

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către:
Conducerea GEMENII SA
Persoanelor însărcinate cu guvernarea (Consiliul societății)

Opinie cu rezerve

[1] Noi am exercitat auditul situațiilor financiare individuale ale societății pe acțiuni GEMENII SA (în continuare GEMENII SA), care cuprind *Bilanțul* la data de 31 decembrie 2019, *Situația de Profit și Pierdere*, *Situația Modificărilor Capitalului Propriu și Situația Fluxurilor de Numerar* aferente exercițiului încheiat la acea dată (de la 01.01.2019 pînă la 31.12.2019), și un sumar al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

[2] În opinia noastră, Situațiile financiare individuale ale GEMENII SA pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2019, cu excepția efectelor aspectelor descrise în paragraful „**Baza pentru opinie cu rezerve**” ale raportului nostru, oferă o imagine fidelă a poziției financiare și rezultatelor operațiunilor **Entității**, și nu conțin erori semnificative. Situațiile financiare individuale sunt întocmite, din toate punctele de vedere semnificativ, în conformitate cu Standardele Naționale de Contabilitate, aprobate conform Ordinului Ministerului Finanțelor al Republicii Moldova nr.118 din 06.08.2013.

Baza pentru Opinie cu rezerve

[3] GEMENII SA nu a determinat la data raportării cota curentă a datoriilor pe termen lung așa cum prevede SNC “Capital propriu și datorii”. Astfel, datoriile pe termen lung privind creditele bancare sunt supraevaluate la 31 decembrie 2019 cu 27,1 mln lei, iar datoriile curente privind creditele bancare la această dată subevaluate cu 27,1 mln lei.

[4] GEMENII SA nu a contabilizat conform deciziei AGA din 31.05.2019 repartizarea profitului în mărime de 18,8 mln lei, nerepartizat conform situației din 31 decembrie 2018, la fondurile de dezvoltare a societății. Astfel, profitul nerepartizat al anilor precedenți este supraevaluat la 31 decembrie 2019 cu 18,8 mln lei, iar alte elemente de capital propriu subevaluate cu această sumă.

Identificarea sferei de aplicare a auditului

[5] Am desfășurat auditul în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA), acceptate de Ministerul Finanțelor al Republicii Moldova conform Ordinului nr.64 din 14.06.2012. Responsabilitățile noastre conform acestor standarde sunt ulterior descrise în secțiunea *Responsabilitatea auditorului pentru auditul situațiilor financiare* din raportul nostru.

[6] Suntem independenți față de entitatea auditată în conformitate cu Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (Codul de Etică IESBA) și ne-am îndeplinit responsabilitățile noastre de etică în conformitate cu Codul de Etică IESBA.

[7] Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră de audit.

Aspecte cheie ale auditului

[8] Aspecte cheie ale auditului sunt acele aspecte care, conform raționamentului nostru profesional, au fost cele mai semnificative în auditul nostru al situațiilor financiare. Aceste aspecte au fost abordate pe parcursul auditului nostru ca tot întreg și exprimate în opinia noastră, respectiv noi nu exprimăm o opinie separată pe aceste aspecte.

Evidențierea unor aspecte

[9] Conform notei 3 , lit. d) la situațiile financiare, evaluarea ulterioară a investițiilor imobiliare a **GEMENII SA** se efectuează la data raportării conform metodei bazate pe cost. În conformitate cu prevederile SNC "INVESTIȚII IMOBILIARE" (valabil pînă la 31 decembrie 2019) "*Indiferent de metoda de evaluare aplicată, valoarea justă a investițiilor imobiliare se va determina în scopul: 1) evaluării ulterioare, în cazul aplicării metodei bazate pe valoarea justă, 2) prezentării informațiilor în notele la situațiile financiare, în cazul aplicării metodei bazate pe cost*". Începînd cu 01 ianuarie 2020 această normă a fost exclusă din SNC.

Valoarea justă, conform SNC de mai sus, este suma cu care activul ar putea fi schimbat benevol în cadrul unei tranzacții desfășurate în condiții normale între părți interesate, independente și bine informate. Valoarea justă a CENTRULUI COMERCIAL GEMENII SA a fost estimată ultima dată de o societate externă de evaluare, folosind valoarea de pață a obiectului, aceasta fiind estimată la 19,5 mln EUR, exclusiv TVA, la data de 01.06. 2019.

[10] Prezentele situații financiare au fost întocmite în conformitate cu Standardele Naționale de Contabilitate aplicabile în Republica Moldova, prevederile carora diferă semnificativ în unele aspecte de prevederile Standardelor Internaționale de Raportare Financiară („IFRS”). În consecință, aceste situații financiare trebuie citite de persoane care cunosc Standardele Naționale de Contabilitate și alte reglementări contabile aplicabile în Republicii Moldova. În special, conform SNC *Creanțe și investiții financiare* cotele de participație se prezintă în situațiile financiare la costul de intrare. Totodată activele financiare, inclusiv și cotele de participație, nu cad sub incidența SNC *Deprecierea activelor*. Ultima prevedere diferă semnificativ de cerințele IAS 28 *Investiții în entitățile asociate și în asocierile în participație*, conform căroră, entitatea aplică prevederile acestui standard pentru a determina dacă există

vreo dovadă obiectivă că investiția sa netă în entitatea asociată este depreciată și sunt suportate pierderi din depreciere.

După cum este prezentat în Nota 4 din situațiile financiare, GEMENII SA are înregistrată investiție în cote de participație în valoare de 239,4 mln lei, care este contabilizată la cost de intrare. Conducerea nu a estimat dacă investiția este depreciată, care ar fi fost necesar în cazul în care conducerea ar fi aplicat IFRS pentru întocmirea situațiilor financiare ale GEMENII SA.

