



## 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](mailto:auditanaliseexpert2004@yahoo.com);  
Autorizație Camera Auditorilor Financiari din România nr. 290 /2002.

Catre,

**Consiliul de Administratie al S.C. ZIMTUB S.A.**

**Raportul Auditorului Independent  
asupra unor componente individuale ale situatiilor financiare referitoare la  
tranzactiile incheiate de catre S.C. ZIMTUB S.A. cu parti afiliate a caror valoare  
cumulata reprezinta cel putin echivalentul in lei  
a 50.000 de Euro.**

1. In conformitate cu articolul 113, litera G, alin.6 din Regulamentul C.N.V.M. nr.1/2006, am analizat tranzactiile si actele juridice incheiate de catre S.C. ZIMTUB S.A. cu parti afiliate a caror valoare cumulata reprezinta cel putin echivalentul in lei a 50.000 de Euro, raportate de catre S.C. ZIMTUB S.A. si cuprinse in "Raportul Curent" nr. 17 din data de 12.08.2011 de la C.N.V.M. si B.V.B. Am analizat, de asemenea, daca pretul, coroborat cu drepturile si obligatiile asumate de parti, este corect, prin raportarea la celelalte oferte existente pe piata.

Aceste tranzactii si acte juridice se refera la :

- **Contractul de inchiriere sub nr. 1/01.07.2011** incheiat intre S.C. ZIMTUB S.A. cu sediul in Zimnicea, str. Portului, nr. 11, jud. Teleorman in calitate de Proprietar si S.C. INTERAGRO S.R.L. cu sediul in Zimnicea, Aleea Trandafirilor, nr. 1, jud. Teleorman in calitate de Chirias. Obiectul contractului il constituie inchirierea de catre Proprietar a unor cladiri si utilaje, pentru o perioada de 1 an, pretul fiind de 18.800 lei/luna, exclusiv TVA. Plata chiriei se va face trimestrial pana la data de 30 ale lunii care incheie trimestrul respectiv, in baza unui ordin de plata, sau prin compensarea creantelor cu datoriile celor doua societati sau prin orice alte mijloace de plata legale, pana la termenul stabilit.
- **Contractul de inchiriere sub nr. 2/01.07.2011** incheiat intre S.C. ZIMTUB S.A. cu sediul in Zimnicea, str. Portului, nr. 11, jud. Teleorman in calitate de Proprietar si S.C. INTERAGRO S.R.L. cu sediul in Zimnicea, Aleea Trandafirilor, nr. 1, jud. Teleorman in calitate de Chirias. Obiectul contractului il constituie inchirierea de catre Proprietar a terenului in suprafata de 10.499 mp. situat in Zimnicea, strada Turnu Magurele, nr.4. Contractul a fost incheiat pentru perioada 01.08.2011 – 30.06.2012, pretul fiind de 0,25 euro/mp/luna, exclusiv TVA. Plata chiriei se va face lunar pana la data de 30 ale lunii, la cursul valutei din data facturarii.
- **Contractul de finantare sub nr. 11/25.07.2011** incheiat intre S.C. ZIMTUB S.A. cu sediul in Zimnicea, str. Portului, nr. 11, jud. Teleorman in calitate de Beneficiar si S.C. INTERAGRO S.R.L. cu sediul in Zimnicea, Aleea Trandafirilor, nr. 1, jud. Teleorman in calitate de Finantator. Obiectul contractului de finantare este acordarea de catre Finantator a unui imprumut pana la valoarea de 2 milioane de euro, cu numerar sau cu ordin de plata prin banca, functie de necesitatile Beneficiarului. Restituirea sumelor imprumutate se va realiza de catre Beneficiar in bani sau prin compensare cu produse. Durata contractului de finantare este de 2 ani de la data semnarii de catre ambele parti. Imprumutul este fructifer, iar dobanda este egala cu rata dobanzii de referinta a B.N.R. din luna in care se acorda finantarea.

### Responsabilitatea conducerii

2. In conformitate cu prevederile art. 225 din Legea nr.297/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, administratorii societatilor admise la tranzactionare sunt obligati sa raporteze, de indata, orice act juridic incheiat de societatea comerciala cu administratorii, angajatii, actionarii care detin controlul, precum si cu persoanele implicate cu acestia, a carui valoare cumulata reprezinta cel putin echivalentul in lei a 50.000 de Euro. Deasemenea, conform prevederilor articolului 225 din legea de mai sus, in aceste situatii, conducerea societatii are obligatia respectarii intereselor acesteia, in raport cu ofertele de același tip existente pe piata. In conformitate cu prevederile Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, art 19, paragraful nr.5, tranzactiile intre persoanele afiliate trebuie sa se efectueze in conditii care sa nu difere de relatiile comerciale sau financiare stabilite intre entitati independente.

Conducerea societatii este raspunzatoare pentru informatiile prezentate in raportarile transmise, ("Raportul curent"), de respectarea conditiilor privind selectarea ofertelor sau a preturilor comparative avute in vedere la incheierea contractelor si pentru inregistrarea in contabilitate a tranzactiilor la care se face referire in acest raport.

