

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către: Acționarii societății INVESTIA FINANCE S.A.

Opinie

Am auditat situațiile financiare anexate aparținând Societății INVESTIA FINANCE S.A. (“Societatea”), cu sediul în județ Iași, Calea Chișinăului nr.45, birou 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J22/1087/2009, cod de înregistrare fiscală: RO 18349667, cod de înregistrare fiscală: RO 28995126, care cuprind bilanțul la data de **31 decembrie 2020**, contul de profit și pierdere, situația fluxului de trezorerie, situația modificării capitalurilor proprii pentru exercițiul încheiat la aceasta dată și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.

Situațiile financiare individuale **la 31 decembrie 2020** se identifică astfel:

Activ net / Total capitaluri proprii:	43.562.285 lei
Rezultatul exercițiului financiar – profit	684.506 lei

În opinia noastră, situațiile financiare anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de **31 decembrie 2020**, 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 / 29.12.2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare (în cele ce urmează **OMFP 1802 / 2014**).

Bază pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (**ISA**). 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 care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare din România și ne-am îndeplinit responsabilitățile 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.

3B EXPERT AUDIT
J40/6669/1998
RO10767770

CECCAR 158/2000
CAFR 073/2001
UNPRL 2032/2000
ASF IT 184/2016
ASF 220/2016

Aurel Vlaicu nr. 114
Sector 2 București
020098 Romania

T: +4 021 211 74 59
F: +4 021 211 74 69

3bexpert@auditor.ro
auditor.ro
russellbedford.com

Evidențierea unor aspecte

Asa cum este prezentat in Nota explicativa 1 „Active immobilizate” , Societatea figureaza cu plasamente in obligatiuni in valoare de 7.507.104 lei din care 5.386.444 lei aferente obligatiunilor simbol PRH01, PRH02, PRH06, PRHL02 cu scadenta in 2020 de 74.507 lei si in 2021 de 5.311.937 lei pentru care Societatea are constituit ajustari pentru pierdere de valoare de 3.780.644 lei, in proportie de 70% . Cu toate ca emitentul acestor obligatiuni a confirmat atat principalul cat si dobanda determinata la 31.12.2020, precum si scadentele, nu am putut verifica, prin alte mijloace alternative, gradul de indatorare a entitatii emitente. Drept rezultat al acestor aspecte, nu am putut stabili daca ar fi fost necesara constituirea de ajustari suplimentare de pierdere de valoare care ar fi determinat modificarea rezultatului exercitiului. Opinia noastră nu este modificată în legătură cu aceste aspecte.

Atragem atenția asupra Notei 6 „Continuitatea activitatii” la situațiile financiare, care descrie modul în care conducerea evaluează impactul posibil al efectelor COVID – 19 asupra Societății. Opinia noastră nu este modificată în legătură cu aceste aspecte.

Aspecte cheie de audit

Aspectele de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional au avut cea mai mare importanță în efectuarea auditului situațiilor financiare din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblul lor și în formarea opiniei noastre asupra acestor situații financiare și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte..

Recunoașterea veniturilor din chirii	
In exercițiul financiar 2020 Societatea a realizat venituri din chirii în valoare de 7.116.980 lei (2019: 6.964.310 lei) .	
A se vedea Nota 10 (d)“Cifra de afaceri”	
Aspect semnificativ	Cum am abordat acest aspect în cursul auditului
<p>Potrivit Notei 10 (d) de la situațiile financiare Societatea a înregistrat în exercițiul financiar 2020 venituri din inchirierea spațiilor din imobilele deținute și a locurilor de parcare și din întreținere în valoare de 7.116.980 lei (2019: 6.964.310 lei).</p> <p>Valoarea veniturilor din chirii reprezentând 83,26 % din valoarea cifrei de afaceri de 8.547.249 lei (2019: 81,36 % din cifra de afaceri de 8.559.633 lei), si numărul mare de contracte de închiriere care necesită o gestionare adecvată fac ca acest aspect să constituie un aspect cheie de audit.</p>	<p>Am evaluat elaborarea, implementarea și eficiența funcțională a controalelor interne cheie și ne-am axat pe</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ datele din sistem pentru facturarea chiriei conform prevederilor contractelor de chirie și actelor adiționale; ✓ actualizarea în sistem a suprafețelor închiriate, a modificării valorii chiriei, a reducerilor acordate in 2020 in contextul pandemiei COVID-19, a închiderii unor contracte. <p>Am efectuat următoarele proceduri de audit cu privire la veniturile din chirii:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ am evaluat tratamentul contabil aplicat de Societate referitor la veniturile din chirii și veniturile înregistrate în avans pentru a stabili dacă metodologia a respectat cerințele contabile aplicabile (OMFP 1802/2014); ✓ am evaluat dacă prevederile contractuale folosite pentru facturarea chiriei sunt corect interpretate; ✓ am aplicat proceduri analitice pentru efectuarea propriei estimări a valorii totale a veniturilor din chirii înregistrate în exercițiul financiar 2020 în conformitate cu valoarea chiriilor exprimate în Euro specificată în contracte sau acte adiționale și cu perioada de valabilitate a contractelor.

Alte informații – Raportul administratorilor

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor 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 legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la **31 decembrie 2020**, 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 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 / 29.12.2014 Anexa, Capitolul 7, punctele 489 - 492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare.

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 2020, *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 Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP nr. 1802 / 2014 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 evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității 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 afară acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară a 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 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 ca un audit desfășurat în conformitate cu ISA 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.

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate 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 Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente 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 probe 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 situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

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.

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernarea o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, că ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

Am fost numiți prin contractul nr.501 / 26.02.2019 să audităm situațiile financiare ale Societății INVESTIA FINANCE S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la **31 decembrie 2020**. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de cinci ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2018 până la 31 decembrie 2022.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Consiliului de Administrație al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența 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.

Alte aspecte

Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Societății, în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății 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 Societate și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.

Badiu Dan-Andrei



Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul 77 / 2000

Pentru și în numele



3B Expert Audit S.R.L.

Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul 73 / 2001

București, România

Data

21.04.2021

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: DAN ANDREI BADIU
Registrul Public Electronic: AF 4426

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firmă de audit: 3B EXPERT AUDIT S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA 73