



societate de audit financiar, consultanță și contabilitate

Capital social: 200 lei

R.C. J 08/3504/1994

CUI: RO 6652356

Office: str. Mihai Viteazu, nr. 6, bl. 3, et. 6, apt. 28, Cod 500174, Brasov - Romania

BCR Suc. Titulescu, cont: RO66 RNCB 0059 0085 5602 0001

Tel/ fax: 0268 549 669

Mobil: 0741 155 729

Email: office@softcont.ro

MEMBRA A CAMEREI AUDITORILOR FINANCIARI  
DIN ROMANIA

Autorizatie: 449/ 12 Nov. 2003

Catre,  
Consiliul de Administratie,  
S.C. ELECTROPRECIZIA S.A. Sacele  
Judetul Brasov - Romania

## RAPORT INDEPENDENT DE ASIGURARE

### *Scopul raportului independent de asigurare*

Am efectuat procedurile asupra carora am convenit cu dumneavoastra pentru a da curs cererii nr. 3067 din 18 octombrie 2012 depuse de actionarii :

- Domnul Lungu Constantin
- Doamna Lungu Gabriela
- Domnul Rosculet Claudiu
- Domnul Eftimie Ioan

care detin, conform cererii lor, impreuna 7,66%, din capitalul social al S.C. Electroprecizia S.A. si la solicitarea carora s-a suplimentat Ordinea de zi a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor convocata in 8/9 noiembrie 2012 solicitandu-se

intocmirea unui «Raport cu privire la situatia la zi a inchirierilor de active corporale (denumire activ, valoare de inventar, perioada de inchiriere, pretul inchirierii, catre cine s-a inchiriat, organul care a hotarat inchirierea, data la care s-a realizat inchirierea, etc.). Se va mentiona si demonstra, in mod expres, prin inscrisuri, daca s-au respectat prevederile art. 11.3 alineatul l) din statutul S.C. Electroprecizia S.A.» si a unui «Raport asupra modului in care administratorii si directorii societatii au respectat prevederile art. 11.3 alineatul k) ».

Scopul procedurilor aplicate este de a stabili daca conducerea societatii a aplicat ecrintele punctului 11.3, litera k) si litera l) din Statutul S.C. Electroprecizia S.A. care prevede ca :  
« 11.3. Adunarea Generala Extraordinara se intruneste ori de cate ori este necesara sa se lua hotarari pentru :

.....  
k) dobandirea, instrainarea, schimbul, constituirea de garantie sau orice acte de dispozitie cu privire la activele din patrimoniul Societatii, daca valoarea acestor active depaseste, individual sau cumulata, 20% din totalul activelor imobilizate ale Societatii, mai putin creantele la data incheierii actului juridic ;

l) inchirierea de active corporale a caror valoare individuala sau cumulata depaseste 20% din totalul activelor imobilizate ale Societatii, mai putin creantele la data incheierii actului juridic, precum si asocierile pe o perioada mai mare de de un an, depasind aceeasi valoare ;»

Responsabilitatea operatiunilor patrimoniale descrise la punctul 11.3,litera k) si litera l) din statutul S.C. Electroprecizia S.A. revine conducerii Societatii.

Misiunea noastra a fost efectuata in conformitate cu Standardul International de Servicii Conexe aplicabil misiunilor pe baza procedurilor convenite.

#### *Responsabilitatea Conducerii Societatii*

Actuala conducere a Societatii raspunde pentru toate operatiunile, documentele si actele prevazute la punctul 11.3, litera k) si litera l) din Statutul S.C. Electroprecizia S.A., incheiate pe timpul mandatului sau, precum si de punerea la dispozitia auditorului independent a intregii documentatii de natura juridica si financiar contabila intocmita pentru operatiunile descrise la acest punct din Statut.

#### *Responsabilitatea Auditorului Independent*

Responsabilitatea noastră este de a raporta asupra operatiunilor prevazute la la punctul 11.3, litera k) si litera l) din Statutul S.C. Electroprecizia S.A. pe baza procedurilor desfasurate, prezentate mai jos.

Misiunea noastra a fost efectuata in conformitate cu Standardul International pentru Misiuni de Asigurare numarul 3000 "Misiuni de asigurare altele decat auditurile sau revizuirile informatiilor financiare istorice" ("ISAE 3000"). Acest standard cere sa respectam cerintele etice si sa planificam si sa efectuam misiunea de asigurare astfel incat sa obtinem o asigurare limitata ca operatiunile incheiate de catre societate respecta

prevederile de la punctul 11.3, litera k) si litera l) din Statutul S.C. Electroprecizia S.A. in toate aspectele semnificative.

#### *Proceduri efectuate*

Procedurile noastre au fost aplicate doar asupra operatiunilor de natura celor prevazute la punctul 11.3, litera k) si litera l) din Statutul S.C. Electroprecizia S.A.

