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 2024, 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 2024 se identifica astfel:

   - Activ net/ Total capitaluri proprii: 189.242.075 lei
   - Rezultat net al exercitiului financiar - pierdere: 417.102 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 2024 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 76% din totalul activelor Grupului la 31 decembrie 2024. 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 2024, 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 2024, 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 influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare consolidate.

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 consolidate, cauzate 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 Grupului.

- 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 Grupului 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 consolidate 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 Grupul sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.

- Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare consolidate, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare consolidate 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 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 3 ani, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2022, 31 decembrie 2023 si 31 decembrie 2024.

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 254900PK68PSKOBZ0U55-2024-12-31-ro ("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 fisierelor 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 consolidate 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 consolidate 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 revizuiri 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 frauda sau de eroare. O misiune de asigurare rezonabila include:

    - Obtinerea unei intelegeri a procesului de pregatire a fisierelor digitale in conformitate cu ESEF si a controalelor interne relevante;
    - Reconcilierea situatiilor financiare consolidate in format ESEF cu situatiile financiare auditate ale Societatii care vor fi publicate in conformitate cu Ordinul nr. 2844/ 2016 cu modificarile ulterioare;
    - Evaluarea daca situatiile financiare consolidate care sunt incluse in raportul financiar anual sunt intocmite intr-un format XHTML valabil;
    - Evaluarea asupra respectarii cerintelor privind marcarea informatiilor 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 consolidate ale Grupului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 incluse in raportul financiar anual si prezentate in fisierul digital este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu Regulamentul ESEF.

Bucuresti, 25 martie 2024

SEFERIS CHRISTODOULOS CONSTANDINOU

Digitally signed by SEFERIS CHRISTODOULOS CONSTANDINOU
Date: 2025.03.25 18:25:31 +02'00'

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

Christodoulos Seferis
Inregistrat in Registrul Public Electronic ASPAAS cu nr. 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