### Responsabilitatea auditorului

3. Responsabilitatea noastra este ca, pe baza auditului efectuat, sa exprimam **o opinie privind actele juridice si tranzactiile** raportate de catre S.C. ZIMTUB S.A. Zimnicea prin "**Raportul curent**" depus la C.N.V.M. si B.V.B in conformitate cu prevederile art. 225 din Legea nr.297/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv, **daca pretul aferent acestor tranzactii cu partile implicate, coroborat cu drepturile si obligatiile asumate de parti, este corect, prin raportarea la celelalte oferte existente pe piata.**

Noi am efectuat auditul in baza cerintelor Regulamentului C.N.V.M. nr.1/2006, articolul 113, litera G, alin.6 si in conformitate cu Standardul International de Audit 805 "Considerente speciale – Audituri ale componentelor individuale ale situatiilor financiare, ale elementelor specifice, conturi sau alte aspecte ale situatiilor financiare".

Acest Standard cere ca noi sa respectam cerintele etice, sa planificam si sa executam auditul nostru in vederea obtinerii unei asigurari rezonabile cu privire la masura in care aceste raportari sunt lipsite de denaturari semnificative.

4. Un audit implica desfasurarea de proceduri in vederea obtinerii de probe de audit cu privire la valorile si prezentarile din rapoartele intocmite de societate. Procedurile selectate depind de rationamentul auditorului, inclusiv de evaluarea riscurilor de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzata fie de fraudă, fie de eroare. Un audit include, de asemenea, evaluarea gradului de adecvare a politicilor contabile si caracterul rezonabil al estimarilor contabile efectuate de catre conducere, precum si evaluarea prezentarii generale a raportarilor efectuate de societate care includ valorile acestor tranzactii si acte juridice.

5. Am realizat un audit independent al informatiilor privind operatiunile prezentate in "Raportul Curent" intocmit de catre S.C. ZIMTUB S.A. pe baza analizei tranzactiilor incheiate de catre S.C. ZIMTUB S.A. cu parti afiliate a caror valoare cumulata reprezinta cel puțin echivalentul in lei a 50.000 de Euro. Am analizat daca pretul, coroborat cu drepturile si obligatiile asumate de parti, este corect, prin raportarea la celelalte oferte existente pe piata, în vederea prezentarii punctului nostru de vedere Autoritatilor competente. Metodele folosite pentru colectarea dovezilor au inclus examinarea prin sondaj a evidentelor si a documentelor aflate la baza valorilor si a altor declaratii din "Raportul curent" precum si evaluarea estimarilor contabile semnificative. Aceste metode au fost aplicate în scopul formarii opiniei noastre, în toate aspectele relevante privind tranzactiile cuprinse în "Raportul Curent" depus la C.N.V.M. si B.V.B.

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

#### Opinia

7. Analizand Contractul de inchiriere sub nr. 1/01.07.2011, Contractul de inchiriere sub nr. 2/01.07.2011 si Contractul de finantare sub nr. 11/25.07.2011, consideram ca acestea au fost corect incheiate, prin raportare la celelalte oferte existente pe piata.

#### Alte aspecte


8. Mentionam ca localitatea Zimnicea se afla intr-o zona putin dezvoltata din punct de vedere economic si implicit nu dispune de o piata imobiliara activa, astfel ca incheierea celor doua contracte de inchiriere reprezinta o sursa de venit care sa contribuie la asigurarea lichiditatilor S.C. ZIMTUB S.A. necesare desfasurarii activitatii de baza.

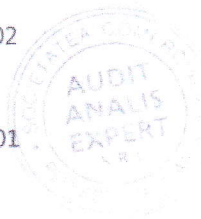
Conditiiile recesiunii economice care afecteaza in continuare economia nationala au determinat conducerea S.C. ZIMTUB S.A. sa apeleze la incheierea contractului de finantare de tipul celui mai sus mentionat. Poate fi considerat incheiat la cel mai bun pret al pietei intrucat in conditiile stipulate se prevede achitarea unei dobanzi calculate la nivelul ratei dobanzii de referinta a B.N.R. si fara a fi stabilite garantii de orice tip.

9. Acest raport este intocmit in conformitate cu Standardul International de Audit 805 "Considerente speciale – Audituri ale componentelor individuale ale situatiilor financiare, ale elementelor specifice, conturi sau alte aspecte ale situatiilor financiare" referitoare la tranzactiile incheiate de catre S.C. ZIMTUB S.A. cu parti afiliate a caror valoare cumulata reprezinta cel putin echivalentul in lei a 50.000 de Euro este destinat exclusiv pentru a fi folosit de catre conducerea S.C. ZIMTUB S.A si pentru a fi depus la C.N.V.M. si B.V.B. si nu va putea fi utilizat în alte scopuri decat cele specificate.

In numele

S.C. AUDIT ANALIS EXPERT S.R.L.  
Inregistrat la C.A.F.R. cu nr. 290/ 2002

Constantin Maria   
Inregistrat la C.A.F.R. cu nr. 184/ 2001



Ploiesti, 19.04.2012