

SIFI CLUJ RETAIL S.A.

Calea Floreasca, nr. 175, sector 1, Bucuresti

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT*Către acționarii SIFI CLUJ RETAIL S.A.***Raport cu privire la auditul situațiilor financiare****Opinie**

Am auditat situațiile financiare individuale ale societății *SIFI CLUJ RETAIL S.A.* („societatea”), care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2018 și contul de rezultate, situația modificărilor capitalurilor proprii aferente exercițiului încheiat la data respectiva, și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.

Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2018 se identifica astfel:

Activ net/Total capitaluri proprii	55.284.315 lei
Profit net	3.381.280 lei

În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a societății la data de 31 decembrie 2018, și performanța sa financiară aferentă exercițiului încheiat la data respectiva, în conformitate cu Legea contabilității nr.82/1991 republicată, cu prevederile cuprinse în OMFP nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, împreună cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA), *Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”)* și Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea *Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenți față de societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice relevante pentru auditul situațiilor financiare din România și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități etice, conform acestor cerințe. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situațiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte.

Aspectele principale care au fost luate in considerare au fost:

<i>Aspectul cheie/risc</i>	<i>Răspunsul la riscul estimat</i>
<p><i>Recunoașterea veniturilor.</i> Societatea are venituri in primul rând din activitatea de închiriere spatii. Aceasta solicita o analiza a momentului când venitul se înregistrează si a perioadei corecte la care acesta se refera.</p>	<p>Procedurile noastre de audit asupra evaluării, existentei si completitudinii portofoliului de active listate au inclus, fără a fi limitate la:</p> <ul style="list-style-type: none"> • proceduri analitice privind evoluția veniturilor pe categorii • teste eșantion asupra contractelor cu clienții
<p><i>Evaluarea investițiilor imobiliare</i> Am identificat evaluarea investițiilor imobiliare ca un aspect cheie al auditului nostru datorita semnificației in cadrul situațiilor financiare. Toate investițiile imobiliare ale societății sunt înregistrate la valoare reevaluată pe baza unui raport de evaluare realizat de către un evaluator independent.</p>	<p>Procedurile noastre de audit asupra evaluării, existentei si completitudinii portofoliului de active listate au inclus, fără a fi limitate la:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obținerea unei înțelegeri in ceea ce privește procesul de evaluare si al evaluatorului • verificarea acurateții aritmetice a calculelor

Alte informații – Raportul Administratorilor

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea si prezentarea raportului administratorilor in conformitate cu cerințele OMFP nr 1802/2014 Reglementari contabile privind situațiile financiare anuale individuale si situațiile financiare anuale consolidate, care sa nu conțină denaturări semnificative si pentru acel control intern pe care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care sa nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă si aceste alte informații si cu excepția cazului in care se menționează explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018, responsabilitatea noastră este sa citim acele alte informații si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu

situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportat dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) În raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare individuale anexate.
- b) Raportul administratorilor identificat mai sus include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 1802/2014 (reglementări contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate).

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2018, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu reglementările menționate mai sus și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nici altă alternativă realistă în afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de

frauda, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabila reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului ca un audit desfășurat in conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturările pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulate, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam raționamentul profesional si menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situațiilor financiare, cauzata fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri si obținem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false si evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al societății.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimărilor contabile si al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității si determinam, pe baza probelor de audit obținute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea societății de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atenția in raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentări sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina societatea sa nu își mai desfășoare activitatea in baza principiului continuității activității.
- Evaluam prezentarea, structura si conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, si măsura in care situațiile financiare reflecta tranzacțiile si evenimentele de baza într-o maniera care realizează prezentarea fidela.

Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatări ale auditului,

inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație ca am respectat cerințele etice relevante privind independenta și ca le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, ca ne afectează independenta și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.

Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare 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 ca un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

Am fost numiți de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 26 aprilie 2018 să audităm situațiile financiare ale SIFI CLUJ RETAIL S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 Decembrie 2018. Durata totală a angajamentului nostru este de un an, acoperind exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018.

Confirmăm ca:

- În desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independenta față de entitatea auditată.

Nu am furnizat pentru Societate **serviciile non audit** interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

21 martie 2019

În numele
JPA Audit și Consultanță S.R.L.
Auditor înregistrat C.A.F.R. nr. 319



Florin Toma
Auditor înregistrat C.A.F.R. 1747

