zamiarem Spółki 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 – uzupełniając – zaciągając kredyty bądź korzystając z pożyczek.

3.1.5. 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 rozważa zawarcie umowy z podmiotem pełniącym funkcję animatora rynku dla akcji Spółki. Ponadto Spółka nie wyklucza możliwości skupu własnych akcji celem umorzenia. Szczegółowe informacje nt. możliwości skupu akcji własnych zamieszczono w punkcie *Akcje własne*.

3.1.6. Perspektywy dla działalności doradczej i maklerskiej

W perspektywie najbliższego roku obrotowego Spółka za pośrednictwem Invista DM zamierza koncentrować się na działalności w następujących obszarach:

- 1) doradztwa dla przedsiębiorstw w zakresie struktury kapitałowej oraz łączenia, podziału oraz przejmowania przedsiębiorstw;
- 2) oferowania maklerskich instrumentów finansowych.

Ponadto rozważane jest rozszerzenie posiadanej przez Dom Maklerski licencji na prowadzenie działalności maklerskiej o przechowywanie lub rejestrowanie instrumentów finansowych w tym o prowadzenie rachunków papierów wartościowych i rachunków zbiorczych, oraz prowadzenie rachunków pieniężnych oraz przyjmowanie i przekazywanie zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych. Jednocześnie mając na uwadze fakt, iż rynek pierwotny akcji w chwili obecnej znajduje się w fazie zastoju, a perspektywy jego wzrostu są trudne do przewidzenia, w celu pozyskania nowych klientów w ramach działalności doradczej i maklerskiej Invista DM zamierza skoncentrować się w obszarze rynku obligacji

korporacyjnych. Na przełomie 2013/2014 roku udało się pozyskać nowych klientów zainteresowanych pozyskaniem finansowania w drodze emisji obligacji. Ze względu na ogólną sytuację na rynku finansowym oraz potencjałem wzrostu długoterminowego finansowania przedsiębiorstw poza sektorem bankowym świadczenie usług związanych z szeroko pojętym rynkiem długu może w ocenie Spółki przynieść zdecydowanie lepsze efekty, niż działalność w pozostałych obszarach określonych w posiadanej przez Invista DM licencji na działalność maklerską.

3.2. Informacja o ryzyku i zagrożeniach

3.2.1. Czynniki ryzyka i zagrożenia związane z otoczeniem

Ryzyko makroekonomiczne

Sytuacja finansowa Spółki jest uzależniona od sytuacji ekonomicznej w Polsce i na świecie oraz sytuacji na rynkach finansowych, stanowiących obszar działalności Spółki. Na wyniki finansowe mają wpływ m.in. tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, stopa bezrobocia, polityka fiskalna państwa oraz działania podejmowane przez Radę Ministrów, Narodowy Bank Polski czy Radę Polityki Pieniężnej. Niekorzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na pogorszenie sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki.

Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce

Na realizację założonych przez Spółkę celów strategicznych wpływ mają między innymi czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Spółki. Do czynników tych zaliczyć można: politykę rządu, decyzje podejmowane przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, wpływające na podaż pieniądza, wysokości stóp procentowych i kursów walutowych, podatki, wysokość PKB, poziom inflacji, wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności itd. Niekorzystne zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą w istotny sposób niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki ekonomiczne osiągane przez Spółkę. 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. Wskazać także należy, że nie są wyjątkami sytuacje, w których obowiązujące przepisy prawa są ze sobą sprzeczne, co powoduje brak jasności w zakresie ich stosowania. Częste zmiany przepisów oraz równoległe funkcjonowanie różnych interpretacji przepisów prawa może mieć istotny wpływ na prowadzenie działalności gospodarczej przez Spółkę. Ponadto należy podkreślić, iż w związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, w dalszym ciągu trwa proces dostosowania prawa polskiego do prawa unijnego, z którym wiąże się konieczność gruntownej zmiany wielu polskich ustaw oraz wprowadzenia nowych. 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. Praktyka organów skarbowych oraz orzecznictwo sądowe mają charakter niejednolity, wobec czego nie można bagatelizować ryzyka rozstrzygnięcia kwestii podatkowych przez organy podatkowe odmiennie niż przez Spółkę. W związku z takim stanem rzeczy istnieje poważne ryzyko nałożenia na Spółkę znacznych zobowiązań podatkowych. Opisywane ryzyko jest potęgowane przez konieczność dostosowania polskiego prawa podatkowego do przepisów prawa wspólnotowego. Mając na uwadze specyfikę polskiego prawa podatkowego oraz dodatkowo konieczność jego harmonizacji z prawem wspólnotowym ryzyko niestabilnego otoczenia podatkowego wzrasta. Opisana powyżej sytuacja może wywierać negatywny wpływ na działalność Spółki oraz jej sytuację finansową.

Ryzyko związane z otoczeniem konkurencyjnym

Grupa Kapitałowa Invista świadczy usługi w zakresie kompleksowego doradztwa finansowego i strategicznego na polskim rynku kapitałowym, który jest silnie zdywersyfikowany i konkurencyjny. Nie ma pewności, że w przyszłości na rynku nie pojawią się nowe, bardziej konkurencyjne podmioty świadczące podobne do spółek Grupy usługi. Ponadto istnieje ryzyko wzrostu konkurencji poprzez umocnienie pozycji podmiotów obecnie funkcjonujących na rynku usług doradztwa finansowego. 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. Powrót dekonunktury na rynkach finansowych, porównywalnej do tej z drugiej połowy 2007 r., mógłby się przełożyć negatywnie na rozwój tego sektora, wpływając istotnie na wyniki finansowe osiągane przez Spółkę. Ponadto postępująca globalizacja powoduje silniejsze powiązania pomiędzy gospodarkami niż w przeszłości, co skutkuje szybkim przejściem zawirowań z jednej gospodarki na inne. Dobra koniunktura gospodarcza jest czynnikiem wspomagającym rozwój Spółki, natomiast zła koniunktura może doprowadzić do zmniejszenia dynamiki rozwoju Spółki. Ryzyko związane z konsolidacją rynku firm konsultingowych działających w obszarze rynków kapitałowych.

Obecnie obserwuje się tendencje do umacniania pozycji rynkowej największych firm konsultingowych działających w obszarach rynku kapitałowego. Odbywa się to poprzez zwiększenie obszaru zaangażowania w zakresie doradztwa oraz wchłaniania mniejszych firm. Istnieje ryzyko, że największe podmioty nadal będą umacniać swoją pozycję na rynku, co w przyszłości, w przypadku braku odpowiednich działań ze strony Spółki, może zmniejszyć konkurencyjność i jej pozycję rynkową.

3.2.2. Czynniki ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki

Ryzyko związane ze zmianą strategii działania

Ze względu na zmianę struktury właścicieli (akcjonariatu) jaka miała miejsce w latach 2010 – 2012, co wiązało się z reorganizacją i racjonalizacją kosztów, zmianie uległa strategia działania Spółki, obejmującej zmianę modelu funkcjonowania Grupy z doradztwa w zakresie zarządzania ryzykiem kursowym na holding inwestycyjny, w którym podmiotem dominującym jest Invista. Invista SA prowadzi działalność w obszarze nieruchomości, zarządzania portfelem akcji, udziałów oraz wierzytelności, Invista Dom Maklerski S.A. prowadzi działalność operacyjną związaną z posiadaną licencją maklerską. Celem strategicznym Grupy jest ponadto reorientacja obszaru działalności w kierunku rynku regulowanego GPW, zmiana wizerunku oraz pozycjonowanie Invista i Invista Dom Maklerski w gronie renomowanych firm doradczych działających w obszarze bankowości inwestycyjnej. Istnieje ryzyko, że nowy 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 członków Zarządu.