Conform obiectivelor convenite pentru munca noastra, am efectuat urmatoarele proceduri :

- Am obtinut de la la conducerea Societatii urmatoarele documente :
  1. Statutul S.C. Electroprecizia S.A.
  2. Cererea nr. 3067 din 18 octombrie 2012 depusa de actionarii Lungu Constantin, Lungu Gabriela, Rosculet Claudiu si Eftimie Ioan
  3. Cererea societatii catre Monitorul Oficial al Romaniei privind publicarea ordinii de zi revizuite a AGEA 8/9.11.2012 Electroprecizia S.A. Sacele
  4. Lista cuprinzand garantiile imobiliare la contractele de imprumut incheiate cu bancile care au acordat imprumuturi precum si urmatoarele contracte de imprumut si ipoteci:
    - i. Contract FREE cf 23/2009
    - ii. Contract de credit BRA3/3/2011 UNICREDIT
    - iii. Contract de facilitate credit pentru investitii 30024/2011 Raiffeisen
    - iv. Contract de facilitate credit 30008/2010 Raiffeisen

Nu exista alte contracte de ipoteca, imprumut sau similar in vigoare.

  5. Situatiile contractelor de inchiriere incheiate cu urmatoarele parti afiliate in calitate de locatari:
    - i. Electroprecizia Electrical Motors SRL
    - ii. Electroprecizia Electrical Equipment SRL
    - iii. Electroprecizia Cast Production SRL
    - iv. Electroprecizia Construct Maintenance SRL
    - v. Electroprecizia Tools Production SRL
    - vi. Electroprecizia Automotive Equipment SRL
    - vii. Electroprecizia Security Protection SRL
  6. Situatiile contractelor de inchiriere incheiate cu urmatorii locatari :
    - i. Orange Romania SA
    - ii. Telemobil ZAPP SA
    - iii. Cosmote Romanian Mobile
    - iv. Vodafone Romania SA

- v. Dora Pan Sacele
- vi. Radiocomunicatii Bucuresti
- vii. Media Expres Brasov

Nu exista alte contracte de inchiriere in vigoare.

7. Situatiile financiare ale Societatii incheiate la 31 decembrie 2011
  8. Balantele de verificare incheiate la finele lunii anterioare incheierii tranzactiilor prevazute la punctul 11.3, litera k) si litera l) din Statutul S.C. Electroprecizia S.A.
  9. Situatiia activelor imobilizate continand valoarea de intrare, amortizarea si valoarea ramasa a acestor active grupate pe contracte de inchiriere
  10. Nomenclatorul mijloacelor fixe apartinand Societatii la 31.12 2011
  11. Fisele de cont privind veniturile Societatii din inchirieri catre parti afiliate si catre terti
- Am obtinut de la conducerea Societatii acces la toate contractele si actele aditionale mentionate mai sus.
  - Am discutat cu conducerea Societatii politicile si procedurile interne ale Societatii cu privire la inchirierea de active corporale si la dobandirea, instrainarea, schimbul, constituirea de garantii sau orice alte acte de dispozitie referitoare la activele din patrimoniul Societatii.

#### *Proceduri efectuate*

- Pentru fiecare operatiune de natura celor mentionate la punctul 11.3, litera k) si litera l) din Statutul S.C. Electroprecizia S.A. am stabilit valoarea ipotecilor si valoarea de inventar a activelor imobilizate inchiriate, pe de o parte, si, pe de alta parte, totalul activelor imobilizate, diminuat cu creantele, la finele lunii precedente incheierii respectivelor operatiuni.
- Am calculat ponderea procentuala a operatiunilor enumerate la punctul 11.3, litera k) si litera l) din Statutul S.C. Electroprecizia S.A. in totalul activelor imobilizate, diminuat cu creantele.

#### *Constatari*

- Pe baza procedurilor efectuate de noi, descrise mai sus, concluzionam urmatoarele :

1. La data de 27.01.2012 au fost incheiate contracte de inchiriere, pe o perioada de 12 luni, cu entitati afiliate astfel :
  - Electoprecizia Electrical Motors SRL
  - Electoprecizia Electrical Equipment SRL
  - Electoprecizia Cast Production SRL
  - Electoprecizia Construct Maintenance SRL
  - Electoprecizia Tools Production SRL
  - Electoprecizia Automotive Equipment SRL

Chiriile practicate sunt egale cu amortizarea lunara.

