



## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către actionarii TRUSTUL DE CLĂDIRI METROPOLITANE BUCUREȘTI S.A.

### **1. Opinie cu rezerve**

1.1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății **TRUSTUL DE CLĂDIRI METROPOLITANE BUCUREȘTI S.A.** ("Societatea"), cu sediul social în Romania, București Sectorul 3, Strada BABA NOVAC, Nr. 9, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 37992092, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2022, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul finanțier încheiat la aceasta data, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

1.2. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2022 se identifică astfel:

• Activ net/ Total capitaluri proprii;	10.768.265 lei
• Profitul exercițiului finanțier,	2.400.711 lei

1.3. În opinia noastră, cu excepția posibilelor efecte ale aspectelor descrise în secțiunea „Baza pentru opinia cu rezerve” din raportul nostru, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidela a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2022 precum și a performanței financiare pentru exercițiul finanțier încheiat la aceasta data, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

### **2. Baza pentru opinia cu rezerve**

2.1. Noi am fost numiți auditori ai Societății cu scopul de a audita situațiile financiare la data de 31 decembrie 2022. Situațiile financiare încheiate la data de 31 decembrie 2021 nu au fost auditate de către noi, nu am putut contacta auditorul precedent și nu am fost în masura să efectuam proceduri de audit cu privire cu privire la soldurile initiale la 01 ianuarie 2022 și a variațiilor acestora din cursul anului 2022. Deoarece soldurile initiale intră în determinarea performanței financiare, nu am putut determina masura în care ar fi putut fi necesare ajustări din perspectiva profitului aferent exercițiului finanțier 2022 raportat în contul de profit și pierdere.

2.2. Noi nu am participat la inventarierea patrimoniului arerent exercițiului finanțier încheiat la 31 decembrie 2022 și nu am putut obține prin efectuarea de proceduri alternative probe de audit adecvate și suficiente cu privire la cantitatile de stocuri și imobilizari la 31 decembrie 2022.

2.3. La 31.12.2022, Societatea prezintă în situațiile financiare creante în valoare de 13.616.184 lei și datorii în valoare de 65.982.516 lei. Nu am fost în masura să obținem asigurări suficiente și satisfăcătoare asupra soldurilor creantelor și datorilor, deoarece nu am obținut confirmări directe de sold de la un număr semnificativ de parteneri dintre cei selectați, iar aplicarea unor



proceduri alternative de verificare nu ar fi fost menita sa ofere o asigurare suplimentara asupra acestor solduri.

2.4. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA") si Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "Responsabilitate 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 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 adecate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra cu rezerve.

### 3. Aspectele cheie de audit

3.1. Aspectele cheie ale auditului reprezinta acele aspecte care, conform rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare insemnata in auditarea situatiilor financiare din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare ca intreg si a formularii unei opinii, iar noi nu oferim o opinie separata asupra acestor aspecte.

#### 3.2. Aspect cheie de audit: Evaluarea lucrarilor si serviciilor in curs de executie

- *Referinta la prezentarea aferentă în situațiile financiare:* A se vedea Nota explicativă nr. 4.1.1. Situația stocurilor la 31.12.2022.
- *Descrierea aspectului cheie:* In conformitate cu informatiile prezentate in situatiile financiare, o pondere semnificativa in total stocuri este reprezentata de lucrarile si serviciile in curs de executie, in valoare de **63.068.080 lei**. Conform politicii contabile descrise succint in Nota 2.4. Politici contabile semnificative, Societatea recunoaste Contravaloarea lucrariilor nereceptionate de beneficiari pana la sfarsitul perioadei la cost, in contul 332 „Servicii in curs de executie”. Conform Notei 4.1.1.Situatia stocurilor la 31.12.2022, Societatea mentioneaza faptul ca a realizat o analiza a soldurilor initiale pentru productia de servicii in curs de executie, si, raportat la documentele suport fizice constand in situatii de lucrari, perioadele la care se refera, actelor intervenite in derularea contractelor (de exemplu ordin de sistare etc), s-a procedat la inregistrarea unei ajustari pentru depreciere in valoare de **33.024.250 lei**. Am identificat evaluarea lucrarilor si serviciilor in curs de executie ca aspect cheie de audit, deoarece reprezinta unul dintre indicatorii cheie de performanta ai Societatii si, prin urmare, exista un risc inherent in legatura cu recunoasterea or de catre conducere pentru indeplinirea unor obiective sau asteptari specifice.
- *Modul de abordare in cadrul auditului:* Procedurile noastre de audit pentru abordarea riscului de denaturare semnificativa in legatura cu recunoasterea lucrarilor si serviciilor in curs de executie, care a fost considerat risc semnificativ, au inclus, printre altele:
  - (i) testarea existentei si eficacitatii controalelor interne cu privire la fluxul recunoasterii serviciilor in curs de executie, prin referire la un esantion de tranzactii;
  - (ii) testarea pe baza de esantion si efectuarea de teste de detalii pentru verificarea serviciilor in curs de executie raportate de Societate in anul curent si inregistrarii corecte a tranzactiilor;
  - (iii) obtinerea contractelor de prestari servicii si a oricaror altor documente in legatura cu acestea (acte aditionale, instructiuni de modificare, ordine de sistare etc.), pe baza de esantion;
  - (iv) obtinerea si analiza documentelor referitoare la stadiul de executie al lucrarii, care se determina pe baza de situatii de lucrari care insofec facturile, procese verbale de receptie sau alte documente care atest stadiul realizarii si receptia serviciilor prestate, pe baza de esantion;



