

# RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

ASUPRA SITUAȚIILOR FINANCIARE DE LA 31.12.2019

ale COMPANIEI MUNICIPALE IMOBILIARĂ BUCUREȘTI S.A.

## Către acționarii Companiei Municipale Imobiliară București S.A.

### Opinie

[1]. Am auditat Situațiile financiare individuale ale Companiei Municipale Imobiliară București S.A. ("Compania") cu sediul social în municipiul București, sector 1, strada Aristide Demetriade, nr. 2, biroul nr. 1, etaj 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/9350/2017, cod unic de înregistrare RO37764910, care cuprind bilanțul la data de 31.12.2019, respectiv Situația contului de profit și pierdere, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și alte note explicative.

[2]. Situațiile financiare auditate au fost întocmite conform și în formatul prevăzut de Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate cu modificările și completările ulterioare, care se referă la:

• <b>Total active:</b>	<b>245.723.517 lei</b>
• <b>Total capitaluri proprii/activ net:</b>	<b>243.045.565 lei</b>
• <b>Rezultat net al exercițiului-pierdere:</b>	<b>(2.164.370) lei</b>

[3]. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate **oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Companiei la data de 31 decembrie 2019 precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată** în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

### Baza pentru opinie

[4]. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA") 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 Companie, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. 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**

[5]. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

*i. Evaluarea imobilizărilor corporale*

Așa cum este prezentat în Nota 1 din situațiile financiare „Active imobilizate”, la data de 31 decembrie 2019, Societatea deține imobilizări corporale în valoare netă de 31.031.980 lei. Valoarea netă contabilă a imobilizărilor corporale reprezintă un procent de 12,70% din totalul activelor. Identificarea unor indicii de depreciere de către management, cum ar fi scăderea valorii de piață sau o depreciere morală a activelor poate conduce la necesitatea înregistrării unor deprecieri (ajustări suplimentare) asupra valorii contabile a imobilizărilor corporale.

În cazul în care se identifică astfel de indicii, conducerea trebuie să facă o estimare a valorii recuperabile a activului care este comparată cu valoarea netă contabilă.

Am analizat procesul de identificare și evaluare de către conducere a indicilor de depreciere. Rezultatul acestei analize a fost acela că nu au existat indicii de depreciere a imobilizărilor corporale în cursul perioadei care să impună efectuarea unei evaluări a valorii recuperabile a activelor.

Activitatea noastră de audit a analizat caracterul rezonabil al rezultatelor procesului de identificare și evaluare realizat de către conducere. În mod specific, munca noastră a inclus, dar nu a fost limitată la următoarele proceduri:

- analiza comparativă și analiza ipotezelor care au stat la baza calculelor în vederea determinării valorii recuperabile a activelor;
- analiza pentru un eșantion a duratelor de utilizare și calculului costului privind amortizarea imobilizărilor corporale.

Am concluzionat că evaluarea imobilizărilor corporale este adecvată la data bilanțului.

*ii. Recuperabilitatea creanțelor comerciale*

Cu privire la situațiile financiare „Creanțe”, la 31 decembrie 2019, creanțele comerciale au fost în valoare netă de 193.329.991 lei, respectiv cu o pondere semnificativă de 79,13% din total active. Recuperabilitatea creanțelor comerciale și nivelul ajustărilor de valoare pentru creanțe incerte sunt considerate a fi un risc semnificativ din cauza naturii globale a acestor solduri în situațiile financiare, precum și importanța colectării de numerar cu referire la gestionarea capitalului de lucru al Companiei.

Procedurile noastre de audit au inclus, dar nu au fost limitate la acestea, printre altele:

- evaluarea estimărilor managementului cu privire la ajustările de valoare efectuate în raport cu nivelul, vechimea creanțelor și a gradului de colectare;

- verificarea consecvenței aplicării politicilor contabile referitoare la testarea acestor solduri, pe bază de eșantion, pentru care am solicitat confirmarea directă la 31 decembrie 2019;
- analizarea rezonabilității politicii contabile cu privire la ajustările de valoare.

Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

### iii. Recunoașterea veniturilor

În conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, există un risc implicit în recunoașterea veniturilor, datorită presiunii pe care conducerea o poate resimți în legătură cu acoperirea pierderii realizate din anii anteriori. Compania realizează venituri în baza înțelegerilor contractuale încheiate cu clienții.

Veniturile din servicii prestate reprezintă o valoare semnificativă de 1.523.327 lei și sunt recunoscute în contul de profit și pierdere când riscurile și beneficiile asociate proprietății sunt transferate cumpărătorului. Compania aplică principiul separării exercițiilor financiare pentru recunoașterea veniturilor și cheltuielilor. Am identificat recunoașterea veniturilor ca aspect cheie, deoarece veniturile reprezintă unul din indicatorii cheie de performanță ai Companiei și, prin urmare, există un risc inerent în legătură cu recunoașterea lor de către conducere pentru îndeplinirea unor obiective sau așteptări specifice.

Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:

- evaluarea principiilor de recunoaștere a veniturilor în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, cu precădere secțiunea 4.17.1. "Venituri" și în raport cu politicile contabile ale Companiei. Pentru a preveni și detecta fraudele și erorile în recunoașterea veniturilor, procedura a inclus testarea controalelor pentru recunoașterea veniturilor pe baza serviciilor efectuate, prin referire la un eșantion de tranzacții;
- examinarea acurateții ajustărilor efectuate de Companie pentru respectarea principiului independenței exercițiilor, având în vedere condițiile de prestare și prevederile contractuale referitoare la modalitățile de prestare a serviciilor;
- inspectarea contractelor cu clienții, pe bază de eșantion, pentru a înțelege termenii tranzacțiilor de prestare, inclusiv modalitățile în care reducerile sunt aplicate, pentru a evalua dacă criteriile de recunoaștere a veniturilor Companiei au fost în conformitate cu cerințele și reglementările legale în vigoare;
- examinarea registrului de vânzări după încheierea exercițiului financiar pentru a identifica note de credit semnificative emise și inspectarea documentației relevante pentru a evalua dacă veniturile aferente au fost contabilizate în perioada financiară corespunzătoare.

Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

iv. *Evidențierea unor aspecte*

- Sistemul de impozitare din România a suferit multiple modificări în ultimii ani și este într-un proces continuu de actualizare și modernizare. Ca urmare, încă există interpretări diferite ale legislației fiscale, în anumite situații, autoritățile fiscale pot trata în mod diferit anumite aspecte, procedând la calcularea unor impozite și taxe suplimentare și a dobânzilor și penalităților de întârziere aferente (în prezent în valoare totală de 0,03% pe zi de întârziere). În România, exercițiul fiscal rămâne deschis pentru verificare fiscală timp de 5 ani. Conducerea Companiei consideră că obligațiile fiscale incluse în aceste situații financiare sunt adecvate.
- În cursul anului auditat, compania a înregistrat o pierdere de 2.164.370 lei, mai mare față de pierderea înregistrată în anul 2018 de 1.763.286 lei, fiind un aspect care ne conduce la aprecieri prudente referitoare la capacitatea Companiei de a face față obligațiilor de plată exigibile pe termen scurt, corelat și cu dependența semnificativă față de clienți afiliați în exercițiul financiar 2019. Perspectiva continuării activității depinde de modul în care managementul abordează evenimentele și condițiile economice prezente în mediul în care operează Compania, respectiv asigurarea surselor de finanțare prin majorări de capital social sau atragerea de surse externe compatibile cu fluxurile de numerar generate din activitate de exploatare viitoare.
- O parte a activelor și datoriilor Societății provin din tranzacții cu părți afiliate, iar o componentă a veniturilor și cheltuielilor sale rezultă din acest tip de tranzacții. Părțile afiliate pot avea tranzacții pe care părțile neafiliate ar putea să nu le realizeze, iar tranzacțiile dintre părțile afiliate ar putea să nu producă aceleași efecte în aceleași termene, condiții și valori ca și atunci când se realizează între entități neafiliate. Legislația fiscală din România conține reguli privind prețurile de transfer între persoane afiliate încă din anul 2000. Cadrul legislativ curent definește principiul "valorii de piață" pentru tranzacțiile între persoane afiliate, precum și metodele de stabilire a prețurilor de transfer. În momentul în care autoritățile fiscale vor iniția verificări ale prețurilor de transfer, este posibil ca societății să-i fie solicitat să întocmească și să prezinte un dosar al prețurilor de transfer așa cum este prevăzut în Ordinul Agenției de Administrare Fiscală nr. 442/2016 privind quantumul tranzacțiilor, termenele pentru întocmire, conținutul și condițiile de solicitare a dosarului prețurilor de transfer și procedura de ajustare/estimare a prețurilor de transfer, pentru a se asigura că rezultatul fiscal nu este distorsionat de efectul prețurilor practicate în relațiile cu persoane afiliate.
- Ca eveniment ulterior situațiilor financiare, recomandăm continuarea procedurilor de îndeplinire a măsurilor constatate de către Curtea de Conturi în urma controlului efectuat în martie-aprilie 2020, dispuse prin raportul de control nr. 488/24.04.2020. Cu ocazia controlului, Curtea de