2. La data de 26.04.2012 au fost incheiat contract de inchiriere, pe o perioada de 8 luni, cu entitatea afiliata Electoprecizia Security Protection SRL a unor active corporale.
3. In perioada 2009-2011, au fost incheiate contracte de imprumut cu diverse banci si institutii financiare, cu aprobarea AGEA sau a CA, in favoarea carora s-au constituit garantii imobiliare, consemnate in contracte de ipoteca, a caror pondere individuala in totalul activelor imobilizate ale Societatii, diminuate cu creantele, la data incheierii actului juridic, se prezinta astfel:

1. Incheiate cu aprobarea Consiliului de administratie :
 

• Fondul Roman pentru Eficienta Energiei	2,11%
• UniCredit Tirioc Bank SA	2,93%
• Raiffeisen Bank SA	7,51%
2. Incheiate cu aprobarea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor :
 

• Raiffeisen Bank SA	8,18%
----------------------	-------

4. In perioada iunie 2001- ianuarie 2011 au fost inchiriate diverse suprafete din imobilele apartinand Societatii unor companii, in special de telefonie mobila, pentru instalarea de antene de telecomunicatii, dar si in scop administrativ si de publicitate. Aceste suprafete detin o pondere nesemnificativa in totalul suprafetelor detinute de societate, de sub 0,5%, si au fost inchiriate catre :
  - Orange Romania S.A.
  - Telemobil ZApp S.A.
  - Cosmote Romania Mobile
  - Vodafone Romania
  - Dora Pan SRL
  - Radiocomunicatii Bucuresti
  - Media Expres Brasov

Nu exista alte contracte de inchiriere in vigoare pe o durata mai mare de 1 an.

*Concluzii :*

1. In legatura cu respectarea prevederilor punctului 11.3, litera k) si Statutul S.C. Electroprecizia S.A.

i. Nu au fost incheiate acte prin care societatea ar fi dobandit, instrainat sau schimbat active din patrimoniul societatii cu incalcarea prevederilor acestei prevederi din Statut

ii. Sunt incheiate contracte de garantie si ipoteca pentru garantarea urmatoarelor imprumuturi contractate de la banci si institutii financiare, astfel:

a. Incheiate cu aprobarea Consiliului de administratie :

- Fondul Roman pentru Eficienta Energiei 2,11%
- UniCredit Tiriac Bank SA 2,93%
- Raiffeisen Bank SA 7,51%

b. Incheiate cu aprobarea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor :

- Raiffeisen Bank SA 8,18%

2. In legatura cu respectarea prevederilor punctului 11.3, litera l) si Statutul S.C. Electroprecizia S.A.

i. Au fost incheiate urmatoarele contracte de inchiriere, pe o perioada de 12 luni sau mai scurta, care nu necesita aprobarea AGEA :

- Electroprecizia Electrical Motors SRL
- Electroprecizia Electrical Equipment SRL
- Electroprecizia Cast Production SRL
- Electroprecizia Construct Maintenance SRL
- Electroprecizia Tools Production SRL
- Electroprecizia Automotive Equipment SRL

ii. Au fost incheiate urmatoarele contracte de inchiriere, pe o perioada de peste 1 an, a caror valoare cumulata nu depaseste 20% din totalul activelor imobilizate, mai putin creantele, si care nu necesita aprobarea AGEA :

- Orange Romania S.A.
- Telemobil ZApp S.A.
- Cosmote Romania Mobile
- Vodafone Romania

- Dora Pan SRL
- Radiocomunicatii Bucuresti
- Media Expres Brasov

iii. Nu au fost identificate acte incheiate in 2012 care sa incalce prevederile punctului 11.3, litera k) si litera l) din statutul S.C. Electroprecizia S.A.

#### *Alte aspecte*

Prezentul raport se refera numai la operatiunile descrise la punctul 11.3, litera k) si litera l) din statutul S.C. Electroprecizia S.A., asa cum au fost solicitate prin cererea nr. 3067 din 18 octombrie 2012 depusa de actionarii Lungu Constantin, Lungu Gabriela, Rosculet Claudiu si Eftimie Ioan, in conditiile mentionate in paragrafele de mai sus, si nu poate fi extins si asupra altor rapoarte sau operatiuni ale Societatii luate in considerare la nivel individual sau ca un tot unitar.

Acest raport independent de asigurare a fost furnizat exclusiv pentru informarea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor convocata in 8/9 noiembrie 2012, Consiliului de Administratie si al Conducerii Societatii si publicat in conditiile legii si nu trebuie utilizat pentru nici un alt scop sau distribuit catre orice terta parte. Nu ne asumam nicio responsabilitate fata de nicio alta parte care ajunge in posesia prezentului raport.

**Brasov, 05 noiembrie 2012**

Ioan Bota

Auditor statutar inregistrat la

Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 102/09 iunie 2000

In calitate de asociat unic al Soft Cont SRL

In numele

SOFT CONT S.R.L.

Firma de audit inregistrata la

Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 449/12 noiembrie 2003

