

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

A acționarilor Societății PRACTIC S.A.

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare ale Societății PRACTIC S.A. („Societatea”), care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2016, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, și note la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2016, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinie

3. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele de Audit adoptate de Camera Auditorilor Financiarți din România, care sunt Standardele Internaționale de Audit (ISA-uri). 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 (Codul IESBA) emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități etice, 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

4. 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.
 - 4.1 Potrivit notei 3 din situațiile financiare, investițiile imobiliare ale Societății au o valoare de 378.302.281 RON la 31 decembrie 2016, reprezentând o valoare semnificativa din totalul bilanțului contabil.

Societatea evaluează investițiile imobiliare la valoarea lor justă, pe baza reevaluarilor, în conformitate cu reglementările legale emise în acest scop, evaluări efectuate, de regulă, de profesioniști calificați în evaluare, membri ai unui organism profesional în domeniu, recunoscut național și internațional. Metoda de evaluare utilizată include date din diverse surse, în funcție de tipul de activ, și implică raționamente și estimări semnificative efectuate de evaluatorul independent desemnat de Societate.

Datorită importanței estimărilor și raționamentelor pe care le implică o evaluare în acest domeniu și valoarea ridicată a investițiilor imobiliare, considerăm că evaluarea investițiilor imobiliare constituie un aspect cheie de audit.

Procedurile noastre cu privire la evaluarea de către conducere a Investițiilor imobiliare includ:

- evaluarea competenței, capabilităților și obiectivității evaluatorului extern independent;
- evaluarea metodologiei aplicate și a caracterului adecvat al ipotezelor cheie în baza cunoașterii pe care o avem asupra industriei imobiliare și apelând la propriii experți evaluatori;
- efectuarea unei analize de sensibilitate asupra prețurilor din piață aferente activelor similare în același domeniu;
- verificarea, pe bază de eșantion, a acurateței și relevanței datelor utilizate; și
- verificarea ajustărilor de valoare justă și înregistrarea acestora în mod corect în situațiile financiare, precum și prezentarea adecvată în situațiile financiare în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

Alte aspecte

5. Situațiile financiare pentru anul încheiat la 31 decembrie 2015 au fost auditate de către un alt auditor, care a emis în data de 18 februarie 2016 o opinie cu rezerve privind înregistrarea în rezultatul exercițiului încheiat la 31 decembrie 2015 a unor ajustări de depreciere pentru avansuri plătite pentru achiziționarea de proprietăți imobiliare aferente anului financiar 2014.

Raport asupra raportului administratorilor

6. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare, punctele 489-492 care să nu conțină denaturări semnificative și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul administratorilor nu face parte din situațiile financiare individuale.

Opinia noastră asupra situațiilor financiare individuale nu acoperă raportul administratorilor.

În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare individuale, noi am citit raportul administratorilor anexat situațiilor financiare individuale și raportăm că:

- 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 cu modificările ulterioare, punctele 489-492, (reglementari contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate);
- c) în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2016 cu privire la Societate și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea 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 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 nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

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 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 Societății.
 - 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 îndoeli 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 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 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 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.
 13. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta 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 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, 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.

Partenerul de misiune al auditului pentru care s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Alina Mirea.

Alina Mirea, Partener de audit



Înregistrat la Camera Auditorilor Financiarî din România
cu certificatul nr. 1504/01.04.2003

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Înregistrată la Camera Auditorilor Financiarî din România
cu certificatul nr. 25/25.06.2001

Bucuresti, Romania
22 martie 2017