

Către Acționari,
Fondul Proprietatea S.A.

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Opinie

Am auditat situațiile financiare ale Fondul Proprietatea S.A. („Fondul”), care cuprind situația poziției financiare la 31 decembrie 2016, situația rezultatului global, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, notele la situațiile financiare și un sumar al politicilor contabile semnificative.

În opinia noastră, situațiile financiare atașate prezintă cu fidelitate din toate punctele de vedere semnificative, poziția financiară a Fondului la 31 decembrie 2016, precum și performanța sa financiară și fluxurile de trezorerie pentru anul încheiat la acea dată, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”) adoptate de Uniunea Europeană și Norma Autorității de Supraveghere Financiară nr. 39 / 28 decembrie 2015 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile entităților autorizate, reglementate și supravegheate de ASF din Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare (denumită în continuare „Norma ASF nr. 39/ 2015”).

Baza pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu 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 prezentul raport. Suntem independenți față de Fond, 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.

Aspecte cheie ale auditului

Aspectele cheie ale auditului sunt acele aspecte care, conform raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare însemnătate în auditarea situațiilor financiare ale exercițiului curent. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului nostru al situațiilor financiare privite în ansamblu, și pentru formarea unei opinii asupra acestora, prin urmare, nu emitem o opinie separată asupra acestor aspecte.

Aspect cheie al auditului	Cum a abordat auditul nostru aspectul
<p><u>Evaluarea investițiilor de capital</u></p> <p>Facem referire la nota 17 din situațiile financiare. Investițiile de capital ale Fondului reprezintă 87% din activul total al Fondului. Acestea au reprezentat o arie cheie de interes în auditul nostru datorită complexității pe care o presupune evaluarea unora dintre aceste investiții, a semnificației raționamentelor și estimărilor folosite în evaluare, precum și a reflectării modificărilor valorii juste în situațiile financiare.</p> <p>Stabilirea valorii juste pentru investițiile de capital de nivelul 3, reprezentând 76% din totalul investițiilor de capital ale Fondului, implică judecăți semnificative și un grad ridicat de estimări efectuate de evaluatori independenți desemnați de Fond. Aceste investiții reprezintă participații deținute de Fond în societăți românești nelistate, multe dintre acestea fiind societăți deținute de stat.</p> <p>Evaluarea unei părți semnificative din investițiile de capital nelistate a avut loc la 30 septembrie 2016 și a fost efectuată de evaluatori independenți desemnați de Fond. Totuși, acest lucru nu trebuie considerat o delegare de responsabilitate în ceea ce privește evaluările, Administratorul Unic al Fondului (denumit în continuare „conducerea”) purtând responsabilitatea finală pentru evaluare.</p> <p>În conformitate cu standardele IFRS, în cazul în care investițiile de capital clasificate ca disponibile în vederea vânzării scad, conducerea trebuie să evalueze dacă scăderea evaluării este temporară sau reprezintă o depreciere permanentă a naturii investiției. În funcție de această evaluare, modificarea valorii juste a investițiilor de capital se reflectă fie în rezultatul global, fie în alte elemente ale rezultatului global.</p> <p>Astfel, evaluarea și contabilizarea investițiilor de capital sunt considerate aspecte cheie ale auditului.</p>	<p>Am analizat controalele cheie cu privire la procesul de evaluare a investițiilor de capital ale Fondului. Testarea noastră privind elaborarea, implementarea și eficiența în funcționare a controalelor a furnizat o bază pentru noi să continuăm procedurile de audit detaliate conform naturii, planificării și extinderii planificate.</p> <p>Pentru investițiile de capital semnificative listate, am verificat frecvența tranzacționărilor pentru a identifica titlurile care nu sunt lichide și am revizuit corectitudinea prețului de închidere pe piață al acțiunilor folosit în evaluarea lor.</p> <p>Pentru un eșantion de investiții de capital nelistate, pentru a căror evaluare au fost folosite informații semnificative, am implicat proprii specialiști evaluatori, care au analizat atent metodologia de evaluare, ipotezele și datele folosite de evaluatorii externi. Rezultatele analizelor noastre independente sunt consecvente cu cele incluse în rapoartele de evaluare. Am revizuit de asemenea analizele conducerii Fondului pentru perioada ulterioară datei rapoartelor de evaluare (respectiv, de la 30 septembrie 2016 până la 31 decembrie 2016), pentru a identifica evenimentele semnificative care pot avea un impact semnificativ asupra valorii juste a investițiilor de capital. De asemenea, am analizat dacă modificările valorii juste reflectate în situațiile financiare sunt corecte.</p> <p>Pentru un eșantion de investiții de capital disponibile în vederea vânzării, am analizat situațiile unde a avut loc scăderea valorii juste, și am analizat dacă aceasta a fost reflectată corespunzător în conformitate cu cerințele IFRS și politicile contabile ale Fondului.</p> <p>De asemenea, am luat în calcul dacă situațiile financiare reflectă corespunzător toate informațiile semnificative cu privire la investițiile de capital. Am analizat prezentarea politicii referitoare la ierarhia valorii juste, informațiile cu privire la datele neobservabile semnificative raportat la informațiile din IFRS 13 <i>Evaluarea la valoarea justă</i>.</p>

