



S.C. AUDIT ANALIS EXPERT S.R.L.

Ploiești, Strada Nicolae Titulescu, nr. 4, bloc 10 I, scara A, apartament 5;
R.C. J29/ 1214/ 2002; C.I.F. RO 14990315;
Tel/Fax 0344 143 077; E-mail: auditanaliseexpert2004@yahoo.com;
Autorizație Camera Auditorilor Financiari din România nr. 290 /2002.

Raportul Auditorului Independent cu privire la situații financiare cu scop special

Către,

**Comisia Națională a Valorilor Mobiliare
Bursa de Valori București**

Raport privind tranzacțiile încheiate de către S.C. ZIMTUB S.A. cu părți afiliate, a căror valoare cumulată reprezintă cel puțin echivalentul în lei a 50.000 de Euro.

1. În conformitate cu articolul 113, litera G, alin. 6 din Regulamentul C.N.V.M. nr. 1/ 2006, am analizat tranzacțiile și actele juridice încheiate de către S.C. ZIMTUB S.A. cu părți afiliate a căror valoare cumulată reprezintă cel puțin echivalentul în lei a 50.000 de Euro, raportate de către S.C. ZIMTUB S.A. și cuprinse în "Raportul Curent" nr. 14 din data de 16.06.2011 de la C.N.V.M. și B.V.B.. Am analizat, de asemenea, dacă prețul, coroborat cu drepturile și obligațiile asumate de părți, este corect, prin raportarea la celelalte oferte existente pe piață.

Aceste tranzacții și acte juridice se referă la:

- Contractul de comodat încheiat sub nr. 1423/ 30.05.2011 între S.C. ZIMTUB S.A. cu sediul în Zimnicea, strada Portului, nr. 11, județul Teleorman în calitate de Comodant și S.C. DONAULAND TELEORMAN S.R.L. cu sediul în Zimnicea, strada Mihai Viteazu, nr. 1, județul Teleorman în calitate de Comodatar, prin care S.C. ZIMTUB S.A. acordă cu titlu gratuit dreptul de folosință către Comodatar pentru clădirea Complexului Hotelier Danubius și terenul aferent acestuia în suprafața de 4.299,25mp, pentru o perioadă de 2 ani.
- Contractul de închiriere sub nr. 1422/ 30.05.2011 încheiat între S.C. ZIMTUB S.A. cu sediul în Zimnicea, strada Portului, nr. 11, județul Teleorman în calitate de Locator și S.C. DONAULAND TELEORMAN S.R.L. cu sediul în Zimnicea, strada Mihai Viteazu, nr. 1, județul Teleorman în calitate de Locatar. Obiectul contractului îl constituie închirierea de către Locator a unei suprafețe de teren de 50 mp și construcția aferentă în localitatea Zimnicea, strada Portului, nr. 11, județul Teleorman, pentru o perioadă de 2 ani, prețul fiind de 2 euro/mp.
- Facturi aferente vânzării către S.C. DONAULAND TELEORMAN S.R.L. a obiectelor de inventar în valoare de 124.513,87 lei și a mijloacelor fixe la valoarea rămasă neamortizată de 267.051,51 lei aparținând Complexului Hotelier Danubius, precum și a mărfurilor aflate în aceeași locație în valoare de 564.309 lei.

Valoarea totală a tranzacțiilor prezentate mai sus este de 955.874,38 lei.

Responsabilitatea conducerii

2. În conformitate cu prevederile art. 225 din Legea nr. 297/ 2004 privind piața de capital, cu modificările și completările ulterioare, administratorii societăților admise la tranzacționare sunt obligați să raporteze, de îndată, orice act juridic încheiat de societatea comercială cu administratorii, angajații, acționarii care dețin controlul, precum și cu persoanele implicate cu aceștia, a căror valoare cumulată reprezintă cel puțin echivalentul în lei a 50.000 de Euro. Conducerea societății este răspunzătoare pentru informațiile prezentate în "Raportul curent" și înregistrarea în contabilitate a tranzacțiilor la care se face referire în acest raport.