Ryzyko związane z inwestycjami Spółki

Działalność Spółki w formie podmiotu inwestycyjnego typu Venture Capital/Private Equity wiąże się z podwyższonym ryzykiem inwestycyjnym. Spółka będzie ograniczać to ryzyko poprzez wnikliwą analizę biznesplanów przedsiębiorstw, w których zamierza dokonać inwestycji, a także poprzez zapraszanie do współpracy kapitałowej inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych. Partnerzy finansowi będą dobierani pod kątem ich możliwości zaangażowania w przedsięwzięcie uwzględniając wniesienie przez nich kapitału, doświadczenie i kontakty biznesowe mogące pomóc w rozwoju firmy.

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

Ponadto Spółka 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. Sytuacja na rynku kapitałowym podlega wahaniom koniunkturalnym, w cyklu następujących po sobie długoterminowych faz wzrostu (hossy) oraz faz spadku (bessy). Pogorszenie się koniunktury na tym rynku może spowodować obniżenie poziomu wyceny przyszłych spółek portfelowych Invista oraz wpłynąć na pogorszenie się sytuacji finansowej Spółki. Ze względu na coraz silniejsze globalne powiązania pomiędzy gospodarkami na sytuację na krajowym rynku kapitałowym wpływają również warunki makroekonomiczne występujące w innych krajach.

Ryzyko związane z przewidywaną częściową zmiennością wyniku finansowego

W związku ze zmianą 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

Spółka 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 Spółki oraz będzie współpracowała z wyspecjalizowanymi kancelariami prawnymi specjalizującymi się w obrocie nieruchomościami.

Ryzyko związane z transakcją zakupu nieruchomości

Transakcje na rynku nieruchomości wiążą się z koniecznością zawarcia umowy kupna/sprzedaży umożliwiającej skuteczne i płynne przejście własności nieruchomości. Popełnienie błędu w zawartej umowie lub niedopełnienie wymogów formalnych może skutkować, w skrajnym przypadku nieważnością umowy. Invista w celu minimalizacji ryzyka transakcji dopełni wszelkich 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.

Dodatkowo działalność Spółki jest ściśle związana z koniunkturą na rynku nieruchomości. Sytuacja na rynku nieruchomości podlega wahaniom koniunkturalnym, w cyklu następujących po sobie długoterminowych faz wzrostu oraz faz spadku zarówno w stosunku do liczby transakcji, jak i cen transakcyjnych. Pogorszenie się koniunktury na tym rynku może spowodować obniżenie poziomu wyceny posiadanych nieruchomości, portfela praw i roszczeń do nieruchomości Invista oraz wpłynąć na pogorszenie się sytuacji finansowej Spółki.

Ryzyko związane długością trwania procesów dotyczących realizacji roszczeń

Postępowanie dotyczące realizacji praw i roszczeń do nieruchomości objętych tzw. dekretem 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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) mogą spowodować wydłużenie wielu czynności na etapie planowania i realizacji danego przedsięwzięcia, jak również mogą mieć wpływ na spadek cen nieruchomości. Wskazany rodzaj ryzyka jest niezależny od Invista. Spółka w celu minimalizacji ryzyka, prowadzi stały monitoring przepisów prawnych oraz dostosowuje zasady postępowania związanego z inwestycjami w nieruchomości do zmian zachodzących w polskim i europejskim prawie.

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. Spółka w celu minimalizacji ryzyka dopełni wszelkich starań w celu dogłębnej oraz rzetelnej analizy oceny lokalizacji nieruchomości.

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. W celu zmniejszenia ryzyka błędnej wyceny Invista będzie współpracowała z doświadczonymi firmami, które oferują kompleksowe usługi w zakresie wyceny nieruchomości.

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. Brak realizacji projektów inwestycyjnych, bądź konieczność ich dostosowania lub zmiany może negatywnie wpłynąć na wyniki oraz sytuację finansową Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Spółka dopełni wszelkich starań, aby proces analizy prawnej oraz technicznej przeprowadzany był w sposób rzetelny, przy zachowaniu najwyższych standardów.

Ryzyko związane z ochroną środowiska

Co do zasady nie istnieje ryzyko związane z ochroną środowiska związane z działalnością prowadzoną przez Spółkę. 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.

Ryzyko niepozyskania nowych klientów

Od drugiej połowy 2009 r., w związku ze stagnacją na rynku usług finansowych w Polsce, liczba klientów Grupy ulegała zmniejszeniu, co przekładało się na przejściowe ograniczenie zakresu świadczonych usług. Zgodnie z zaproponowaną przez Zarząd strategią rozwoju Spółka prowadzić będzie działalność o charakterze funduszu inwestycyjnego tj. funduszu o charakterze zbliżonym do formy funduszy private equity oraz funduszy specjalnych sytuacji (opportunity fund) oraz zarządzać portfelem akcji. W celu pozyskania nowych klientów Grupa zamierza skoncentrować się w obszarze rynku regulowanego GPW oraz podjąć działania mające na celu pozycjonowanie marki Invista. Istnieje ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie zbudować stabilnego portfela klientów, co może przełożyć się na pogorszenie sytuacji finansowej Grupy.

Ryzyko związane z uzależnieniem Invista Dom Maklerski S.A. od zezwolenia na działalność maklerską

Invista SA posiada 90,01% akcji w podmiocie zależnym Invista Dom Maklerski. Warunkiem prowadzenia działalności maklerskiej jest posiadanie stosownego zezwolenia. Invista DM działa w oparciu o wydane 3 lipca 2007 r., przez Komisję Nadzoru Finansowego (KNF) zezwolenie na prowadzenie działalności maklerskiej. Utrata zezwolenia na prowadzenie działalności maklerskiej miałaby negatywne skutki dla Grupy Invista. Utrata zezwolenia może nastąpić w drodze decyzji KNF, na skutek stwierdzenia istotnych uchybień, zgodnie z postanowieniami art.167 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Należy także zauważyć, że aktualnie na wycenę akcji Invista i jego postrzeganie przez inwestorów wpływa także kondycja operacyjno-finansowa domu maklerskiego.

4. PREZENTACJA STYTUACJI FINANSOWEJ

4.1. Wybrane dane finansowe

Wyszczególnienie	w tys. zł		w tys. EUR	
	2013	2012	2013	2012
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	50	134	12	32
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 106	17 172	975	4 114
III. Zysk (strata) brutto	300	19 015	71	4 556
IV. Zysk (strata) netto	57	15 395	13	3 688
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 260	-242	-299	-58
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5	-2 547	-1	-610
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	493	4 411	117	1 057
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	-772	1 621	-183	388
IX. Aktywa razem	52 254	45 897	12 600	11 227
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12 659	11 039	3 052	2 700
XI. Zobowiązania długoterminowe	4 828	3 942	1 164	964
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	3 638	3 471	877	849
XIII. Kapitał własny	39 595	34 858	9 547	8 526
XIV. Kapitał zakładowy	8 677	7 897	2 092	1 932

XV. Liczba akcji (w szt.)	86 771 946	78 971 946	86 771 946	78 971 946
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,00	0,19	0,00	0,05
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,00	0,19	0,00	0,05
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/ EUR)	0,46	0,44	0,11	0,11
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,46	0,44	0,11	0,11
XX. Zdeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00

Kurs EUR/zł. dla wyliczenia pozycji bilansowych:

- średni kurs EUR NBP z dnia 31 grudnia 2013 r. – 4,1472 zł.
- średni kurs EUR NBP z dnia 31 grudnia 2012 r. – 4,0882 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 2013 oraz 2012, który wynosi odpowiednio 4,2110 zł. oraz 4,1736 zł.

4.2. Zasady sporządzania sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe Invista stanowiące element jednostkowego raportu za 2013 roku zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Ustawa).

Sprawozdanie 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.

