



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. CI-CO S.A.

Opinie

1 Am auditat situatiile financiare anexate ale societati S.C. CI-CO S.A. ("Societatea") care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2016, contul de profit si pierdere, situația modificarilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul finanțier încheiat la aceasta data și un sumar al politicilor contabile semnificative și alte note explicative. Situațiile financiare menționate se referă la:

- | | |
|---|----------------|
| • Activ net/Total capitaluri proprii: | 56.790.999 lei |
| • Profitul net al exercițiului finanțier: | 10.378.216 lei |

2 În opinia noastră, situațiile financiare anexate oferă o imagine fidela a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2016 precum și a rezultatului operațiunilor sale și a fluxurilor sale de trezorerie pentru exercițiul finanțier încheiat la aceasta data, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate cu modificările ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

Baza pentru opinie

3 Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internationale de Audit (ISA). Responsabilitatile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea *Responsabilitatea auditorului într-un audit al situațiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform cerintelor de etica profesională relevante pentru auditul situațiilor financiare din România și ne-am indeplinit celelalte



responsabilitati de etica profesionala, conform acestor cerinte. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adekvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

Aspectele cheie de audit

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

1. Evaluarea Imobilizarilor corporale	
Facem referire la Nota 4 Active imobilizate la situatiile financiare	
Valoarea neta contabila a Imobilizarilor corporale – 33.586.311 RON Reserve din reevaluare – 31.594.971 RON	
Aspectul cheie de audit	Modul in care a fost abordat in cadrul auditului
<p>Societatea detine imobilizari corporale constand in principal din investitii imobiliare, masurate la valoare reevaluata, in baza unui raport de reevaluare intocmit de un evaluator extern pentru data de 31 decembrie 2016.</p> <p>Evaluarea investitiilor imobiliare necesita utilizarea de estimari si rationamente profesionale. Exista riscul ca investitiile imobiliare sa nu fie evaluate corect daca metodologia de evaluare si ipotezele cheie utilizate de evaluator sunt inadecvate. O variatie mica a ipotezelor cheie utilizate de evaluator cum ar fi proprietatile comparabilele considerate, gradul de ocupare si rata de capitalizare pot influenta semnificativ valoarea reevaluata.</p>	<p>Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Am evaluat competentele, capacitatile si obiectivitatea evaluatorului extern ce a realizat evaluarea investitiilor imobiliare. — Am implicat specialistii nostri evaluatori pentru a analiza raportul de evaluare si metodele de evaluare cuprinse de acesta, comparandu-le cu cele utilizate de alti evaluatori pentru proprietati similare si pentru a evalua critice ipotezele semnificative incluse in evaluare, cum ar fi venitul din chirii, nivelul de ocupare, prin compararea unui esantion dintre acestea cu contractele de chirie ale Societatii si nivelul de ocupare in 2016 si cu informatii specifice acestui sector. — Am evaluat adekvarea si corectitudinea informatiilor prezentate in situatiile financiare, referitoare la acest aspect cheie de audit.

2. Venituri din exploatare – 9.895.098 lei

Aspectul cheie de audit	Modul in care a fost abordat in cadrul auditului
<p>Veniturile sunt generate in primul rand din desfasurarea activitatii de inchiriere, acestea fiind inregistrate intr-un sistem operational care este separat de sistemul de contabilitate. Informatiile din sistemul operational sunt transferate prin inregistrari contabile manuale in sistemul de contabilitate, care sta la baza situatiilor financiare.</p> <p>Exista un risc implicit de fraudă in recunoasterea veniturilor datorita presiunii pe care conducerea Societatii o poate exercita pentru indeplinirea rezultatelor planificate.</p> <p>De asemenea, datorita faptului ca o proportie substantuala a incasarilor se face in numerar, am identificat un risc de fraudă referitor la completitudinea veniturilor inregistrate.</p>	<p>Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Testarea controalelor implementate de Societate referitoare la completitudinea si existenta incasarilor de numerar; — Testarea reconcilierii dintre sistemul operational, sistemul de contabilitate si situatiile financiare pentru a ne asigura de completitudinea si acuratetea transferului acestor date; — Analiza procesului de revizuire efectuat de conducere cu privire la evaluarea si raportarea veniturilor incasate in numerar; — Compararea, pe baza unui esantion, a chirilor efective facturate cu preturile aprobatе de catre Consiliul de Administratie al Societatii; — Realizarea unei previziuni asupra veniturilor din chirie aferente anului 2016 pe baza contractelor de chirie incheiate cu clientii si compararea acestia cu veniturile efective prezentate in situatiile financiare; — Testarea, pe baza unui esantion, a chitantelor aferente sumelor incasate in numerar de la clientii Societatii si a depunerii acestor sume in conturile curente ale Societatii. De asemenea, am obtinut si scrisori de confirmare din partea bancilor cu care Societatea a colaborat in cursul anului 2016 a soldurilor conturilor deschise la 31 decembrie 2016. — Testarea, pe baza unui esantion ce a inclus si elemente de imprevedibilitate, creantelor Societatii asupra clientilor prin obtinerea scrisorilor de confirmare a soldului la 31 decembrie 2016.

Alte aspecte – Aria de aplicabilitate a auditului

- 5 Situatiiile financiare ale societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2015 au fost auditate de alt auditor care a exprimat o opinie nemodificata asupra acestor situatii financiare in data de *18 martie 2016*.

Alte informatii - Raportul administratorilor

- 6 Alte informatii includ Raportul administratorilor. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea Raportului administratorilor in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, articolele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiiile financiare anuale individuale si situatiiile 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 10 si nu face parte din situatii financiare.

Opinia noastra cu privire la situatiiile financiare nu acopera Raportul administratorilor.

In legatura cu auditul situatiilor financiare 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 situatiiile financiare, daca Raportul administratorilor include, in toate aspectele semnificative, informatiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, articolele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiiile financiare anuale individuale si situatiiile financiare anuale consolidate si daca in baza cunostintelor si intelegerii noastre dobandite in cursul auditului situatiilor financiare cu privire la Societate si la mediul acesta, 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 concordanță, in toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiiile financiare anexate;
- b) Raportul administratorilor identificat mai sus include, in toate aspectele semnificative, informatiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, articolele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiiile financiare anuale individuale si situatiiile financiare anuale consolidate.

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

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanța pentru situatiiile financiare

- 7 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 lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

- 8 In intocmirea situatiilor financiare, 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.
- 9 Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

- 10 Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, 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 decizii economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
- 11 Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentionem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adekvate 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 adekvate 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 indoieli 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 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, inclusiv prezentarile de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

12 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.

13 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.

14 Dintre aspectele comunicate persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situatiilor financiare 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

15 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 acestia, 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 Grecu Tudor Alexandru.

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

Grecu Tudor Alexandru



inregistrat la Camera Auditorilor Financiari



inregistrat la Camera Auditorilor Financiari

din Romania cu numarul 2368/ 22.01.2008

din Romania cu numarul 9/2001

Bucuresti, 3 aprilie 2017