[11] GEMENII SA este atrasă la moment într-un litigiu în raport cu foștii acționari pentru care este emisă o decizie CEDO. Conform deciziei CEDO foștilor acționari trebuie să li se restituie activele sau să li se achite o compensație echivalentă cu 3,6 mln euro. Agentul guvernamental la CEDO a depus o cerere de revizuire la Curtea Supremă de Justiție prin care solicită să fie lichidată Societatea pe Acțiuni Gemenii, iar 73 la sută din suprafața centrului comercial să fie oferită celor patru foști acționari. Conducerea GEMENII SA a depus o contestație în acest sens, iar examinarea cazului este suspendată pe un termen nedeterminat până la adoptarea unei soluții de către CEDO la cererea Guvernului RM din 11.05.2020.

Caracterul complex al litigiului nu ne permite să determinăm cu grad înalt de certitudine efectele acestuia asupra activității financiare viitoare a GEMENII SA.

Responsabilitatea Conducerii

[12] Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea justă a situațiilor financiare în conformitate cu Standardele Naționale de Contabilitate (SNC) în vigoare. Această responsabilitate include elaborarea, implementarea și menținerea controlului intern relevant întocmirii și prezentării juste a situațiilor financiare, care nu conțin deficiențe semnificative, cauzate de fraude, erori sau omisiuni, selectarea și aplicarea politicilor contabile corespunzătoare și efectuarea unor estimări contabile rezonabile în circumstanțele date.

Responsabilitatea Auditorului pentru auditul situațiilor financiare

[13] Responsabilitatea noastră este de a exprima o opinie asupra situațiilor financiare în baza auditului efectuat.

[14] Obiectivele noastre sunt de a obține o asigurare rezonabilă că situațiile financiare nu sunt afectate de denaturări semnificative, cauzate de fraude sau erori, precum și să emitem un raport de audit care să conțină opinia noastră. Asigurarea rezonabilă este un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție că un audit efectuat conform Standardele Internaționale de Audit (ISA) va detecta o denaturare semnificativă atunci când aceasta există.

[15] Denaturările pot apărea în urma fraudelor sau erorilor și sunt considerate semnificative dacă, individual sau în ansamblu, acestea în mod rezonabil ar influența deciziile economice ale utilizatorilor luate pe baza acestor situații financiare.

[16] Ca parte a unui audit efectuat în conformitate cu ISA, am aplicat raționamentul profesional și pe parcursul auditului am menținut scepticismul profesional. De asemenea:

- Am identificat și evaluat riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, datorate fraudei și erorilor, am proiectat și executat procedurile de audit sensibile la aceste riscuri, am obținut probe de audit, suficiente și adecvate pentru a servi ca bază pentru opinia noastră. Riscul de a nu detecta o denaturare semnificativă rezultată din

fraudă este mai mare ca cea rezultată din eroare, o fraudă poate implica complicitate sau fals, omisiuni intenționate, interpretări greșite sau suprareglarea controlului intern.

- Am obținut și înțeles controlului intern relevant pentru audit, în scopul de a planifica procedurile de audit adecvate în circumstanțele date, dar nu și în scopul exprimării unei opinii asupra eficienței controlului intern al entității.
- Am evaluat gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și a caracterului rezonabil al estimărilor contabile și a informațiilor aferente executate de către conducere.
- Am ajuns la concluzii privind oportunitatea utilizării de către conducere a preocupărilor în baza contabilității și, în baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă legată de evenimentele sau condițiile care pot pune la îndoială capacitatea întreprinderii de a continua activitatea. Dacă noi stabilim că există o incertitudine semnificativă, suntem obligați să atragem atenția în raportul de audit despre descoperirile depistate în situațiile financiare sau, dacă aceste descoperiri sunt neadecvate, să modificăm opinia noastră. Constatările noastre sunt bazate pe probele de audit obținute pînă la data raportului de audit. Cu toate acestea, evenimentele sau condițiile viitoare pot determina entitatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Am evaluat prezentarea totală, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv informațiile prezentate, și dacă situațiile financiare reprezintă tranzacțiile și evenimentele care stau la bază, într-un mod care realizează prezentarea corectă.

[17] Am comunicat cu conducerea întreprinderii în ceea ce privește, pe lângă alte aspecte, scopul planificat și termenul de audit, și constatările de audit pe parcursul auditului nostru.

[18] De asemenea, am oferit o declarație prin care am respectat cerințele relevante ale eticii în ceea ce privește independența, și am comunicat cu ei toate relațiile și alte aspecte care au fost necesare să le suporte rezonabil cu privire la independența noastră, și, după caz, a garanțiilor aferente.

Alte aspecte

[19] Acest raport este întocmit și destinat acționarilor, consiliului societății și conducerii GEMENII SA și nu poate fi utilizat de o altă terță parte.

În numele Companiei de Audit „AFEX Service” S.R.L.

Negara Ghenadie
Auditor Licențiat
(Certificat de calificare a auditorului pentru auditul general
Seria AG nr. 000156 de la 08 februarie 2008)



I.ș.

Data întocmirii raportului de audit 18 iulie 2020

Adresa juridică a Companiei de Audit „AFEX Service” S.R.L.:

MD-5005, Republica Moldova, mun. Chișinău, str. Buiucani, 6, ap. 37

Licența pentru dreptul de a efectua activitatea de audit:

Camera de Licențiere a Republicii Moldova, Licența Seria A MMII nr. 051440 din 25 aprilie 2006

Certificatul privind înregistrarea de stat a Companiei de Audit „AFEX Service” S.R.L.:

Seria MD nr. 0053106 din 27 martie 2006