



KPMG Audit SRL  
Victoria Business Park  
DN1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr. 69-71  
Sector 1

P.O. Box 18-191  
Bucharest 013685  
Romania  
Tel: +40 (372) 377 800  
Fax: +40 (372) 377 700  
[www.kpmg.ro](http://www.kpmg.ro)

## Raportul auditorului independent

### Catre Actionarii REGAL SA

Galati, str. Brailei, nr. 17, Complex "Potcoava de aur"  
Cod unic de inregistrare: 1647588

#### Opinie

1. Am auditat situatiile financiare ale societatii REGAL SA ("Societatea") care cuprind bilantul prescurtat la data de 31 decembrie 2020, contul de profit si pierdere prescurtat pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, si note, cuprinzand politicile contabile semnificative si alte note explicative.
2. Situatiile financiare la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020 se identifica astfel:
  - Total capitaluri proprii: 9.611.057 lei
  - Pierdere neta a exercitiului financiar: -131.516 lei
3. In opinia noastra, situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2020 precum si a performantei sale financiare pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

## Baza opiniei

4. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit („ISA”) si Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde si reglementari sunt descrise detaliat in sectiunea *Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform *Codului Etic International pentru Profesioniștii Contabili (inclusiv Standardele Internationale privind Independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili („codul IESBA”)* si conform cerintelor de etica profesionala relevante pentru auditul situatiilor financiare din Romania, inclusiv Legea, si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati de etica profesionala, conform acestor cerinte si conform codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza baza opiniei noastre.

## Aspecte cheie de audit

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta in efectuarea auditului situatiilor financiare din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblul lor si in formarea opiniei noastre asupra acestor situatii financiare si nu furnizam o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie de audit.

## Evaluarea imobilizarilor corporale

La 31 decembrie 2020: Imobilizari corporale – 8.064.304 lei; Rezerve din reevaluare – 7.534.835 lei (la 31 decembrie 2019: Imobilizari corporale – 7.403.465 lei; Rezerve din reevaluare – 6.866.505 lei).

A se vedea Notele 2.B (g) si 3.2 la situatiile financiare.

Aspect cheie de audit	Modul de abordare in cadrul misiunii de audit
<p>Valoarea contabila a terenurilor si cladirilor (atat cele utilizate de posesor cat si a investitiilor imobiliare), determinata in baza modelului reevaluarii, reprezinta o parte semnificativa din activele totale ale Societatii.</p> <p>Estimarea de catre Consiliul de Administratie a valorii juste a activelor de mai sus se bazeaza pe evaluari efectuate de un evaluator de proprietati imobiliare extern. Valorile juste sunt determinate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pentru terenuri - prin raportare la valorile de piata ale activelor, in baza preturilor observate in tranzactiile recente cu active similare.</li> <li>• Pentru cladiri (de tip comercial) – in baza metodei capitalizarii veniturilor (proiectii de fluxuri de numerar viitoare actualizate (DCF)).</li> </ul> <p>Prin urmare, determinarea acestor valori presupune aplicarea unor judecati semnificative din partea conducerii, cum ar fi in selectarea activelor si tranzactiilor comparabile (si orice ajustari ale preturilor acestor tranzactii pentru a reflecta attributele specifice ale activelor), precum si in legatura cu ipotezele care stau la baza proiectiilor</p>	<p>Procedurile noastre de audit in aceasta arie, efectuate cu asistenta specialistilor nostri in evaluari, au inclus, printre altele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Evaluarea proiectarii si implementarii anumitor controale cheie din cadrul procesului de evaluare a imobilizarilor corporale;</li> <li>➤ Evaluarea competentei, experientei si obiectivitatii evaluatorului extern angajat de Societate, a scopului angajamentului si, respectiv, daca au existat limitari, care, in opinia noastra, ar fi putut afecta rezultatele evaluarii;</li> <li>➤ Evaluarea gradului de adecvare a metodelor de evaluare aplicate de Societate avand in vedere cerintele cadrului de raportare financiara si practica in piata. In cadrul procedurilor efectuate de noi, am identificat metodele, ipotezele si sursele de date relevante si am evaluat daca aceste metode, ipoteze, date si aplicarea lor sunt adecvate in contextul cerintelor cadrului de raportare;</li> <li>➤ Evaluarea critica a ipotezelor cheie utilizate in evaluare, prin: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pentru terenuri – evaluarea critica a selectiei de tranzactii comparabile, prin reconcilierea valorilor</li> </ul> </li> </ul>

