



KPMG Audit SRL  
Victoria Business Park  
DN1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr. 69-71  
Sector 1

P.O. Box 18-191  
Bucharest 013685  
Romania  
Tel: +40 (21) 201 22 22  
+40 (372) 377 800  
Fax: +40 (21) 201 22 11  
+40 (372) 377 700  
www.kpmg.ro

## Raportul auditorului independent

Catre Actionari,  
S.C. Professional Imo Partners S.A.

### Opinie

1 Am auditat situatiile financiare individuale anexate ale societatii S.C. Professional Imo Partners S.A. ("Societatea") care cuprind bilantul prescurtat la data de 31 decembrie 2016, contul prescurtat de profit si pierdere si situatia modificarilor capitalului propriu pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative. Situatiile financiare individuale mentionate se refera la:

- Activ net/Total capitaluri proprii: 217.163.864 lei
- Profitul net al exercitiului financiar 21.846 lei

2 In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare neconsolidate ale Societatii la data de 31 decembrie 2016, precum si a rezultatului neconsolidat al operatiunilor sale pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

### Baza pentru opinie

3 Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit (ISA). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea *Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare individuale* din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform cerintelor de etica profesionala relevante pentru auditul situatiilor financiare



individuale din Romania si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati de etica profesionala, conform acestor cerinte. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

#### *Aspectele cheie de audit*

- 4 Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta in efectuarea auditului situatiilor financiare individuale din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare individuale in ansamblul lor si in formarea opiniei noastre asupra acestor situatii financiare individuale. Nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie de audit.

#### **Actiuni detinute in filiala (208.175.000 lei)**

A se vedea Nota 2.10 Imobilizari financiare (politica contabila) si 3.3 Imobilizari financiare (informatii explicative) din situatiile financiare individuale

<b>Aspect cheie de audit</b>	<b>Modul de abordare in cadrul auditului</b>
<p>Cel mai semnificativ activ al Societatii este investitia (reprezentand actiuni) in filiala detinuta majoritar (99,999995%), Veranda Obor SRL ("filiala") - un dezvoltator imobiliar care detine un centru comercial, devenit operational in cursul lunii octombrie 2016.</p> <p>Investitia este inregistrata în situatiile financiare individuale ale Societatii la cost.</p> <p>Centrul comercial este recunoscut ca o investitie imobiliara si este inregistrat la valoarea justa in situatiile financiare ale filialei. Datorita faptului ca centrul comercial a devenit operational in cursul lunii octombrie 2016 si fiind un activ relativ nou, evaluarea proprietatii necesita un rationament semnificativ. Evaluarea investitiei imobiliare are un impact semnificativ asupra valorii recuperabile a actiunilor.</p> <p>La 31 decembrie 2016 investitia imobiliara detinuta de filiala a fost evaluata de un evaluator extern contractat de aceasta.</p>	<p>Procedurile noastre de audit au inclus, dar fara a se limita la:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- evaluarea competentei evaluatorului extern prin aprecierea calificarilor sale profesionale, a experientei si a obiectivitatii;</li><li>- compararea ipotezelor cheie utilizate in raportul de evaluare, cum ar fi spatiile inchiriate, veniturile din chirii, stimulentele aferente contractelor de chirie cu o selectie de contracte semnate; compararea suprafetei inchiriate inclusa in raportul de evaluare cu documentatia proprietatii;</li><li>- implicarea specialistilor nostri din domeniul evaluarilor pentru a evalua caracterul adecvat al ipotezelor si metodelor de evaluare utilizate de catre evaluatorul extern si pentru a compara ipotezele evaluatorului extern cu informatii externe, precum si cu aprecierea noastra in ceea ce priveste rata de actualizare si gradul de ocupare;</li></ul>

K



Ne-am concentrat pe acest aspect datorita valorii semnificative a actiunilor detinute si a rationamentului semnificativ efectuat de conducerea Societatii in analiza sa privind recuperarea valorii actiunilor la 31 decembrie 2016.	- evaluarea gradului de adecvare a informatiilor prezentate in legatura cu acest aspect in situatiile financiare.
--	---

*Alte informatii - Raportul administratorilor*

- 5 Alte informatii includ Raportul administratorilor. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea Raportului administratorilor in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate si pentru acel control intern pe care administratorii il considera necesar pentru a permite intocmirea si prezentarea Raportului administratorilor care sa nu contina denaturari semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul administratorilor este prezentat de la pagina 1 la 11 si nu face parte din situatiile financiare individuale.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare individuale nu acopera Raportul administratorilor.

In legatura cu auditul situatiilor financiare individuale pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2016, responsabilitatea noastra este sa citim Raportul administratorilor si, in acest demers, sa apreciem daca exista neconcordante semnificative intre Raportul administratorilor si situatiile financiare individuale, daca Raportul administratorilor include, in toate aspectele semnificative, informatiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate si daca in baza cunostintelor si intelegerii noastre dobandite in cursul auditului situatiilor financiare individuale cu privire la Societate si la mediul acesteia, informatiile incluse in Raportul administratorilor sunt eronate semnificativ. Ni se solicita sa raportam cu privire la aceste aspecte. In baza activitatii desfasurate, raportam ca:

- a) in Raportul administratorilor nu am identificat informatii care sa nu fie in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare individuale anexate;
- b) Raportul administratorilor identificat mai sus include, in toate aspectele semnificative, informatiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre dobandite in cursul auditului situatiilor financiare individuale pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2016 cu privire la Societate si la mediul acesteia, nu am identificat informatii incluse in Raportul administratorilor care sa fie eronate semnificativ.

*h*



*Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare individuale*

- 6 Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare individuale lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
- 7 In intocmirea situatiilor financiare individuale, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului în care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.
- 8 Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

*Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare individuale*

- 9 Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare individuale, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare individuale.
- 10 Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
  - Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzata fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
  - Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
  - Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.



- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare individuale sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
  - Evaluăm în ansamblu prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare individuale, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare individuale reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.
- 11 Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
  - 12 De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele de etică profesională relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.
  - 13 Dintre aspectele comunicate persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil că beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

*la*



*Alte aspecte*

14 Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv actionarilor Societatii, in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formata.

Partenerul misiunii de audit in baza careia s-a intocmit acest raport al auditorului independent este Efraim Ofir Ori.

**Pentru si in numele KPMG Audit S.R.L.:**

Efraim Ofir Ori



inregistrat la Camera Auditorilor Financiari  
din Romania cu numarul 3216 / 11.06.2009

*KPMG Audit SRL*

inregistrat la Camera Auditorilor Financiari  
din Romania cu numarul 9/2001

Bucuresti, 24 martie 2017