

# **SPRAWOZDANIE**

niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego

## **INVISTA S.A.**

za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku

Poznań, dnia 26 września 2019 roku

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla  
Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy  
**Invista S.A.**

### **Sprawozdanie z przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Jednostki Invista S.A. (dalej zwanej „Jednostką”) z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater nr 14, lok. 14-18, na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2019 roku;
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku;
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku;
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku;
- informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie śródrocznego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2019 roku, poz. 351 z późn. zm.), zwaną dalej „ustawą o rachunkowości”, wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa.

### **Zakres przeglądu**

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku.

Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat tego śródrocznego sprawozdania finansowego.

### **Wniosek z zastrzeżeniem**

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego Jednostki na dzień i za okres zakończony 31 grudnia 2018 roku zawierała zastrzeżenie następującej treści: „Jednostka w pozycji nieruchomości inwestycyjnych ujęła i wyceniła w wartości godziwej na dzień bilansowy, nabyte roszczenie (prawo do odszkodowania) do nieruchomości w wysokości 7,2 miliona złotych. W naszej ocenie roszczenie to nie spełnia definicji nieruchomości inwestycyjnych, a tym samym powinno być ujęte w cenie nabycia, tj. 1 milion złotych.

Powyższa zmiana skutkowałaby obniżeniem kapitałów własnych o kwotę 6,2 miliona złotych.” Zastrzeżenie pozostaje aktualne na dzień wydania niniejszego sprawozdania.

Poza kwestią wymienioną powyżej, na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne sprawozdanie finansowe nie przedstawia rzetelnego i jasnego obrazu sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 30 czerwca 2019 r. oraz jej wyniku finansowego za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku, zgodnie z ustawą o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

### ***Uzupełniające objaśnienie - Istotna niepewność dotycząca kontynuacji działalności***

Zwracamy uwagę na wprowadzenie do sprawozdania finansowego, w którym Zarząd opisał sytuację i czynniki wpływające na ocenę zdolności do kontynuowania działalności Jednostki w dającej się przewidzieć przyszłości, a w szczególności na upływający w dniu 15 grudnia 2019 roku termin wykupu obligacji w kwocie 3,1 miliona złotych, poniesioną stratę netto oraz że na ten dzień zobowiązania krótkoterminowe przewyższają aktywa obrotowe. Dodatkowo 9 lipca 2019 roku Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości wydała decyzję administracyjną nakazującą zwrot kwoty 4,5 mln zł na rzecz miasta st. Warszawy. Jak wykazano we wprowadzeniu powyższe czynniki świadczą o istnieniu istotnej niepewności, która może powodować wątpliwości, co do zdolności Jednostki do kontynuacji działalności. Zarząd opisał podjęte działania mające na celu zaspokojenie wymagalnych zobowiązań oraz podjęte kroki prawne, jednak pewności co do skuteczności i terminów realizacji tych działań nie ma. Nasz wniosek nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

### ***Uzupełniające objaśnienie - utrata wartości zabezpieczenia emisji obligacji***

Zwracamy uwagę na punkt 1.6.12 dodatkowych informacji i objaśnień, w którym Zarząd opisał sytuację związaną z utratą wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie emisji obligacji. Aktualna wartość nieruchomości została oszacowana na kwotę 1,1 miliona złotych, podczas gdy hipoteka ujawniona w księdze wieczystej opiewa na kwotę 4,6 miliona złotych (wartość obligacji 3,1 miliona złotych). Nasz wniosek nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

### ***Uzupełniające objaśnienie - niepewność szacunków***

Zwracamy uwagę, iż Jednostka ujawniła w inwestycjach długoterminowych oraz wyceniła w wartości godziwej roszczenia i prawa majątkowe do nieruchomości w kwocie 4,7 miliona złotych. Osiągnięcie zakładanych korzyści, zależne jest od przyszłych decyzji administracyjnych i ewentualnych wyroków sądowych, których rozstrzygnięć na chwilę obecną nie można przewidzieć. Nasz wniosek nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

### ***Inne kwestie***

Zwracamy uwagę, iż Jednostka sporządziła sprawozdanie finansowe w strukturze logicznej w wersji 1-0E, jednakże zawarła w nim wszystkie istotne informacje i ujawnienia wymagane przepisami ustawy o rachunkowości, tym samym nasz wniosek nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za przeprowadzenie przeglądu, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Marcin Kawka, działający w imieniu RSM Poland Audyt S.A. z siedzibą w Poznaniu, spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3077, w imieniu której kluczowy biegły rewident dokonał przeglądu sprawozdania finansowego.

Marcin Kawka

Biegły rewident nr 11864

RSM Poland Audyt S.A.

ul. Droga Dębińska 3b, 61-555 Poznań (siedziba)

ul. Miła 2, 00-180 Warszawa (oddział)

Spółka wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 3077

NIP: 7781428037 REGON: 300024853 KRS: 0000240102

Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy KRS

Kapitał zakładowy: 114 500 zł, Kapitał wpłacony: 114 500 zł

Poznań, dnia 26 września 2019 roku