Conturi a dispus o serie de măsuri și recomandări cu privire la măsurile ce se impun pentru a înlătura abaterile constatate.

- După închiderea exercițiului financiar, în martie 2020, măsuri restrictive au fost luate în România și în multe alte țări în efortul de a limita răspândirea COVID-19. Nu se poate estima cum va evolua situația, ceea ce determină incertitudini cu privire la dezvoltarea economică. Conducerea Companiei a luat măsuri și monitorizează continuu situația, estimarea Conducerii fiind ca societatea va fi capabilă să depășească această situație de urgență. Cu toate acestea, concluzia se bazează pe informațiile disponibile la data emiterii acestor situații financiare, iar impactul evenimentelor ulterioare asupra activității viitoare a Companiei poate diferi de estimarea Conducerii.

Opinia noastră de audit nu este modificată cu privire la acest aspect.

### **Alte informații - Raportul administratorilor**

- [6]. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea unor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

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

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă 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 raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare, punctele 489-492.

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

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul Administratorilor, a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare, punctele 489-492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Companie și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019, 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**

- [7]. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare 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.
- [8]. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Companiei 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 Compania sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
- [9]. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Companiei.

**Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare**

- [10]. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
- [11]. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
  - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Companiei.

- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către 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 Companiei 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 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 Compania să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

[12]. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernarea, 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.

[13]. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernarea o declarație că am respectat cerințele etice 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.

[14]. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernarea, 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, determinăm că 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**

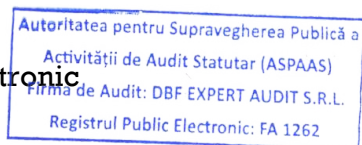
[15]. În conformitate cu art. 10 alin. (2) din Regulamentul (UE) nr. 537/2014, furnizăm următoarele informații în raportul nostru independent de audit, care sunt necesare în plus față de cerințele Standardelor Internaționale de Audit: . .

- La data emiterii prezentului raport de audit, Compania nu are un Comitet de Audit, către care să emitem un raport suplimentar.
- În desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Declarăm că nu am furnizat pentru Companie servicii interzise care nu sunt similare auditului, menționate la art. 5 alin. (1) din Regulamentul (UE) nr. 537/2014. În plus, nu am furnizat pentru Companie alte servicii care nu sunt de audit și care nu au fost prezentate în situațiile financiare.

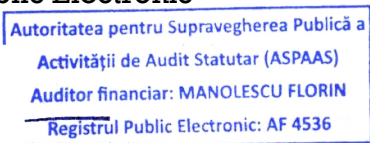
[16]. Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Companiei în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Companiei acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Companie și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.

În numele  
**DBF EXPERT AUDIT S.R.L.**  
b-dul Dunărea, nr. 21, Galați

Înregistrat în Registrul Public Electronic  
cu nr. FA 1262



**Manolescu Florin,**  
Înregistrat în Registrul Public Electronic  
cu nr. AF 4536



București,  
29.06.2020