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego zostały przedstawione w pkt 2 Wprowadzenia do Sprawozdania finansowego Invista SA za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe stanowiące element skonsolidowanego raportu rocznego zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz

Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

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

4.3. Omówienie wielkości ekonomiczno – finansowych

4.3.1. Rachunek zysków i strat

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

Opis	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Zmiana	Dynamika
				%
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	50	134	-84	-62,69
w tym od jednostek powiązanych	9	75	-66	-88,00
Przychody netto ze sprzedaży usług	50	128	-78	-60,94
Zmiana stanu produktów - zwiększenie wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna	0	6	-6	-100,00
Koszty działalności operacyjnej	1 084	438	646	147,49
Amortyzacja	87	41	46	112,20
Zużycie materiałów i energii	47	15	32	213,33
Usługi obce	350	196	154	78,57
Podatki i opłaty	22	3	19	633,33
Wynagrodzenia	534	158	376	237,97
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	21	5	16	320,00
Pozostałe koszty rodzajowe	23	19	4	21,05
Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-1 034	-304	-730	240,13
Pozostałe przychody operacyjne	5 156	17 497	-12 341	-70,53
Pozostałe koszty operacyjne	16	22	-6	-27,27

Zysk (strata) z działalności operacyjnej (CD-E)	4 106	17 172	-13 066	-76,09
Przychody finansowe	164	2 237	-2 037	-92,67
Koszty finansowe	3 970	393	3 577	910,18
Zysk (strata) brutto (IJ)	300	19 015	-18 715	-98,42
Podatek dochodowy	243	3 620	-3 377	-93,20
Zysk(strata) netto (K-L-M)	57	15 395	-15 338	-99,63

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w 2013 roku wyniosły 50 tys. złotych i w stosunku do 2012 roku spadły o 84 tys. złotych, tj. o 62,69%. Na obniżenie przychodów wpłynęły przede wszystkim zmniejszenie wolumenu usług świadczonych na rzecz podmiotu zależnego oraz świadczonych usług doradztwa dla podmiotów niepowiązanych.

Koszty działalności operacyjnej w 2013 roku wyniosły 1 084 tys. złotych i w stosunku do 2012 roku wzrosły o 646 tys. złotych, tj. o 147,49%. Wzrost kosztów spowodowany był zintensyfikowaniem prac w zakresie poszukiwań i analiz potencjalnych projektów inwestycyjnych.

Pozostałe przychody operacyjne w 2013 roku wyniosły 5 156 tys. złotych i w stosunku do 2012 roku spadły o 12 341 tys. złotych, tj. o 70,53%.

Koszty finansowe w roku 2013 wyniosły 3 970 tys. złotych i w stosunku do 2012 roku wzrosły o 3 577 tys. złotych, tj. o 910,18%. Wzrost kosztów finansowych był spowodowany wzrostem kosztów odsetkowych od obligacji i kredytów oraz spadkiem wartości części aktywów finansowych.

Zysk netto wyniósł w 2013 roku 57 tys. złotych i w stosunku do 2012 roku spadł o 15 338 tys. złotych, tj. o 99,63%.

4.3.2. Bilans

Suma bilansowa Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosła 52 254 tys. złotych i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2012 roku zwiększyła się o 6 357 tys. złotych, tj. 13,85%.

Tabela 2 Wybrane aktywa bilansu (w tys. zł)

Opis	31.12.2013	31.12.2012	Zmiana	Dynamika
				%
Aktywa trwałe	39 095	33 615	5 480	16,30
Wartości niematerialne i prawne	1	0	1	-

Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	288	351	-63	-17,95
Środki trwałe	288	351	-63	-17,95
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Inwestycje długoterminowe	38 487	33 263	5 224	15,71
Nieruchomości	38 086	32 868	5 218	15,88
Długoterminowe aktywa finansowe	6	0	6	-
Inne inwestycje długoterminowe	395	395	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	319	0	319	-
Aktywa obrotowe	13 159	12 282	877	7,14
Należności krótkoterminowe	2 113	1 246	867	69,58
Inwestycje krótkoterminowe	11 035	11 025	10	0,09
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 035	11 025	10	0,09
W jednostkach powiązanych	2 250	2 250	0	0
W pozostałych jednostkach	7 737	6 955	782	11,24
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 047	1 820	-772	-42,42
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 047	1 820	-772	-42,42
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	11	0	0
Aktywa Razem	52 254	45 897	6 357	13,85

Po stronie aktywów największe zmiany nastąpiły w pozycjach aktywów trwałych, które zwiększyły się o 5 480 tys. złotych, tj. 16,30% w głównej mierze ze względu na wzrost wartości portfela w skład, którego wchodzi nieruchomości – pozycja inwestycji długoterminowych w nieruchomości – wzrost o 5 218 tys. złotych, tj. 15,88%. Spadek dotyczący aktywów trwałych wynikał ze zmniejszenia wartości rzeczowych aktywów trwałych, których wartość spadała ze względu na zużycie ekonomiczne środków trwałych w postaci umorzenia – wartość 63 tys. złotych, tj. o 17,95%.

Aktywa obrotowe zwiększyły się o 877 tys. złotych, tj. o 7,14%. Istotne zmiany nastąpiły w następujących pozycjach:

- należności krótkoterminowe, które wzrosły o 867 tys. złotych, tj. o 69,58%,

- krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, które wzrosły o 782 tys. złotych, tj. o 11,24%,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty, które obniżyły się o 772 tys. złotych, tj. o 42,42%.

Tabela 3 Wybrane pasywa bilansowe (w tys. zł)

Opis	31.12.2013	31.12.2012	Zmiana	Dynamika
				%
Kapitał (fundusz) własny	39 595	34 858	4 737	13,59
Kapitał (fundusz) podstawowy	8 677	7 897	780	9,88
Kapitał (fundusz) zapasowy	30 861	15 124	15 737	104,05
Zysk /Strata z lat ubiegłych	0	-3 558	3 558	-100
Zysk/Strata netto	57	15 395	-15 338	-99,63
Zobowiązania i rezerwy na Zobowiązania	12 659	11 039	1 620	14,68
Rezerwy na zobowiązania	4 193	3 625	568	15,67
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 183	3 620	563	15,55
Pozostałe rezerwy	10	5	5	100
Zobowiązania długoterminowe	4 828	3 942	886	22,48
Wobec pozostałych jednostek, w tym:	4 828	3 942	886	22,48
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4 645	3 703	942	25,44
inne zobowiązania finansowe	183	239	-56	-23,43
Zobowiązania krótkoterminowe	3 638	3 471	167	4,81
Wobec jednostek powiązanych	43	0	43	-
Wobec pozostałych jednostek, w tym:	3 595	3 471	124	3,57
kredyty i pożyczki	1 399	1 067	332	31,12
inne zobowiązania finansowe	56	50	6	12,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	837	272	565	207,72

z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	7	37	-30	-81,08
z tytułu wynagrodzeń	1	0	1	-
inne	1 295	2 045	-750	-36,67
Pasywa Razem	52 254	45 897	6 357	13,8

W pasywach wartościowo największe zwiększenie nastąpiło w pozycji kapitałów własnych w wysokości 4 737 tys. złotych, tj. o 13,59%. Zmiana w kapitałach własnych w 2013 roku wynikała z faktu podwyższenia kapitału podstawowego o kwotę 780 tys. złotych, tj. o 9,88%. Zwiększenie kapitału podstawowego wiązało się równocześnie z objęciem akcji powyżej wartości nominalnej, co skutkowało wzrostem kapitału zapasowego. Dodatkowo kapitał zapasowy wzrósł w wyniku podziału zysku za rok 2012, wzrost o 15 737 tys. złotych tj. o 104,05%.

