SIFI UNITEH S.A.
Strada Vasilievici Serghei Rahmaninov nr. 46-48, subsol, camera U3
Bucuresti

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către acționarii SIFI UNITEH S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

Opinia cu rezerve

Am auditat situațiile financiare individuale ale societății SIFI UNITEH *S.A.* („societatea"), care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2019 si contul de rezultate, situația modificărilor capitalurilor proprii aferente exercițiului încheiat la data respectiva, si notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.

Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2019 se identifica astfel:

Activ net/Total capitaluri proprii	23.441.731 lei
Pierdere neta	2.336.735 lei

In opinia noastră, cu excepția aspectelor prezentate in cadrul paragrafului „Baza opiniei cu rezerve", situațiile financiare anexate prezinta fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiara a societății la data de 31 decembrie 2019, si performanta sa financiara aferente exercițiului încheiat la data respectiva, in conformitate cu Legea contabilității nr.82/1991 republicata, cu prevederile cuprinse in OMFP nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale si situațiile financiare anuale consolidate, împreuna cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinia cu rezerve

In cadrul A.G.E.A. din data de 2.07.2019 s-a aprobat vânzarea si încheierea unui pre-contract de vânzare-cumpărare pentru clădirea aflata in exploatarea societății pentru activitatea sa de baza. In cursul anului 2019 clădirea si toate activele legate de aceasta au fost vândute. La data de 31 decembrie 2019 societatea se afla in situația de a nu mai avea activele necesare pentru a continua activitatea sa de baza. Acest eveniment indica existenta unei incertitudini semnificative cu privire la abilitatea societății de a-si continua activitatea, punând sub semnul întrebării continuitatea activității in viitorul previzibil.

Am desfășurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (in cele ce urmează „Regulamentul") si Legea nr.162/2017 („Legea''). Responsabilitățile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in secțiunea *Responsabilitățile*

auditorului intr-un audit al situațiilor financiare din raportul nostru. Suntem independenți fata de societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice relevante pentru auditul situațiilor financiare din Romania si ne-am îndeplinit celelalte responsabilități etice, conform acestor cerințe. Credem ca probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastră.

Aspectele cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situațiilor financiare individuale din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situațiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte.

Aspectele principale care au fost luate in considerare au fost:

Aspectul cheie/risc	*Răspunsul la riscul estimat*
Recunoașterea veniturilor. Societatea are venituri in primul rând din activitatea de închiriere spatii. Aceasta solicita o analiza a momentului când venitul se înregistrează si a perioadei corecte la care acesta se refera.	Procedurile noastre de audit asupra evaluării, existentei si completitudinii portofoliului de active listate au inclus, fără a fi limitate la: • proceduri analitice privind evoluția veniturilor pe categorii • teste eșantion asupra contractelor cu clienții

Alte aspecte

La data raportului nostru piețele de capital si economiile europene sunt afectate de efectele pandemiei cu COVID-19, Romania nefăcând excepție. Aceste evoluții pot sa influențeze, in consecință, activitatea viitoare a societății, neputând-se evalua efectul acestor evenimente asupra evaluării activelor, rezultatelor viitoare ale societății si a capacității de continuitate a activității. Conducerea monitorizează aceste evenimente si efectul lor asupra activității societății.

Alte informații – Raportul Administratorilor

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea si prezentarea raportului administratorilor in conformitate cu cerințele OMFP nr 1802/2014 Reglementari contabile privind situațiile financiare anuale individuale si situațiile financiare anuale consolidate, care sa nu conțină denaturări semnificative si pentru acel control intern pe care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care sa nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

DRAFT

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

In legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019, responsabilitatea noastră este sa citim acele alte informații si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost întocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale si situațiile financiare anuale consolidate.

In baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate in cursul auditului situațiilor financiare, in opinia noastră:

a) In raportul administratorilor nu am identificat informații care sa nu fie consecvente, in toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate in situațiile financiare individuale anexate.

b) Raportul administratorilor identificat mai sus include, in toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr 1802/2014 (reglementari contabile privind situațiile financiare anuale individuale si situațiile financiare anuale consolidate).

In plus, in baza cunoștințelor si înțelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobândite in cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2019, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturări semnificative in Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

Conducerea este responsabila pentru întocmirea si prezentarea fidela a situațiilor financiare in conformitate cu reglementările menționate mai sus si pentru acel control intern pe care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.

In întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabila pentru aprecierea capacității societății de a-si continua activitatea, prezentând, daca este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității si utilizând contabilitatea pe baza continuității activității, cu excepția cazului in care conducerea fie intenționează sa lichideze societatea sau sa oprească operațiunile, fie nu are nici alta alternative realista in afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al societății.

Responsabilitățile auditorului intr-un audit al situațiilor financiare

Obiectivele noastre constau in obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura in care situațiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabila reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului ca un audit desfășurat in conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturările pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulate, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam raționamentul profesional si menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situațiilor financiare, cauzata fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri si obținem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de frauda 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 si evitarea controlului intern.

- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al societății.

- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimărilor contabile si al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere

- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității si determinam, pe baza probelor de audit obținute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea societății de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atenția in raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentări sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina societatea sa nu își mai desfășoare activitatea in baza principiului continuității activității.

DRAFT

- Evaluam prezentarea, structura si conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, si măsura in care situațiile financiare reflecta tranzacțiile si evenimentele de baza într-o maniera care realizează prezentarea fidela.

Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație ca am respectat cerințele etice relevante privind independenta si ca le-am comunicat toate relațiile si alte aspect despre care s-ar putea presupune, in mod rezonabil, ca ne afectează independenta si, acolo unde este cazul, masurile de protecție aferente.

Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curenta si care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspect in raportul auditorului, cu excepția cazului in care legile sau reglementările interzic prezentarea publica a aspectului sau a cazului in care, in circumstanțe extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizează in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Raport cu privire la alte dispoziții legale si de reglementare

Am fost numiți de Adunarea Generala a Acționarilor la data de 22 aprilie 2019 sa auditam situațiile financiare ale SIFI UNITEH S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la 31 Decembrie 2019. Durata totala a angajamentului nostru este de 1 an, acoperind exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019.

Confirmam ca in desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independenta fata de entitatea auditată.

Confirmam ca nu am furnizat pentru societate serviciile non audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

24 martie 2020

In numele
JPA Audit și Consultanta S.R.L.
Auditor înregistrat ASPAAS FA319

Florin Toma
Auditor înregistrat ASPAAS AF1747

DRAFT