Aspect cheie al auditului	Cum a abordat auditul nostru aspectul
<p><u>Prezentarea capitalului social</u></p> <p>Fondul a fost implicat în numeroase modificări și reorganizări ale capitalului social în exercițiile trecute, dar și în exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016, după cum este prezentat la Nota 20 (a) la situațiile financiare, rezultate din programele de buy-back pe care le-a desfășurat și distribuțiile pe care le-a realizat către acționari.</p> <p>Aceste operațiuni implică o analiză riguroasă a aspectelor juridice complexe și a etapelor legale care trebuie parcurse de Fond, ceea ce determină planificarea și modul în care aceste tranzacții sunt contabilizate și prezentate în situațiile financiare.</p> <p>În Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor („AGEA”) din 31 octombrie 2016, acționarii Fondului au aprobat două operațiuni de reducere a capitalului social. Aceste operațiuni se refereau la o reducere a capitalului social pentru a acoperi pierderi contabile în valoare de 2.473.157.472 RON și o reducere de capital social prin distribuții de 0,05 RON per acțiune către acționari. La 31 decembrie 2016, nu erau îndeplinite etape legale semnificative aferente acestor operațiuni.</p> <p>Întrucât capitalul social reprezintă o componentă semnificativă a capitalurilor proprii, considerăm că reprezintă un aspect cheie al auditului.</p>	<p>Am analizat toate modificările capitalului social în decursul exercițiului financiar ca urmare a distribuțiilor către acționari, care au redus valoarea nominală a acțiunilor precum și anularea acțiunilor de trezorerie achiziționate de Fond prin al cincilea și al șaselea program de buy-back.</p> <p>Am analizat hotărârile acționarilor cu privire la toate modificările de capital social și am analizat evaluarea juridică întocmită de Fond.</p> <p>Cu privire la prezentarea capitalului social nevărsat, ne-am consultat la nivel intern cu experții noștri în IFRS.</p> <p>Am analizat consecvența soldului capitalului social la 31 decembrie 2016 cu informațiile existente la Registrul Comerțului la acea dată, conform Normei ASF nr. 39/2015.</p> <p>Am verificat completitudinea informațiilor furnizate în Nota 20(e) - (f) la situațiile financiare cu privire la hotărârea acționarilor din 31 octombrie 2016 de modificare a capitalului social și am constatat că acestea sunt în conformitate cu cerințele contabile.</p>

Raport asupra Raportului Administratorului Unic

Administratorul Unic este responsabil pentru întocmirea și prezentarea raportului anual al Administratorului Unic în conformitate cu cerințele Normei ASF nr. 39/2015, art. 8-13, care să nu conțină denaturări semnificative și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea Raportului anual al Administratorului Unic care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul Administratorului Unic este prezentat de la pagina 1 la 78 și nu face parte din situațiile financiare.

Opinia noastră asupra situațiilor financiare nu acoperă aportul anual al Administratorului Unic.

În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare, noi am citit Raportul Administratorului Unic anexat situațiilor financiare și prezentat de la pagina 1 la 78 și raportăm că:

- a) în Raportul Administratorului Unic nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare anexate;
- b) Raportul Administratorului Unic identificat mai sus include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de Norma ASF nr. 39/ 2015, art. 8-13;
- c) în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2016 cu privire la Fond și la mediul acestuia, nu am identificat informații incluse în raportul anual al Administratorului Unic care să fie eronate semnificativ.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu governanța pentru situațiile financiare

Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu IFRS și pentru aplicarea Normei ASF nr. 39/ 2015, 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 Fondului 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 Fondul sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

Persoanele responsabile cu governanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Fondului.

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 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.

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 Fondului.

- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de 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 Fondului 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 Fondul 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.

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, punem la dispoziția persoanelor responsabile cu guvernarea o declarație conform căreia am respectat toate cerințele etice aplicabile cu privire la independență, și că le vom comunica toate raporturile și aspectele care pot fi considerate în mod rezonabil a ne afecta independența, și dacă este cazul, măsurile de siguranță corespunzătoare.

Din aspectele comunicate persoanelor responsabile cu guvernarea, noi le extragem pe cele care au fost cele mai relevante în auditul situațiilor financiare aferente exercițiului curent și sunt, astfel, aspecte cheie ale auditului. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legea sau reglementările împiedică dezvăluirea publică a aspectului respectiv sau dacă, în cazuri extrem de rare, stabilim că un aspect nu trebuie comunicat în raportul nostru deoarece se așteaptă în mod rezonabil că interesul public este mai mic decât consecințele negative ale unei astfel de 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 Financieri din România
cu certificatul nr. 1529/25.11.2003

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

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

București, România
15 februarie 2017