Poziom rezerw na koniec 2013 roku wyniósł 4 193 tys. złotych i był wyższy niż na koniec poprzedniego roku o 568 tys. złotych. Podstawowa zmiana nastąpiła w pozycji rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, która wzrosła o 563 tys. złotych.

Istotne zmiany nastąpiły również w następujących pozycjach pasywów:

- długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, wzrost o 942 tys. złotych,
- krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, wzrost o 332 tys. złotych,
- krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, wzrost o kwotę 565 tys. złotych,
- krótkoterminowe zobowiązania inne, spadek o kwotę 750 tys. złotych.

4.3.3. Przepływy środków pieniężnych

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

Rachunek przepływów pieniężnych	31.12.2013	31.12.2012	Zmiana	Dynamika
				%
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-1 260	-242	-1 018	420,66
I. Zysk (strata) netto	57	15 395	-15 338	-99,63
II. Korekty razem	-1 317	-15 637	14 320	-91,58
1. Amortyzacja	87	41	46	112,2
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	493	-106	599	-565,09

3. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	3 314	23	3 291	14 308,70
4. Zmiana stanu rezerw	567	2 540	-1 973	-77,68
6. Zmiana stanu należności	-867	-726	-141	19,42
7. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	172	651	-479	-73,58
8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0	270	-270	-100,00
9. Inne korekty	-5 082	-18 331	13 249	-72,28
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-5	-2 547	2 542	-99,80
I. Wpływy	3 105	2 086	1 019	48,85
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	20	-20	-100,00
3. Z aktywów finansowych	3 105	2 067	1 038	50,22
a) w jednostkach powiązanych	0	1 559	-1 559	-100,00
b) w pozostałych jednostkach	3 105	508	2 597	511,22
- zbycie aktywów finansowych	3 031	402	2 629	653,98
- dywidendy i udziały w zyskach	74	106	-32	-30,19
II. Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	3 110	4 634	-1 524	-32,89
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	24	5	19	380,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	719	0	719	-
3. Na aktywa finansowe	2 344	3 494	-1 150	-32,91
4. Inne wydatki inwestycyjne	23	1 135	-1 112	-97,97
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	493	4 411	-3 918	-88,82
I. Wpływy	1 205	4 901	-3 696	-70,56
2. Kredyty i pożyczki	305	1 036	-731	-70,56

3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	900	3 865	-2 965	-76,71
II. Wydatki	712	489	223	45,60
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych lub jednostek powiązanych	6	0	6	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	50	97	-47	-48,45
8. Odsetki	656	393	263	66,92
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	772	1 621	-849	52,38
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	772	1 621	-849	-52,38
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 820	199	1 621	814,57
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	1 048	1 820	-772	-42,42

Spółka w 2013 roku odnotowała ujemne saldo przepływów środków z działalności operacyjnej w wysokości 1 260 tys. złotych.

Saldo operacji pieniężnych z działalności inwestycyjnej było ujemne i wyniosło 5 tys. złotych.

Wpływy inwestycyjne, które wyniosły 3 105 tys. złotych dotyczyły w głównej mierze wpływów z sprzedaży akcji oraz otrzymanych dywidend. Na wydatki w wysokości 3 110 tys. złotych składały się wydatki na aktywa finansowe oraz nieruchomości inwestycyjne.

W 2013 roku Spółka zaciągnęła kredyt bankowy oraz wyemitowała obligacje osiągając z tego tytułu wpływy finansowe na poziomie 1 305 tys. złotych. Natomiast wydatki finansowe dotyczyły obsługi istniejącego zadłużenia finansowego oraz spłaty rat leasingowych.

Środki pieniężne w ciągu 2013 roku zmniejszyły się o 772 tys. złotych, by na koniec roku wynieść 1 048 tys. złotych.

4.4. Wybrane wskaźniki finansowe

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

Wskaźniki	j.m.	2013	2012	Zmiana	Dynamika
ROE	%	0,14	44,16	-44,02	-99,68
ROA	%	0,11	33,54	-33,43	-99,67
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	x razy	0,24	0,24	0,00	0,00
Wskaźniki płynności bieżącej	x razy	3,62	3,54	0,08	2,26

Wskaźnik zwrotu na kapitale ROE (return on equity) za rok 2013 spadł w porównaniu do roku poprzedniego o 99,68% kształtując się na poziomie 0,14. Przyczyną spadku jest zwiększenie o zysk z roku ubiegłego kapitału własnego Spółki przy jednoczesnym spadku zysku netto za rok 2013 w stosunku do zysku netto osiągniętego roku 2012.

W przypadku wskaźnika zwrotu na aktywach ROA (return on assets) zachodzi ten sam mechanizm ROA ukształtował się na poziomie 0,11 co oznacza 99,67% spadek w stosunku do wartości osiągniętej w roku 2012.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia obrazujący stosunek zobowiązań do sumy aktywów na koniec 2013 roku ukształtował się na poziomie 0,24 co oznacza brak zmiany w stosunku do poziomu zanotowanego na koniec 2012 roku.

Wskaźnik bieżącej płynności, informujący o stopniu pokrycia zobowiązań bieżących aktywami obrotowymi krótkoterminowymi, na koniec 2013 roku ukształtował się na bezpiecznym poziomie 3,62, który pomimo wysokiego poziomu w 2012 roku wzrósł wskazując, że Spółka nie miała problemów z bieżącym regulowaniem swoich zobowiązań.

4.5. *Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Invista SA*

W ocenie Spółki 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 Spółki jest stabilna. W roku 2013 Spółka realizując swoją strategię budowała swój portfel o nowe inwestycje zarówno na rynku nieruchomości jak również na rynku kapitałowym. Równolegle z wyszukiwaniem nowych celów inwestycyjnych Spółka prowadziła aktywną politykę w zakresie już posiadanych inwestycji. Chroniąc zainwestowany kapitał Invista SA dokonywała zamiany wierzytelności zabezpieczonych na akcjach pracowniczych spółki JSW na bardziej płynne aktywa, w tym akcje spółki JSW.

Bezpieczeństwo i profesjonalizm w zakresie prowadzonych inwestycji, jak również dobra sytuacja finansowa Spółki została doceniona przez podmioty zewnętrzne, co skutkowało zaciągnięciem kolejnego kredytu bankowego oraz zakończoną sukcesem emisję dłużnych papierów wartościowych.

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.

4.6. *Informacja o istotnych pozycjach pozabilansowych*

W 2013 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 2013 roku wystąpiły następujące zobowiązania pozabilansowe:

- wpis do hipoteki do kwoty 6 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w gminie Łomianki – dotyczy zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii B,
- wpis do hipoteki do kwoty 1 500 000,00 zł na nieruchomości położonej w gminie Łomianki – dotyczy zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii C,
- oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w łącznej kwocie 2 817 803,30 zł, zastaw rejestrowy na akcjach JSW S.A., trzy weksle in blanco wraz z deklaracją wekslową dla banku – dotyczy umów kredytowych z Getin Noble Bank SA,
- weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową – dotyczy umowy leasingowej z Raiffeisen-Leasing Polska SA.

4.7. Zarządzenie zasobami finansowymi

Portfel inwestycyjny finansowany będzie ze środków własnych Spółki oraz z finansowania dłużnego w postaci kredytów i obligacji.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka była stroną trzech umów kredytowych. Szczegółowe informacje nt. ww. umów zostały zamieszczone w punkcie *Umowy kredytów i pożyczek*.

Spółka przeprowadziła trzy emisje obligacji, których celem było pozyskanie kapitału na sfinansowanie inwestycji.

W dniu 17 stycznia 2012 r. Zarząd podjął uchwałę o emisji 1.500 Obligacji Niezabezpieczonych na Okaziciela serii A o wartości nominalnej 10.000 zł i cenie emisyjnej 10.000 zł każda, o łącznej wartości do 15.000.000 zł. Przydział obligacji został dokonany w dniu 17 stycznia 2012 r. Dnia 18 stycznia 2012 r. obligacje zostały wykupione.