Responsabilitatea auditorului

3. Responsabilitatea noastră este de a exprima o opinie asupra tranzacțiilor raportate de către S.C. ZIMTUB S.A. la C.N.V.M. și B.V.B. în conformitate cu prevederile art. 225 din Legea nr. 297/ 2004 privind piața de capital, cu modificările și completările ulterioare, pe baza auditului pe care l-am efectuat. Noi am efectuat auditul în baza cerințelor Regulamentului C.N.V.M. nr. 1/ 2006, articolul 113, litera G, alin. 6 și în conformitate cu Standardul Internațional de Audit 800 «Considerente speciale – Auditul situațiilor financiare întocmite în conformitate cu cadrele generale cu scop special». Acest Standard cere ca noi să respectăm cerințele etice, să planificăm și să executăm auditul nostru pentru a obține o asigurare rezonabilă conform căreia S.C. ZIMTUB S.A. a respectat cerințele legale privind tranzacțiile cu părțile afiliate ce reprezintă cel puțin echivalentul în lei a 50.000 de Euro.

4. Acest audit presupune efectuarea de proceduri pentru a obține probe de audit care susțin valorile și prezentările de informații din «Raportul curent». Include, de asemenea, evaluarea gradului de adecvare a principiilor contabile și gradul de rezonabilitate a estimărilor semnificative efectuate de către conducere, precum și evaluarea prezentării generale a raportărilor efectuate de societate care includ valorile acestor tranzacții și acte juridice.

5. Am realizat un audit independent al informațiilor privind operațiunile prezentate în «Raportul Curent» întocmit de către S.C. ZIMTUB S.A. pe baza analizei tranzacțiilor încheiate de către S.C. ZIMTUB S.A. cu părți afiliate a căror valoare cumulată reprezintă cel puțin echivalentul în lei a 50.000 de Euro și am analizat dacă prețul, coroborat cu drepturile și obligațiile asumate de părți, este corect, prin raportarea la celelalte oferte existente pe piață, în vederea prezentării punctului nostru de vedere autoritatilor competente. Metodele folosite pentru colectarea dovezilor au inclus examinarea prin sondaj a evidențelor aflate la baza valorilor și altor declarații din «Raportul curent» precum și evaluarea estimărilor contabile semnificative. Aceste metode au fost aplicate în scopul formării opiniei noastre în toate aspectele relevante.

6. Rezultatul auditului, precizat în prezentul raport, s-a stabilit pe baza considerentelor de mai sus și apreciem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

Opinia

7. Analizând Contractul de comodat înregistrat sub nr. 1423/ 30.05.2011, Contractul de închiriere încheiat sub nr. 1422/ 30.05.2011 și facturile aferente vânzării de mărfuri, mijloace fixe și obiecte de inventar, considerăm că acestea au fost corect încheiate, prin raportare la celelalte oferte existente pe piață.

Alte aspecte

8. Menționăm că localitatea Zimnicea se află într-o zonă puțin dezvoltată din punct de vedere economic și turistic și implicit nu dispune de o piață imobiliară activă, fapt care influențează negativ atât desfășurarea activității Complexului Hotelier Danubius cât și o eventuală valorificare a acestuia.

9. Acest raport cu scop special este întocmit în conformitate cu Standardul Internațional de Audit nr. 800, «Considerente speciale – Auditul situațiilor financiare întocmite în conformitate cu cadrele generale cu scop special» fiind destinat exclusiv pentru a fi folosit de către Consiliul de Administrație al S.C. ZIMTUB S.A și pentru a fi depus la C.N.V.M. și B.V.B. și nu va putea fi utilizat în alte scopuri decât cele specificate.

În numele,

S.C. AUDIT ANALIS EXPERT S.R.L.

Înregistrat la C.A.F.R. cu nr. 290/ 2002

Constantin Maria

Înregistrat la C.A.F.R. cu nr. 184/ 2001



Ploiești, 14.09.2011