

---  
---  
**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
JEDNOSTKI**

---  
**INVISTA SPÓŁKA AKCYJNA**

z siedzibą w Warszawie (00-580), przy Alei Jana Chrystiana Szucha 13/15 numer lokalu

16

---  
dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej

---  
**Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

---  
**Opinia**

---  
Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostki **INVISTA SPÓŁKA AKCYJNA** („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

---  
Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- - przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2021 roku poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.).

---

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 2 maja 2022 r.

---

---

### **Podstawa opinii**

---

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn.zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2020 r., poz. 1415 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” – Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach oraz Rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

---

### **Istotna niepewność dotycząca kontynuacji działalności**

---

Zwracamy uwagę na wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz notę nr 41 w informacji dodatkowej, w którym Zarząd opisał sytuację i czynniki wpływające na ocenę zdolności do kontynuowania działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości. W dniu 09 lipca 2019 r. Komisja weryfikacyjna do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich wydała decyzję o zwrocie należności w kwocie 4,5 mln zł na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy. Od decyzji tej Spółka odwołała się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, wstrzymując tym samym wykonanie decyzji Komisji weryfikacyjnej. Jednakże, pomimo iż Zarząd zakłada ostatecznie pozytywne rozstrzygnięcie i unieważnienie decyzji weryfikacyjnej, Spółka na całą kwotę roszczenia zawiązała rezerwę według stanu na dzień 31.12.2021 r. Jak wykazano we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego, powyższe czynniki, łącznie z innymi informacjami opisanymi w tym punkcie, świadczą o istnieniu istotnej niepewności,

która może powodować wątpliwości, co do zdolności Spółki do kontynuacji działalności. Zarząd opisał podjęte działania mające na celu zaspokojenie wymagalnych zobowiązań. Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

### **Kluczowe sprawy badania**

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Poza kwestią opisaną w sekcji „Istotna niepewność dotycząca kontynuacji działalności” uznaliśmy poniższe sprawy za kluczowe sprawy badania, o których informujemy w naszym sprawozdaniu.

<b>Kluczowa sprawa badania</b>	<b>Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy</b>
<b>Wycena Inwestycji długoterminowych</b>	Nasze procedury badania, w odniesieniu do opisanej kluczowej sprawy badania obejmowały, między innymi:
Wykazana w bilansie Spółki na dzień 31.12.2021 r. wartość inwestycji długoterminowych wyniosła 22.440.379,54 zł i dotyczy posiadanych przez Spółkę nieruchomości w kwocie 18.513.672 zł oraz praw i roszczeń do nieruchomości w kwocie 3.926.707,54 zł. Inwestycje długoterminowe stanowią 93% sumy bilansowej.	- potwierdzenie praw do tych aktywów poprzez porównanie do umów nabycia oraz zapisów w księgach wieczystych
Wycena posiadanych nieruchomości jest oparta o wartości ustalone na podstawie wycen przygotowanych przez profesjonalnego rzeczoznawcę majątkowego.	- krytyczną analizę otrzymanych operatów szacunkowych i wycen
Wycenę tych aktywów uznano za znaczące ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego badanej Spółki	- ocenę poprawności zaliczenia owych nieruchomości do inwestycji;
Mając powyższe na względzie, uznaliśmy, iż jest to kluczowa sprawa w ramach procesu badania	- przegląd zapisów na kontach związanych z inwestycjami w nieruchomości o otrzymanych wycen
	- rozmowę z Zarządem w zakresie kierunków i zamierzeń w zakresie realizowanych przez Spółkę inwestycji w nieruchomości
	Przeprowadzone testy szczegółowe w połączeniu z oceną środowiska kontroli wewnętrznej opisane powyżej dostarczyły nam wystarczających i odpowiednich dowodów badania niezbędnych do zaadresowania opisanego powyżej ryzyka związanego z inwestycjami długoterminowymi

**Kompletność ujawnień i wycena rezerw w bilansie** Nasze procedury badania, w odniesieniu do opisanej kluczowej sprawy badania obejmowały, między innymi:

Jest to pozycja, która w przypadku badanej Spółki określa przede wszystkim ujawnienie i wycenę zobowiązań wymagających uregulowania w przyszłości.

Mając powyższe na względzie uznaliśmy, iż jest to kluczowa sprawa w ramach procesu badania.

- kierowanie zapytań do kierownictwa jednostki oraz służb prawnych odnoszących się do aktualnego statusu spraw dotyczących zobowiązań.
- weryfikacja przyjętych metod wyceny i zasadności oszacowanych wartości rezerw.

---

### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

---

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

---

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- 
- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
  - uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
  - oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
  - wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
  - oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

---

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

---

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

---

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

---

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

---

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które są wyodrębnionymi częściami tego Sprawozdania z działalności oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Raport roczny”) (razem „Inne informacje”).

---

### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej**

---

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

---

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta**

---

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do poinformowania, czy Spółka sporządziła oświadczenie na temat informacji niefinansowych oraz wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

---

Sprawozdanie z działalności Spółki uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport Roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy

istotne zniekształcenie w Raporcie Rocznym, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki.

---

### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

---

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

---

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 70 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie o informacjach bieżących” – Dz. U. poz. 757 z późn. zm.),

- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

---

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

---

### **Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego**

---

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 pkt 5 lit. c-f, h Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 pkt lit. c-f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

---

## **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

---

-----

### **Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych**

---

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust. 1 Rozporządzenia UE oraz art. 36 Ustawy o biegłych rewidentach. Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych w badanym okresie zostały wymienione w nocy 5.13 pozostałych informacji.

---

### **Wybór firmy audytorskiej**

---

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółki za 2021 rok uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 15.03.2022 r. Sprawozdania finansowe Spółki badamy po raz drugi, począwszy od roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2020 roku.

---

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jarosław Wijatkowski, działający w imieniu KPW Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-350), przy ulicy Tymienieckiego 25C/410 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4116, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

---

**KPW Audyt Sp. z o.o.**

*ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź*

.....  
**Jarosław Wijatkowski**

*Kluczowy Biegły Rewident nr rej. 13 294*



*KPW Audyt Sp. z o.o. jest wpisana na listę firm  
audytorskich prowadzoną przez*

*Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 4116*

---  
---  
---

Warszawa, dnia 2 maja 2022 roku