Zarząd Spółki w dniu 1 czerwca 2012 r. podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii B do kwoty 13.000.000 zł. Zgodnie z warunkami Emisji obligacji, celem ich emisji było pozyskanie środków na realizację strategicznych projektów Spółki oraz sfinansowanie bieżącej działalności zgodnie z przyjętą strategią. W dniu 15 czerwca 2012 r. zakończyła się subskrypcja prywatna obligacji serii B spółki Invista, która rozpoczęła się w dniu 4 czerwca 2012 r. W ramach oferty prywatnej inwestorzy objęli 3.865 obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000 zł i cenie emisyjnej 1.000 zł za jedną obligację. Obligacje są przedmiotem obrotu na rynku Catalyst. Termin wykupu obligacji serii B przypada na 18 czerwca 2015 roku.

Ponadto w 2013 roku Spółka pozyskała kapitał na rozwój prowadzonej działalności w następujący sposób:

- w dniu 21 czerwca 2013 roku w ramach przeprowadzonej subskrypcji prywatnej zostało przydzielonych 900 obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda,
- w dniu 25 czerwca 2013 w ramach przeprowadzonej subskrypcji prywatnej zostało przydzielonych 7.800.000 akcji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 0,10 zł każda i cenie emisyjnej wynoszącej 0,60 zł.

W ocenie Zarządu Spółki 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 Spółki z zaciągniętych zobowiązań.

4.8. Instrumenty finansowe

4.8.1. 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 przypadku aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży analizie wrażliwości podlega ryzyko spadku wartości instrumentów finansowych znajdujących się w portfelu Spółki. Dla celów analizy wrażliwości wykorzystywane są historyczne dane w zakresie cen notowanych instrumentów finansowych z okresu ostatnich 24 miesięcy lub krótszego w przypadku, gdy dany instrument finansowy nie jest notowany w takim zakresie czasowym.

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

4.8.2. 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 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 Spółki, 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 Invista SA 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 odstąpienia 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 na 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.

4.9. Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych

4.9.1. Emisja obligacji serii C

W dniu 21 czerwca 2013 roku w ramach przeprowadzonej subskrypcji prywatnej zostało przydzielonych 900 obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Koszty emisji wyniosły 32 tys. zł. Z ww. emisji Spółka pozyskała 868 tys. zł netto. Celem emisji obligacji serii C było pozyskanie środków na realizację strategicznych projektów Spółki oraz sfinansowanie bieżącej działalności Spółki zgodnie z przyjętą strategią działalności.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka wykorzystała całość środków z emisji obligacji serii C w następujący sposób:

- finansowanie bieżącej działalności,
- zakup akcji notowanych spółek oraz przekazanie zaliczek na poczet zakupu nieruchomości inwestycyjnych.

4.9.2. Emisja akcji serii J

W dniu 25 czerwca 2013 w ramach przeprowadzonej subskrypcji prywatnej zostało przydzielonych 7.800.000 akcji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 0,10 zł każda i cenie emisyjnej wynoszącej 0,60 zł.

Koszty emisji wyniosły 15 tys. zł. z ww. emisji Spółka pozyskała 4 530 tys. zł netto. Celem emisji akcji było zapewnienie spółce finansowania w zakresie działalności bieżącej oraz umożliwienia prowadzenia projektów inwestycyjnych.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka wykorzystała środki z emisji akcji serii J w następujący sposób:

- nabycie instrumentów finansowych w postaci obligacji,
- finansowanie bieżącej działalności.

4.10. Prognozy wyników finansowych

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

4.11. 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. Ponadto w latach ubiegłych działalność Spółki generowała straty w związku z czym konieczne jest pokrycie strat. W związku z powyższym w perspektywie lat 2013-2015 Zarząd nie planuje rekomendować walnemu zgromadzeniu Spółki wypłaty dywidendy.

5. INFORMACJA O KAPITALE ZAKŁADOWYM INVISTA SA

5.1. Struktura kapitału zakładowego Invista SA

Na dzień 31 grudnia 2013 roku kapitał zakładowy Invista SA wynosił 8.677.194,60 zł i dzielił się na 86 771 946 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

- 1.875.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A;
- 3.125.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B;
- 1.953.446 akcji zwykłych na okaziciela serii C;
- 1.400.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D;
- 45.500 akcji zwykłych na okaziciela serii E;
- 8.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E1;
- 1.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F;
- 4.305.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G;
- 1.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H;
- 64.260.000 akcji zwykłych na okaziciela serii I;

- 7.800.000 akcji zwykłych na okaziciela serii J.

Kapitał zakładowy Invista SA jest w pełni opłacony.

5.2. Zmiany w strukturze kapitału zakładowego w 2013 roku

W dniu 21 czerwca 2012 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki w drodze emisji akcji serii J w ramach kapitału docelowego oraz zmiany Statutu Spółki. Zgodnie z ww. uchwałą kapitał zakładowy Invista SA został podwyższony o kwotę 780.000 złotych w drodze emisji 7.800.000 nowych akcji serii J, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Cena emisyjna akcji serii J została ustalona w wysokości 0,60 zł. Objęcie akcji serii J nastąpiło w trybie subskrypcji prywatnej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru. Przydział akcji serii J został dokonany w dniu 25 czerwca 2013 roku. Akcje serii J zostały zarejestrowane w KRS w dniu 18 lipca 2013 r.

5.3. Scalenie akcji

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 26 lutego 2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie scalenia (połączenia) akcji, zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania czynności z tym związanych.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na podstawie art. 430 Kodeksu spółek handlowych, oznaczyło nową serią A1 wszystkie zdematerializowane akcje zwykłe na okaziciela Spółki dotychczasowych serii A, B, C, D, E, E1, F, G, H, I oraz ustaliło nową wartość nominalną każdej z akcji Spółki tak utworzonej nowej serii A1 w wysokości 0,60 złotych w miejsce dotychczasowej wartości nominalnej akcji Spółki wynoszącej 0,10 złotych.

Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło nową wartość nominalną dla niezdematerializowanych akcji Spółki serii J w wysokości 0,60 złotych w miejsce dotychczasowej wartości nominalnej akcji Spółki serii J wynoszącej 0,10 złotych.

W wyniku dokonanej zmiany wartości nominalnej jednej akcji Spółki zmniejsza się proporcjonalnie ogólną liczbę akcji Invista Spółka Akcyjna wszystkich serii z liczby 86.771.946 do liczby 14.461.991, z czego 13.161.991 to akcji Spółki serii A1, zaś 1.300.000 akcji Spółki serii J, przy zachowaniu niezmiennionej wysokości kapitału zakładowego (scalenie akcji).

W dniu 17 marca 2014 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał podwyższenia wartości nominalnej akcji Spółki do kwoty 0,60 zł każda akcja oraz rejestracji scalenia akcji serii A, B, C, D, E, E1, F, G, H oraz I w jedną serię A1.

W wyniku scalenia kapitał zakładowy Invista SA wynosi 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.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania trwają czynności związane z przeprowadzeniem procesu scalenia akcji na GPW.

