



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 actionarii Professional Imo Partners S.A.

Strada Ziduri Mosi, no. 23,  
24599480

#### Opinie

Am auditat situatiile financiare individuale anexate ale societatii Professional Imo Partners S.A. ("Societatea") care cuprind bilantul prescurtat la data de 31 decembrie 2017, contul prescurtat de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative.

Situatiile financiare individuale la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2017 se identifica astfel:

- Activ net /Total capitaluri proprii: 219.057.994 lei
- Pierdere neta a exercitiului financiar: 1.762.094 lei

In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare neconsolidate a Societatii la data de 31 decembrie 2017 precum si a performantei sale financiare neconsolidate 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

Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA") si Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde si reglementari sunt descrise detaliat in sectiunea *Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare individuale* din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform *Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili ("codul IESBA")* si conform cerintelor de etica profesionala relevante pentru auditul situatiilor financiare individuale din Romania, inclusiv Legea, si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati de etica profesionala, conform acestor cerinte si conform codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.



## Aspecte cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in 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.

### Valoarea contabila a actiunilor detinute in filiala

Imobilizari financiare – 208.175.000 lei la 31 decembrie 2017 (208.175.000 lei la 31 decembrie 2016)

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

#### Aspect cheie de audit

Cel mai semnificativ activ al Societatii este investitia ("Actiunile") intr-o filiala detinuta majoritar (99,999995%), Veranda Obor SA ("Filiala") - un dezvoltator imobiliar care detine un centru comercial.

Investitia este recunoscuta in situatiile financiare individuale ale Societatii la cost. Pentru a determina daca este necesara recunoasterea unor ajustari pentru pierderi de valoare a Actiunilor, conducerea a luat in considerare, printre altele, valoarea justa a celui mai semnificativ activ al Filialei, centrul comercial.

Centrul comercial detinut de Filiala este contabilizat ca o investitie imobiliara, in baza modelului reevaluarii si, a fost reevaluat la 31 decembrie 2016 de catre un evaluator extern, contractat de catre Filiala.

Exista riscul ca valoarea contabila a investitiei imobiliare a Filialei sa fie mai mare decat valoarea contabila care ar fi fost determinata folosind valoarea justa la 31 decembrie 2017. Acest risc exista considerand posibilele modificari ale conditiilor de piata si/sau situatiei proprietatii de la data celei mai recente evaluari. La 31 decembrie 2017 conducerea Filialei a efectuat o evaluare, pe baza unui raport de analiza a pietei intocmit de acelasi evaluator extern si a concluzionat ca nu exista conditii care sa indice o modificare semnificativa (nefavorabila) a valorii contabile a centrului comercial.

Ne-am concentrat pe acest aspect datorita valorii contabile semnificative a Actiunilor si a rationamentelor semnificative efectuate de conducerea Societatii in analiza sa privind valoarea lor recuperabila la 31 decembrie 2017.

#### Modul de abordare in cadrul misiunii de audit

Procedurile noastre de audit au inclus, dar fara a se limita la:

- Am evaluat competenta evaluatorului extern considerand acreditările sale profesionale, experienta si obiectivitatea sa;
- Am implicat specialistii nostri in evaluari pentru a evalua critic gradul de adecvare al analizei de piata efectuata de catre evaluatorul extern prin compararea informatiilor din analiza evaluatorului cu informatii externe, precum si cu evaluarea noastra in ceea ce priveste rata de actualizare si venitul din chirii;
- Am analizat senzitivitatea modelului de evaluare la schimbari in ipotezele semnificative utilizate, pentru a determina impactul evolutiei acestora asupra evaluarii proprietatii;
- Ca parte a analizei privind senzitivitatea, am considerat modificarile mediului economic si impactul acestora asupra ipotezelor semnificative considerate in evaluarea;
- Am evaluat gradul de adecvare a informatiilor prezentate in legatura cu acest aspect in situatiile financiare individuale.





#### Alte informatii – Raportul anual al Consiliului de Administratie (“Raportul administratorilor”)

Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul administratorilor dar nu cuprind situatiile financiare individuale si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare individuale nu acopera acele alte informatii si, cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare individuale, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ neconcordante cu situatiile financiare individuale sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in cursul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul administratorilor am citit si raportam daca Raportul administratorilor este intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare individuale in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare individuale sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare individuale;
- b) Raportul administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu 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 cu privire la Societate si la mediul acesteia, obtinute in cursul auditului, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

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

Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare individuale 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.

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 in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alternativa realista in afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

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

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.

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 individuale, 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 eroare este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă, 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.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare individuale sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam in ansamblu prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare individuale, inclusiv prezentarile de informatii, si masura in care situatiile financiare individuale reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie ca am respectat cerintele de etica profesionala relevante privind independenta si ca le-am comunicat toate relatiile si alte aspecte despre care s-ar putea presupune, in mod rezonabil, ca ne afecteaza independenta si, acolo unde este cazul, masurile de protectie aferente.

Dintre aspectele comunicate persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situatiilor financiare individuale din perioada curenta si care reprezinta, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul auditorului, cu exceptia cazului in care legile sau reglementarile interzic prezentarea publica a aspectului sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

#### Alte aspecte

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 actionatii 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, 30 martie 2018