Deloitte Audit S.R.L.
Şos Nicolae Titulescu nr. 4-8
Intrarea de est,
Etajul 2-zona Deloitte şi etajul 3
Sector 1, 011141, Bucureşti
România

Tel.: +40 21 222 16 61
Fax: +40 21 222 16 60
www.deloitte.ro

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Acționarilor Societății Impact Developer & Contractor S.A.

Raport cu privire la situațiile financiare individuale

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare individuale ale Societății Impact Developer & Contractor S.A. („Societatea"), care cuprind situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2016 și situația rezultatului global, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, și note la situațiile financiare individuale, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.

2. În opinia noastră, situațiile financiare individuale 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. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinie

3. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele de Audit adoptate de Camera Auditorilor Financiari 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.

Numele Deloitte se referă la organizația Deloitte Touche Tohmatsu Limited, o companie cu răspundere limitată din Marea Britanie, la firmele membre ale acesteia, în cadrul căreia fiecare firmă membră este o persoană juridică independentă. Pentru o descriere amănunțită a structurii legale a Deloitte Touche Tohmatsu Limited și a firmelor membre, vă rugăm să accesați www.deloitte.com/ro/despre

Deloitte.

Aspectele cheie de audit	Abordarea auditului cu privire la aspectele cheie de audit
Evaluarea investițiilor imobiliare *Facem referire la Nota 11 din situațiile financiare individuale* Potrivit Notei 11 din situațiile financiare individuale, investițiile imobiliare ale Societății au o valoare de 136.736.403 RON la 31 decembrie 2016, reprezentând terenuri (98% din total) și proprietăți rezidențiale deținute în scopul aprecierii capitalului. Grupul aplică modelul valorii juste, ulterior evaluării inițiale. Valoarea justă a investițiilor imobiliare este stabilită pe baza evaluării realizate de un evaluator independent cu experiență în acest domeniu. Orice modificări de valoare justă sunt recunoscute în contul de profit și pierdere. Metoda de evaluare utilizată de evaluatorul independent include date din diverse surse, în funcție de tipul de activ, și implică raționamente și estimări semnificative efectuate de evaluatorii independenți desemnați 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 evaluatorilor externi independenți; - 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 senzitivitate 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 si înregistrarea acestora în mod corect în situațiile financiare individuale, precum și prezentarea adecvată în situațiile financiare individuale în conformitate cu standardele IFRS aplicabile.
Litigii *Facem referire la nota 30 „Active și datorii contingente" la situațiile financiare individuale* Potrivit notei 30 „Active și datorii contingente", la 31 decembrie 2016, Grupul este implicat în diverse litigii atât ca pârât, cât și ca reclamant. Stadiul litigiilor face obiectul unei evaluări complexe, întrucât societatea are numeroase litigii, multe dintre acestea aflându-se într-un stadiu neclar sau nefiind soluționate. Conducerea Grupului efectuează analize periodice asupra stadiului tuturor litigiilor aflate în derulare, și, pe baza consultărilor cu reprezentanții departamentului juridic, decide asupra necesității recunoașterii provizioanelor sau a prezentării acestora în situațiilor financiare. Acest proces implică ipoteze semnificative din partea conducerii și un nivel ridicat de subiectivitate.	Procedurile noastre de audit cu privire la evaluarea litigiilor au inclus după cum urmează: - transmiterea de scrisori de confirmare tuturor avocaților externi care reprezintă Grupul în acțiunile în instanță, pentru a ne confirma stadiul fiecărui litigiu și șansele de succes; - pentru fiecare litigiu semnificativ, am purtat discuții cu avocatul intern și avocații externi care se ocupă de litigii și am evaluat impactul asupra situațiilor financiare, pe care apoi le-am coroborat cu evaluarea clientului; - am purtat discuții cu membrii conducerii cu privire la implicarea acestora în evaluarea periodică a litigiilor aflate în derulare și am verificat dacă au ținut ședințe periodice de consultare cu consilierii juridici;

Deloitte.

Aspectele cheie de audit	Abordarea auditului cu privire la aspectele cheie de audit
Aspectul cheie de audit în această privință se referă la aplicarea adecvată a IAS 37 „Provizioane și datorii contingente". Estimarea unui eventual provizion implică raționamente profesionale semnificative și ipoteze din partea conducerii cu privire la rezultatele posibile ale acestor litigii si cuantificarea potențialelor obligații, unde si daca este cazul.	Am analizat ipotezele și estimările Societății cu privire la litigii, inclusiv obligațiile recunoscute sau obligațiile contingente prezentate în situațiile financiare individuale. Am evaluat probabilitatea unui rezultat negativ al litigiilor și siguranța estimărilor aferente obligației respective;

Raport asupra raportului administratorilor

5. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare, art. 20, 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 Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană cu modificările ulterioare, art. 20, (reglementări 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 guvernanța pentru situațiile financiare individuale

6. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare individuale în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană 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.

7. În întocmirea situațiilor financiare individuale, 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.

8. Persoanele responsabile cu guvernanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare individuale

9. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare individuale, 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 cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

10. 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 individuale, 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 frauda 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 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 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 individuale 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 individuale, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare individuale reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

Deloitte.

11. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanța, 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.

12. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanța 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.

13. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanța, 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, determinam 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 Ahmed Hassan.

Ahmed Hassan, Partener de audit

Înregistrat la Camera Auditorilor Financiari din România
cu certificatul nr. 1529/25.11.2003

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

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

Deloitte Audit SRL * Str. Nicolae Titulescu Nr. 4-8 Sector 1 Bucuresti * Deloitte. C.U.I. 7756924

București, România
28 martie 2017