5.4. Akcje własne

W dniu 1 lipca 2013 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o rozpoczęciu przez Spółkę z dniem 2 lipca 2013 r. Programu skupu akcji własnych, zgodnie z upoważnieniem udzielonym Zarządowi na podstawie Uchwały Nr 28 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 czerwca 2013 r. (dalej "Uchwała ZWZ"). Program skupu akcji został określony na następujących warunkach określonych w Uchwale ZWZ:

1. Przedmiotem nabycia mogą być akcje własne w pełni pokryte w liczbie nie większej niż 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) akcji własnych serii A, B, C, D, E, F, G, H, I, J o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych). 2. Akcje mogą być nabywane na: a. rynku regulowanym: w trakcie sesji giełdowej oraz w transakcjach pozasesyjnych, b. poza rynkiem regulowanym. 3. Nabywanie akcji własnych Spółki może nastąpić w okresie nie dłuższym niż 5 (słownie: pięć) lat od dnia podjęcia niniejszej uchwały, z tym zastrzeżeniem, iż nabycie akcji własnych w ramach Programu Nabycia Akcji Własnych Spółki prowadzony będzie nie dłużej niż do chwili wyczerpania się środków przeznaczonych na realizację Programu, zgodnie z punktem II.1 Programu Nabycia Akcji Własnych Spółki. 4. Zarząd Spółki kierując się interesem Spółki jest uprawniony do zakończenia Programu Nabycia Akcji Własnych Spółki przed upływem terminu, o którym mowa w punkcie 3 powyżej, jak również przed wyczerpaniem się środków przeznaczonych na skup akcji własnych, jak również może zrezygnować z nabycia akcji własnych w całości lub w części. W przypadku podjęcia decyzji, o których mowa powyżej zobowiązuje się Zarząd Spółki do podania powyższej informacji do publicznej wiadomości w sposób określony w z wymogami ustawy z dnia 29 lipca 2009 roku o ofercie publicznej i warunkach w prowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 ze zm.). 5. Łączna kwota, którą Spółka przeznaczy na nabycie akcji własnych nie może przekroczyć kwoty znajdującej się na utworzonym w celu realizacji niniejszej uchwały kapitale rezerwowym, tj. kwoty 5.000.000zł (słownie: pięć milionów złotych) obejmującej prócz ceny nabywanych akcji własnych, również koszty ich nabycia. 6. Nabywanie akcji własnych Spółki może następować za cenę nie niższą niż 0,30zł (słownie: trzydzieści groszy) za jedną akcję i nie wyższą niż 3zł (słownie: trzy złote) za jedną akcję. 7. Warunki nabywania akcji własnych w celu umorzenia lub dalszej odsprzedaży będą zgodne z postanowieniami Rozporządzenia Komisji nr 2273/2003. 8. Podczas wykonywania transakcji w ramach Programu Nabycia Akcji Własnych Spółki, Invista nie może nabywać akcji na rynku regulowanym po cenie będącej wartością wyższą spośród ceny ostatniego niezależnego obrotu i najwyższej bieżącej niezależnej oferty w miejscu obrotu, w którym dokonywany jest zakup. W przypadku nabywania akcji poza rynkiem regulowanym cena nabycia akcji nie może być wyższa niż cena ostatniego niezależnego obrotu na rynku regulowanym lub najwyższej bieżącej niezależnej oferty na tym rynku. 9. Podczas wykonywania Programu Nabycia Akcji Własnych Spółki, Invista nie może nabywać na rynku regulowanym więcej niż 25 % średniej dziennej wielkości akcji jakiegokolwiek dnia na rynku regulowanym, na którym dokonywany jest zakup. Średnia dzienna wielkość oparta jest na obrocie średniej dziennej wielkości w miesiącu poprzedzającym miesiąc podania tego programu do publicznej wiadomości i ustalona na tej podstawie dla okresu trwania Programu Nabycia Akcji Własnych Spółki. 10. W przypadkach wyjątkowo niskiej płynności na rynku, Invista może przekroczyć granicę 25%, o ile zachowane zostaną następujące warunki: a. Spółka powiadomi z wyprzedzeniem Komisję

Nadzoru Finansowego, Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o swoim zamiarze przekroczenia granicy 25%, b. Spółka poda w sposób odpowiedni do publicznej wiadomości, że może przekroczyć granicę 25%, c. Spółka nie przekroczy 50% średniej dziennej wielkości. 11. Akcje nabywane będą za pośrednictwem domu maklerskiego. Nabywanie akcji własnych może nastąpić w szczególności poprzez: a. składanie zleceń maklerskich, b. zawieranie transakcji pakietowych, c. ogłoszenie wezwania.

Jednocześnie w związku z powstałymi wątpliwościami co do poprawności przyjętego przez Spółkę wskazania przepisów prawnych stosowanych w odniesieniu do Programu nabywania akcji własnych, w tym możliwości zastosowania postanowień Rozporządzenia Komisji (WE) nr 2273/2003, w dniu 2 sierpnia 2013 r. Zarząd Spółki postanowił przedstawić wskazane powyżej wątpliwości najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki w celu podjęcia przez nie decyzji w przedmiocie zmiany Uchwały ZWZ.

Do czasu rozstrzygnięcia przez Walne Zgromadzenie Spółki kwestii zmiany omawianej Uchwały ZWZ Zarząd postanowił o zawieszeniu wykonywania Programu nabywania akcji własnych w całości i niepodejmowaniu żadnych działań w ramach tego programu do chwili podjęcia przez Walne Zgromadzenie decyzji w przedmiocie zmiany Uchwały ZWZ.

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

Program skupu akcji został określonych w Uchwale nr 6 NWZ na następujących warunkach:

1. Przedmiotem nabycia mogą być akcje własne w pełni pokryte w liczbie nie większej niż 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) akcji własnych serii A, B, C, D, E, F, G, H, I, J o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych). 2. Akcje mogą być nabywane na: a. rynku regulowanym: w trakcie sesji giełdowej oraz w transakcjach pozasesyjnych, b. poza rynkiem regulowanym. 3. Nabywanie akcji własnych Spółki może nastąpić w okresie nie dłuższym niż 5 (słownie: pięć) lat od dnia podjęcia niniejszej uchwały, z tym zastrzeżeniem, iż nabycie akcji własnych w ramach Programu Nabycia Akcji Własnych Spółki prowadzony będzie nie dłużej niż do chwili wyczerpania się środków przeznaczonych na realizację Programu, zgodnie z punktem II.1 Programu Nabycia Akcji Własnych Spółki. 4. Zarząd Spółki kierując się interesem Spółki jest uprawniony do zakończenia Programu Nabycia Akcji Własnych Spółki przed upływem terminu, o którym mowa w punkcie 3 powyżej, jak również przed wyczerpaniem się środków przeznaczonych na skup akcji własnych, jak również może zrezygnować z nabycia akcji własnych w całości lub w części. W przypadku podjęcia decyzji, o których mowa powyżej zobowiązuje się Zarząd Spółki do podania powyższej informacji do publicznej wiadomości w sposób określony w z wymogami ustawy z dnia 29 lipca 2009 roku o ofercie publicznej i warunkach w prowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 ze zm.). 5. Łączna kwota, którą Spółka przeznaczy na nabycie akcji własnych nie może przekroczyć kwoty znajdującej się na utworzonym w celu realizacji niniejszej uchwały kapitale rezerwowym, tj. kwoty 5.000.000 zł (słownie: pięć milionów