fluxurilor de numerar actualizate, cum ar fi cele cu privire la veniturile viitoare preconizate din chirie, si la ratele de actualizare si capitalizare aplicate.

Am identificat evaluarea terenurilor si cladirilor ca fiind un aspect cheie de audit datorita marimii sumelor implicate si a faptului ca evaluarea la valori de piata este inerent subiectiva. Acesti factori cresc riscul de denaturare semnificativa si potentialul lipsei de neutralitate din partea conducerii si, ca atare, au necesitat o atentie sporita in cadrul auditului.

juste aferente, determinate de Societate, la date din piata ale tranzactiilor si evaluarea gradului de adecvare a oricaror ajustari legate de dimensiune si locatie;

- Pentru cladiri – evaluarea critica a estimarilor si ipotezelor cheie din modelele de fluxuri de numerar actualizate, incluzand chiria din piata, gradul de ocupare si ratele de capitalizare si actualizare, prin raportare la datele de piata disponibile public si statisticile de piata.

➔ Evaluarea gradului de adecvare si acuratetii prezentarilor de informatii financiare referitoare la valoarea justa in conformitate cu cerintele cadrului de raportare financiara.

#### Alte informatii – Raportul Consiliului de administratie

6. Consiliul de administratie este responsabil pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul Consiliului de administratie, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera acele alte informatii si, cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ neconcordante cu situatiile financiare sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in cursul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul Consiliului de administratie am citit si raportam daca Raportul Consiliului de administratie este intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul Consiliului de administratie pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul Consiliului de administratie a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, obtinute in cursul auditului, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul Consiliului de administratie. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

## Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

7. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 si pentru controlul intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.
8. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alternativa realista in afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

## Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

10. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate de frauda sau de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
11. Ca parte a unui audit efectuat in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si ne mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
  - Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzata fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza baza opiniei noastre. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune complicitate, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si eludarea controlului intern.
  - Obtinem o intelegere a controlului intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie cu privire la eficacitatea controlului intern al Societatii.
  - Evaluam gradul de adecvare al politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor de informatii aferente realizate de catre conducere.
  - Concluzionam cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea pune in mod semnificativ la indoiala capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor de informatii aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
  - Evaluam in ansamblu prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv prezentarile de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

12. Comunicam cu persoanele responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, cu privire la aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.
13. De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie ca am respectat cerintele de etica profesionala relevante privind independenta si ca le-am comunicat toate relatiile si alte aspecte despre care s-ar putea presupune, in mod rezonabil, ca ne-ar putea afecta independenta si, acolo unde este cazul, masurile luate pentru a elimina amenintarile la adresa independentei sau masurile de protectie aplicate.
14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situatiilor financiare din perioada curenta si care reprezinta, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul auditorului, cu exceptia cazului in care legile sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile pentru interesul public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Partenerul misiunii de audit in baza careia s-a intocmit acest raport al auditorului independent este RUBELI IRINA.

**Pentru si in numele KPMG Audit S.R.L.:**

**RUBELI IRINA**

inregistrat in registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul AF4092

Bucuresti, 16 martie 2021

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Auditor financiar: **RUBELI IRINA**  
Registrul Public Electronic: **AF4092**

inregistrat in registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul FA9

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Auditor financiar: **KPMG AUDIT S.R.L.**  
Registrul Public Electronic: **FA9**