- (v) obținerea și analiza informațiilor referitoare la contravaloarea lucrărilor nerecepționate de beneficiar până la sfârșitul perioadei și a modului de evidențiere a acestora la cost, în contul 332 "Servicii în curs de execuție";
- (vi) evaluarea modului de recunoaștere a serviciilor în curs de execuție în conformitate cu principiile OMFP 1802/2014 și cu politica contabilă a Societății.

#### 4. Evidențierea unor aspecte

- 4.1. La 31 decembrie 2022, activele nete ale Societății, stabilite ca diferență între activele totale și datoriile totale ale Societății, reprezintă mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social. Acest aspect poate indica o incertitudine privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea conform principiului Continuității activității. În acest context, asa cum se prezintă în Nota 1.10 la situațiile financiare, la solicitarea Societății, Tribunalul București a decis în 20.10.2022 deschiderea procedurii de concordat preventiv. La începutul anului 2023, Consiliul General al Municipiului București a hotarat majorarea capitalului social al societății Trustul de Clădiri Metropolitane București SA cu 20.000.000 lei, în vederea stingerii creanțelor afectate, prevăzute în planul de restructurare aferent procedurii de concordat preventiv. Conducerea societății apreciază că aceste măsuri, împreună cu diversificarea portofoliului de clienti și de proiecte, reprezintă premise pentru continuitatea activității. Opinia de audit nu se modifică cu privire la acest aspect.
- 4.2. Starea de război din Ucraina și măsurile restrictive impuse Rusiei și Belarus de Uniunea Europeană conduc implicit la afectarea funcționării normale a activităților economice și financiare, cu impact direct asupra mecanismelor financiare, care pot conduce la dificultăți de gestionare a riscurilor și asigurarea sau menținerea condițiilor normale de desfășurare a activității companiilor din multe domenii de activitate. Opinia de audit nu se modifică cu privire la acest aspect.

#### 5. Alte informații – Raportul Administratorilor

- 5.1. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea și nici declarația nefinanciară.
- 5.2. Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acopera 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.
- 5.3. În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul finanțier încheiat la 31 decembrie 2022, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconveniente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.
- 5.4. În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportam dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492.
- 5.5. În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:
  - a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul finanțier pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;



- b) Raportul administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492.
- 5.6. In plus, in baza cunoștințelor și intelectului noastre cu privire la Societate și la mediul acestuia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul finanțier încheiat la data de 31 decembrie 2022, nici se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

**6. Responsabilitatile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanța pentru situațiile financiare**

- 6.1. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidela în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.
- 6.2. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacitații Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să opreasca operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
- 6.3. Persoanele responsabile cu guvernanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

**7. Responsabilitatile auditorului într-un audit al situațiilor financiare**

- 7.1. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare, precum și în emisarea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta în totdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulat, vor influența doarilele economice ale utilizatorilor, luată în baza acelor situații financiare.
- 7.2. Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm rationamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificăm și evaluăm risurile de denaturare semnificativa a situațiilor financiare, cauzate fie de frauda, 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 frauda este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune intelectuali secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false și evitarea controlului intern.
  - Intelegem 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 Societății.



- Evaluam gradul de adecvare a politicii 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 concludem 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 modificar opnia. 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 situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.
- 7.3. Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanța, 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.
- 7.4. Dintre aspectele comunicate celor responsabili cu guvernanța, stabilim acele aspecte care au avut cea mai mare importanță în auditarea situatiilor financiare din perioada curentă si, prin urmare, sunt considerate aspecte cheie ale auditului. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legea sau regulamentele excluz prezentarea publică a respectivului aspect sau, în circumstanțe extrem de rare, stabilim că aspectul nu ar trebui menționat în raport din cauză că acest lucru ar genera consecințe negative, care ar putea fi mai importante decât beneficiile de interes public pe care le-ar aduce o asemenea comunicare.

**Constantin Florea Nichi**

Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF3326



În numele:

**FINCONT AUDIT SRL**

Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA236

Str. Popa Petre nr. 5, partea 2, lot 5, biroul 202, sector 2  
București, România  
31 mai 2023