złotych) obejmującej prócz ceny nabywanych akcji własnych, również koszty ich nabycia. 6. Nabywanie akcji własnych Spółki może następować za cenę nie niższą niż 0,30 zł (słownie: trzydzieści groszy) za jedną akcję i nie wyższą niż 3 zł (słownie: trzy złote) za jedną akcję. 7. Warunki nabywania akcji własnych w celu umorzenia będą zgodne z postanowieniami Rozporządzenia Komisji nr 2273/2003. 8. Podczas wykonywania transakcji w ramach Programu Nabycia Akcji Własnych Spółki, INVISTA S.A. z siedzibą w Warszawie nie może nabywać akcji na rynku regulowanym po cenie będącej wartością wyższą spośród ceny ostatniego niezależnego obrotu i najwyższej bieżącej niezależnej oferty w miejscu obrotu, w którym dokonywany jest zakup. W przypadku nabywania akcji poza rynkiem regulowanym cena nabycia akcji nie może być wyższa niż cena ostatniego niezależnego obrotu na rynku regulowanym lub najwyższej bieżącej niezależnej oferty na tym rynku. 9. Podczas wykonywania Programu Nabycia Akcji Własnych Spółki, INVISTA S.A. z siedzibą w Warszawie nie może nabywać na rynku regulowanym więcej niż 25 % średniej dziennej wielkości akcji jakiegokolwiek dnia na rynku regulowanym, na którym dokonywany jest zakup. Średnia dzienna wielkość oparta jest na obrocie średniej dziennej wielkości w miesiącu poprzedzającym miesiąc podania tego programu do publicznej wiadomości i ustalona na tej podstawie dla okresu trwania Programu Nabycia Akcji Własnych Spółki. 10. W przypadkach wyjątkowo niskiej płynności na rynku, INVISTA S.A. może przekroczyć granicę 25%, o ile zachowane zostaną następujące warunki: a. Spółka powiadomi z wyprzedzeniem Komisję Nadzoru Finansowego, Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o swoim zamiarze przekroczenia granicy 25%, b. Spółka poda w sposób odpowiedni do publicznej wiadomości, że może przekroczyć granicę 25%, c. Spółka nie przekroczy 50% średniej dziennej wielkości. 11. Akcje nabywane będą za pośrednictwem domu maklerskiego. Nabywanie akcji własnych może nastąpić w szczególności poprzez: a. składanie zleceń maklerskich, b. zawieranie transakcji pakietowych, c. ogłoszenie wezwania.

W 2013 roku Spółka nie nabyła żadnych akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych.

W dniach 19 listopada 2013 r., 26 listopada 2013 r., 6 grudnia 2013 r. pracownik domu maklerskiego realizując zlecenia na rzecz Spółki, w wyniku pomyłki dokonał zakupu akcji Invista S.A. w łącznej liczbie 3 176 sztuk. Wszystkie akcje zostały zbyte w dniu ich zakupu. Na dzień sporządzenia sprawozdania sprawa jest wyjaśniana przez dom maklerski, o którym mowa powyżej.

6. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

6.1. Zasady oraz zakres stosowania ładu korporacyjnego

6.1.1. 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 (<http://corp-gov.gpw.pl/>).

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.

6.1.2. 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 są przestrzegane przez Spółkę, 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).

Spółka 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 stosowana, ze względu na znaczne koszty usług z tym związanych. Spółka umieszczać będzie 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 2013 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.

6.2. Informacje o akcjonariacie Invista SA

Poniżej zaprezentowano informacje nt. znaczących akcjonariuszy Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów (w %)
Mirosław Bieniek	15.760.000	18,16
Jan Bazyl	7.880.000	9,08
Jerzy Staszowski	7.880.000	9,08
Marzena Pacanowska	7.880.000	9,08
Michał Gabrylewicz	7.160.000	8,25
Tomasz Winciorek	6.960.000	8,02
Pozostali	33.251.946	38,32
Razem	86.771.946	100

Poniżej zaprezentowano informacje nt. znaczących akcjonariuszy Spółki na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z uwzględnieniem faktu, iż akcje notowane w obrocie na rynku regulowanym nie zostały jeszcze scalone – proces scalania tych akcji na GPW jest w trakcie realizacji.

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów (w %)
Mirosław Bieniek	15.760.000	18,16
Jan Bazyl	7.880.000	9,08
Jerzy Staszowski	7.880.000	9,08
Marzena Pacanowska	7.880.000	9,08
Michał Gabrylewicz*	7.600.000*	8,76*
Tomasz Winciorek	6.960.000	8,02
Pozostali	32.811.946	37,81
Razem	86.771.946	100

* Stan posiadania na podstawie wykazy akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na NWZ Spółki w dniu 26 lutego 2014 r. przekazanego do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 12/2014 z dnia 27 lutego 2014 r.

6.3. Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne

Invista SA nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne.

6.4. Ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu

W Spółce nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu.

6.5. Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych

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

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

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

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

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

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

Uchwały walnego zgromadzenia podejmowane są bezwzględną większością głosów z zastrzeżeniem uchwał w sprawach, w których Kodeks Spółek Handlowych przewiduje większość kwalifikowaną. Z zastrzeżeniem przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz innych postanowień statutu, uchwały walnego zgromadzenia podejmowane są bez względu na liczbę obecnych akcjonariuszy i reprezentowanych głosów. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Ponadto tajne głosowanie zarządza się na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na walnym zgromadzeniu.

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

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

Akcje mogą być umorzone uchwałą walnego zgromadzenia.

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

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

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

Zysk rozdziela się proporcjonalnie w stosunku do liczby akcji.

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

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

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

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

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

6.7. 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 Spółki 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.

6.8. Władze i organy Invista SA

6.8.1. 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 sporządzenia niniejszego sprawozdania ww. zasady nie uległy zmianie.

Skład osobowy Zarządu Spółki

Na dzień 1 stycznia 2013 roku Zarząd Spółki działał w składzie dwuosobowym:

- Cezary Nowosad - Prezes Zarządu
- Jan Bazyl - Członek Zarządu.

W okresie od 20 czerwca 2013 roku do 28 czerwca 2013 roku Pan Grzegorz Leonarczyk pełniący wówczas funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki został delegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Zarząd Spółki działał w składzie dwuosobowym:

- Cezary Nowosad - Prezes Zarządu
- Jan Bazyl - Członek Zarządu.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 17 stycznia 2014 roku Pan Cezary Nowosad złożył z tym samym dniem rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza Spółki w dniu 17 stycznia 2014 roku powołała Pana Jana Bazyla do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz delegowała pana Pawła Sobków – Przewodniczącego Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące.

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 2013 roku Zgodnie z § 3a Statutu Spółki Zarząd był upoważniony do dokonania jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 5.900.000,00 zł (słownie: pięć milionów dziewięćset tysięcy złotych) poprzez emisję nie więcej niż 59.000.000 (słownie: pięćdziesiąt dziewięć milionów) zwykłych akcji na okaziciela („Kapitał Docelowy”), na następujących zasadach:

- a. upoważnienie określone w § 3a, zostało udzielone na okres do dnia 1 czerwca 2015 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 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy);

- 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.

W dniu 17 marca 2014 roku została zarejestrowana zmiana Statutu dokonana przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 26 lutego 2014 roku w wyniku czego zmianie uległo pierwsze zdanie § 3a oraz § 3a lit d. Statutu Spółki.

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

Pan Jan Bazyl jest akcjonariuszem Invista SA i na dzień 31 grudnia 2013 roku posiadał 7.880.000 akcji o wartości nominalnej 788.000 zł. Akcje te stanowią 9,08 % kapitału zakładowego oraz uprawniają do 9,08% w ogólnej liczby głosów w Invista SA.

Pan Cezary Nowosad pełniący do dnia 17 stycznia 2014 roku funkcję Prezesa Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku posiadał 4.148.000 akcji o wartości nominalnej 414.800 zł. Akcje te stanowią 4,78% kapitału zakładowego oraz uprawniają do 4,78% w ogólnej liczby głosów w Invista SA.

Żadna z ww. osób na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie posiadała akcji/udziałów w podmiotach powiązanych tj. w Projekt Okrzei oraz w Invista DM.

Wynagrodzenia członków Zarządu

Wynagrodzenie członków Zarządu	Wartość przyznanych wynagrodzeń w 2013 r. [tys. zł]	Wartość świadczeń dodatkowych otrzymanych od Spółki w 2013 r.* [tys. zł]
Jan Bazyl	120	0
Cezary Nowosad	240	0

* Świadczenia dodatkowe w roku 2013 nie wystąpiły.

