

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre: Actionarii **Mecanica Fina S.A.**

Opinie

1. Am auditat situatiile financiare consolidate anexate ale societatii **Mecanica Fina S.A.** si ale filialelor sale ("Grupul"), cu sediul social in Bucuresti, sector 2, str. Popa Lazar nr. 5-25, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala 655, care cuprind situatia consolidata a pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2022, situatia consolidata a rezultatului global, situatia consolidata a modificarilor capitalurilor proprii si situatia consolidata a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative.
2. Situatiile financiare consolidate la 31 decembrie 2022 se identifica astfel:
 - Activ net/ Total capitaluri proprii: 189.207.561 lei
 - Rezultat net al exercitiului financiar - profit: 12.053.834 lei
3. In opinia noastra, situatiile financiare consolidate anexate prezinta fidel, sub toate aspectele semnificative, pozitia financiara consolidata a Grupului la data de 31 decembrie 2022 precum si performanta sa financiara consolidata si fluxurile sale de trezorerie consolidate aferente exercitiului financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara ("OMFP 2844/2016").

Baza pentru opinie

4. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului si al Consiliului European ("Regulamentul") si Legea nr. 162/2017 ("Legea"). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare consolidate" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Group, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

Aspecte cheie de audit

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare consolidate ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare consolidate in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra

acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie. Am considerat ca si aspecte cheie urmatoarele:

Aspect Cheie de audit

Modul de abordare a aspectului cheie

Evaluarea investitiilor imobiliare

Grupul detine un portofoliu de investitii imobiliare care reprezinta 74% din totalul activelor Grupului la 31 decembrie 2022.

Consideram evaluarea investitiilor imobiliare un aspect cheie de audit avand in vedere nivelul semnificativ al valorii acestora precum si importanta rationamentelor/ ipotezelor/ estimarilor pe care le implica un proces de evaluare al unor astfel de investitii.

Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:

- Intelegerea proceselor interne ale Grupului pentru evaluarea investitiilor imobiliare;
- Analiza de rezonabilitate a rapoartelor de evaluare a investitiilor imobiliare efectuate de catre experti externi/ independenti ai Grupului (ipoteze/ rezultate/ metodologie);
- Reconcilierea valorilor juste conform rapoartelor de evaluare cu valorile inregistrate in situatiile financiare.

Alte informatii

6. Alte informatii includ Raportul consolidat al administratorilor si Raportul de Remunerare dar nu cuprind situatiile financiare consolidate si raportul auditorului cu privire la acestea. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea acestor alte informatii.
7. Opinia noastra cu privire la situatiile financiare consolidate nu acopera si aceste alte informatii si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.
8. In legatura cu auditul situatiilor financiare consolidate pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022, responsabilitatea noastra este de a citi aceste alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acestea sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare consolidate sau cu cunostintele pe care le-am obtinut in timpul auditului, sau daca acestea par a fi denaturate semnificativ.
9. In ceea ce priveste Raportul consolidat al administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu informatiile prevazute la punctele 15-19 si 26-27 din OMFP 2844/2016.
10. In ceea ce priveste Raportul de remunerare, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2017, articolul 107.
11. In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul consolidat al administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare consolidate sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare consolidate;
- b) Raportul consolidat al administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu informatiile prevazute la punctele 15-19 si 26-27 din OMFP 2844/2016;
- c) Raportul de remunerare identificat mai sus include, sub toate aspectele semnificative, informatiile prevazute de articolul 107 din Legea nr. 24/ 2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Grup si la mediul acestuia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare consolidate pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2022, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul consolidat al administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

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

- 12. Conducerea Grupului este responsabila pentru intocmirea si prezentarea fidela a situatiilor financiare consolidate in conformitate cu OMFP nr. 2844/2016 si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare consolidate lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.
- 13. In intocmirea situatiilor financiare consolidate, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Grupului de a-si continua activitatea, prezentand, daca este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activitatii si utilizand principiul continuitatii activitatii ca baza a contabilitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Grupul sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.
- 14. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara a Grupului.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare consolidate

- 15. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare consolidate, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare, precum 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 Standardele Internationale de Audit va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau

cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare consolidate.

16. Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare consolidate, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Grupului.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Grupului de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare consolidate sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Grupul să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
 - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare consolidate reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.
17. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
18. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.

19. Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare consolidate din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul nostru de audit, cu exceptia cazului in care legislatia sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului respectiv 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 interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

20. Am fost numiti de Adunarea Generala a Actionarilor prin hotararea nr. 1 din data de 12 ianuarie 2023 sa auditam situatiile financiare consolidate ale Grupului pentru urmatoarele exercitii financiare: cel incheiat la 31 decembrie 2022 si cele care se vor incheia la 31 decembrie 2023 si 31 decembrie 2024. Durata totala neintrerupta a angajamentului nostru este de 1 an, acoperind exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022.

21. Confirmam ca:

- Opinia noastra de audit este in concordanta cu raportul suplimentar prezentat Consiliului de Administratie al Societatii, pe care l-am emis in aceeasi data in care am emis si acest raport. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

Raport privind conformitatea cu Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei ("Standardul Tehnic de Reglementare privind Formatul Unic European de Raportare Electronica" sau "ESEF")

22. Am efectuat o misiune de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare consolidate ale societatii Mecanica Fina SA si ale filialelor sale ("Grupul") incluse in raportul financiar anual prezentat in fisierul digital identificat prin codul 6434778e54148f1e9c94e569 ("fisierul digital") cu Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei cu privire la Formatul Unic European de Raportare Electronica ("Regulamentul ESEF").

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru fisierele digitale intocmite in conformitate cu ESEF

23. Conducerea Grupului este responsabila pentru intocmirea fisierele digitale in conformitate cu ESEF. Aceasta responsabilitate include:

- proiectarea, implementarea si mentinerea controlului intern relevant pentru aplicarea ESEF;
- selectarea si aplicarea marcajelor iXBRL corespunzatoare;

- asigurarea conformitatii între fișierele digitale și situațiile financiare consolidate care vor fi publicate în conformitate cu OMFP 2844/ 2016 cu modificările ulterioare.

Responsabilitățile auditorului

24. Avem responsabilitatea de a exprima o concluzie cu privire la măsura în care situațiile financiare consolidate incluse în raportul financiar anual sunt în conformitate cu ESEF, sub toate aspectele semnificative, în baza probelor obținute. Auditul nostru a fost efectuat în conformitate cu Standardul internațional aplicabil privind misiunile de asigurare 3000 privind „Misiunile de asigurare, altele decât audituri sau revizuirile informațiilor financiare istorice” („ISAE 3000”).
25. O misiune de asigurare rezonabilă în conformitate cu ISAE 3000 presupune efectuarea de proceduri pentru a obține probe cu privire la conformitatea cu ESEF. Natura, plasarea în timp și amploarea procedurilor selectate depind de raționamentul auditorului, inclusiv de evaluarea riscului de abateri semnificative de la dispozițiile prevăzute de ESEF, cauzate fie de fraudă sau de eroare. O misiune de asigurare rezonabilă include:
- Obținerea unei înțelegeri a procesului de pregătire a fișierelor digitale în conformitate cu ESEF și a controalelor interne relevante;
 - Reconcilierea situațiilor financiare consolidate în format ESEF cu situațiile financiare auditate ale Societății care vor fi publicate în conformitate cu Ordinul nr. 2844/ 2016 cu modificările ulterioare;
 - Evaluarea dacă situațiile financiare consolidate care sunt incluse în raportul financiar anual sunt întocmite într-un format XHTML valabil;
 - Evaluarea asupra respectării cerințelor privind marcarea informațiilor definite de Regulamentul ESEF.

Considerăm că probele pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza pentru concluzia noastră.

Concluzia

26. În opinia noastră, formatul electronic al situațiilor financiare consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 incluse în raportul financiar anual și prezentate în fișierul digital este întocmit, sub toate aspectele semnificative, în conformitate cu Regulamentul ESEF.

București, 11 aprilie 2023

Christodoulos Seferis

Inregistrat în Registrul Public Electronic ASPAAS cu nr. AF1585

**Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Christodoulos Seferis
Registrul Public Electronic: AF1585**

In numele TGS ROMANIA ASSURANCE & ADVISORY BUSINESS SERVICES SRL

Inregistrată în Registrul Public Electronic ASPAAS cu nr. FA91

**Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: TGS Romania Assurance &
Advisory Business Services S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA91**