

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

### Opinie

1. Am auditat situatiile financiare individuale anexate ale **S.C. Mecanica Fina S.A.** ("Societatea"), cu sediul social in Bucuresti, sector 2, str. Popa Lazar nr. 5-25, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala 655, care cuprind situatia pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2023, situatia rezultatului global, situatia modificarilor capitalurilor proprii si situatia 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 individuale la 31 decembrie 2023 se identifica astfel:
  - Activ net/ Total capitaluri proprii: 176.657.609 lei
  - Rezultat net al exercitiului financiar - profit: 2.991.168 lei
3. In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate prezinta fidel, sub toate aspectele semnificative, pozitia financiara a Societatii la data de 31 decembrie 2023 precum si performanta sa financiara si fluxurile sale de trezorerie 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 Financiară ("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" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, 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 ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare 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

### *Evaluarea investițiilor imobiliare*

Societatea detine un portofoliu de investiții imobiliare care reprezintă 88% din totalul activelor Societății la 31 decembrie 2023.

Considerăm evaluarea investițiilor imobiliare un aspect cheie de audit având în vedere nivelul semnificativ al valorii acestora precum și importanța raționamentelor/ ipotezelor/ estimărilor pe care le implică un proces de evaluare al unor astfel de investiții.

## Modul de abordare a aspectului cheie

Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:

- Înțelegerea proceselor interne ale Societății pentru evaluarea investițiilor imobiliare;
- Analiza de rezonabilitate a rapoartelor de evaluare a investițiilor imobiliare efectuate de către experți externi/independenți ai Societății (ipoteze/ rezultate/ metodologie);
- Reconcilierea valorilor juste conform rapoartelor de evaluare cu valorile înregistrate în situațiile financiare.

## Alte informații

6. Alte informații includ Raportul administratorilor și Raportul de Remunerare dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea acestor alte informații.
7. Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.
8. În legătură cu auditul situațiilor financiare individuale pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, responsabilitatea noastră este de a cita aceste alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acestea sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare sau cu cunoștințele pe care le-am obținut în timpul auditului, sau dacă acestea par a fi denaturate semnificativ.
9. În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu informațiile prevăzute la punctele 15-19 din OMFP 2844/2016.
10. În ceea ce privește Raportul de remunerare, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2017, articolul 107.
11. În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informatiile prezentate in Raportul administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu informatiile prevazute la punctele 15-19 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 Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2023, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

#### **Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare**

- 12. Conducerea este responsabila pentru intocmirea si prezentarea fidela a situatiilor financiare 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 lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.
- 13. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii 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 Societatea 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 al Societatii.

#### **Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare**

- 15. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, 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 cumulativ, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

16. Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzata fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
  - Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
  - Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
  - Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoieli semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
  - Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si măsura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care realizeaza prezentarea fidela.
17. Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.
18. De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie ca am respectat cerintele etice relevante privind independenta si ca le-am comunicat toate relatiile si alte aspecte despre care s-ar putea presupune, in mod rezonabil, ca ne afecteaza independenta si, acolo unde este cazul, masurile de protectie 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 din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit.

Descriem aceste aspecte in raportul nostru de audit, cu exceptia cazului în 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 ale Societatii 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 2 an, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2023.

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 individuale intocmite de Societate incluse in raportul financiar anual prezentat in fisierul digital identificat prin codul \_\_\_\_\_ ("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 Societatii 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 intre fisierele digitale si situatiile financiare individuale care vor fi publicate in conformitate cu OMFP 2844/ 2016 cu modificarile ulterioare.

## Responsabilitatile auditorului

24. Avem responsabilitatea de a exprima o concluzie cu privire la masura in care situatiile financiare incluse in raportul financiar anual sunt in conformitate cu ESEF, sub toate aspectele semnificative, in baza probelor obtinute. Auditul nostru a fost efectuat in conformitate cu Standardul international aplicabil privind misiunile de asigurare 3000 privind „Misiunile de asigurare, altele decat audituri sau revizuri ale informatiilor financiare istorice” (“ISAE 3000”).
25. O misiune de asigurare rezonabila in conformitate cu ISAE 3000 presupune efectuarea de proceduri pentru a obtine probe cu privire la conformitatea cu ESEF. Natura, plasarea in timp si amploarea procedurilor selectate depind de rationamentul auditorului, inclusiv de evaluarea riscului de abateri semnificative de la dispozitiile prevazute de ESEF, cauzate fie de fraudă sau de eroare. O misiune de asigurare rezonabila include:
- Obținerea unei înțelegeri a procesului de pregătire a fișierelor digitale în conformitate cu ESEF și a controalelor interne relevante;
  - Reconcilierea situațiilor financiare 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 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.

Consideram ca probele pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza pentru concluzia noastra.

## Concluzia

26. In opinia noastra, formatul electronic al situatiilor financiare individuale ale Societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 incluse in raportul financiar anual si prezentate in fisierul digital sunt, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu Regulamentul ESEF.

Bucuresti, 26 martie 2024

**Christodoulos Seferis**

Inregistrat in 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**

Inregistrata in 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**