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.

6.8.2. Rada Nadzorcza Invista SA

Zasady powoływania członków Rady Nadzorczej Spółki

Zgodnie z § 13 ust. 1 Statutu Invista SA 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

Skład Rady Nadzorczej Invista SA na dzień 1 stycznia 2013 roku przedstawiał się następująco:

- Łukasz Piasecki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Mieczysław Łazor – Członek Rady Nadzorczej,
- Wojciech Przygodzki – Członek Rady Nadzorczej,
- Tomasz Szczerbatko – Członek Rady Nadzorczej,
- Grzegorz Leonarczyk – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 28 czerwca 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Invista SA powołało na nową 3-letnią wspólną kadencję Radę Nadzorczą w składzie:

- Łukasz Piasecki - Członek Rady Nadzorczej,
- Tomasz Szczербатко - Członek Rady Nadzorczej,
- Tomasz Winciorek - Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Wronkowski - Członek Rady Nadzorczej,
- Grzegorz Leonarczyk - Członek Niezależny Rady Nadzorczej.

W dniu 17 września 2013 r. Spółka otrzymała rezygnację Pana Grzegorza Leonarczyka z pełnienia funkcji Członka Niezależnego Rady Nadzorczej Invista SA ze skutkiem na dzień 17 września 2013 r.

W dniu 13 listopada 2013 r. Pan Łukasz Piasecki złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

Jednocześnie w dniu 13 listopada 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło powołać z tym samym dniem Pana Pawła Sobków na stanowisko Członka Rady Nadzorczej oraz Pana Bartosza Kondaszewskiego na stanowisko Członka Niezależnego Rady Nadzorczej.

W dniu 19 listopada 2013 roku:

- Pan Paweł Sobków został wybrany do pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki;
- Pan Tomasz Szczербатко został wybrany do pełnienia funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

- Paweł Sobków – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Tomasz Szczербатко – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Tomasz Winciorek – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Wronkowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Bartosz Kondaszewski – Członek Niezależny Rady Nadzorczej.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 17 stycznia 2014 roku delegowała Pana Pawła Sobków – Przewodniczącego Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące.

W dniu 28 stycznia 2014 roku do Rady Nadzorczej Spółki został powołany przez Pana Mirosława Bieńka, na podstawie uprawnień osobistych określonych w § 13 ust 2 Statutu Spółki Pan Tomasz Żabczyński.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania tj. na dzień 18 marca 2014 roku skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia się następująco:

- Tomasz Szczербатко – 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 2013 roku jedynym członkiem Rady Nadzorczej, który posiadał akcje Spółki jest Pan Tomasz Winciorek. W ww. datach Pan Tomasz Winciorek posiadał 6.960.000 akcji spółki uprawniających do takiej samej liczby głosów. Wartość nominalna ww. akcji wynosi 696.000 zł. Akcje, o których mowa powyżej stanowią 8,02% kapitału zakładowego oraz uprawniają do takiej samego udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania żadna z osób nadzorujących Invista SA nie posiadała akcji/udziałów w podmiotach powiązanych tj. w Projekt Okrzei oraz w Invista DM.

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej

W roku 2013 wynagrodzenie Rady Nadzorczej wypłacane było na zasadzie powołania.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej	Wartość przyznanych wynagrodzeń w 2013 r. [tys. zł]	Wartość świadczeń dodatkowych otrzymanych od Spółki w 2013 r.* [tys. zł]
Piasecki Łukasz **	9	0
Mieczysław Łazor	0	0
Wojciech Przygodzki	0	0
Tomasz Szczербatko	4	0
Grzegorz Leonarczyk	0	0
Tomasz Winciorek ***	3	0
Jakub Wronkowski ***	1	0
Bartosz Kondaszewski ****	1	0
Paweł Sobków	0	0

* Świadczenia dodatkowe w roku 2013 nie wystąpiły.

** Wynagrodzenie za okres do dnia 13 listopada 2013 r.

*** Wynagrodzenie za okres od dnia 28 czerwca 2013 r.

**** Wynagrodzenie za okres od dnia 13 listopada 2013 r.

Informacja o komitetach

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w przypadku gdy Rada Nadzorcza liczy pięciu członków Rada Nadzorcza może powołać Komitet Audytu lub wykonuje kolegiąlnie zadania Komitetu Audytu wskazane w ustawie z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Ustawa o biegłych rewidentach).

W sierpniu 2012 r. został w Spółce powołany Komitet Audytu. W jego skład wchodził Panowie Mieczysław Łazor, Łukasz Piasecki oraz Wojciech Przygodzki.

Po zakończeniu kadencji członków Rady Nadzorczej Spółki przez Panów Mieczysława Łazora oraz Wojciecha Przygodzkiego oraz w związku z powołaniem w skład Rady Nadzorczej Panów Tomasza Winciorka oraz Jakuba Wronkowskiego zadania Komitetu Audytu wskazane w Ustawie o biegłych rewidentach wykonuje cała Rada Nadzorcza Spółki.

Począwszy od 28 czerwca 2013 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi Członek Niezależny. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Członkiem Niezależnym Rady Nadzorczej Invista SA jest Pan Bartosz Kondaszewski.

Do ustawowych zadań w tym zakresie należą 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 Rada Nadzorcza zapoznaje 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.

6.9. 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. z siedzibą w Warszawie.

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 podlegają bowiem 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, co po raz pierwszy będzie miało miejsce w 2014 r. Wyboru niezależnego audytora dokonuje Rada Nadzorcza.

7. POZOSTAŁE INFORMACJE

7.1. 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.

7.2. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Spółki

W dniu 17 stycznia 2014 roku Rada Nadzorcza Invista SA podjęła uchwałę w sprawie wyboru firmy Eureka Auditing Sp. z o.o. w celu zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego Invista S.A. sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Invista sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 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 20 stycznia 2014 roku. Umowa została zawarta na okres obejmujący wykonanie czynności wskazanych powyżej.

Spółka korzystała z usług wybranego podmiotu w zakresie badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata 2011 i 2012.

Wynagrodzenie dla podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych w 2013 i 2012 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w tys. zł	Rok 2013	Rok 2012
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego	10	5
Inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego	1	0
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Inne usługi	0	0
Razem wynagrodzenie w okresie	11	5

7.3. *Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju*

Ze względu na profil działalności Spółka nie podejmuje działań w zakresie badań i rozwoju. W 2013 roku i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie prowadziła i nie sponzorowała działań badawczo-rozwojowych.

7.4. *System kontroli programów akcji pracowniczych*

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

7.5. *Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego*

W odniesieniu do Invista SA, 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. Gmina Łomianki nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

7.6. Informacja o zatrudnieniu

Spółka w latach 2010-2013 zatrudniała niewielką liczbę pracowników z uwagi na fakt, iż Spółka realizowała swoje działania gospodarcze poprzez osoby zatrudnione w Grupie Kapitałowej na umowę o pracę lub współpracujące na podstawie umów cywilnoprawnych, a także poprzez zatrudnianie profesjonalnych podmiotów doradczych tj. kancelarii prawnych, doradców finansowych, księgowych oraz kancelarii biegłych rewidentów. Pozwalało to zminimalizować koszty prowadzonej działalności gospodarczej.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku stan zatrudnionych w Spółce wynosi 3 osoby.

W 2013 roku przeciętne zatrudnienie w Spółce wyniosło 2 etaty.

Podpisy osób zarządzających

Miejsce i data sporządzenia sprawozdania – Warszawa, 18 marca 2014 roku

Paweł Sobków

Przewodniczący Rady Nadzorczej
delegowany do czasowego pełnienia
funkcji Członka Zarządu

Jan Bazyl

Prezes Zarządu