

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Catre actionarii Fondul Proprietatea S.A.

Raport asupra auditului situatiilor financiare

### Opinia

Am auditat situatiile financiare ale Fondul Proprietatea S.A. („Fondul”) cu sediul social in strada Buzesti nr. 76-80, Sector 1, Bucuresti, Romania, identificat prin codul unic de inregistrare fiscala 18253260, care cuprind situatia pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2022, situatia rezultatului global, situatia modificarilor capitalurilor proprii si situatia fluxurilor de numerar pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte informatii explicative.

In opinia noastra, situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela si justa a pozitiei financiare a Fondului la data de 31 decembrie 2022, cat si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie ale acesteia pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate Norma Autoritatii de Supraveghere Financiara („ASF”) nr. 39/2015, privind aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara („IFRS”), aplicabile entitatilor autorizate, reglementate si supravegheate de ASF din Sectorul instrumentelor si investitiilor financiare, cu modificarile si clarificarile ulterioare.

### Bazele opiniei

Noi am efectuat auditul conform Standardelor Internationale de Audit (ISA), Regulamentului (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului din 16 aprilie 2014 („Regulamentul (UE) nr. 537/2014”) si Legii nr. 162 /2017 („Legea 162/2017”). Responsabilitatile noastre conform acestor standarde sunt descrise mai detaliat in sectiunea „Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenti fata de Fond conform Codului International de etica al profesionistilor contabili (inclusiv standardele internationale de independenta) 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 (UE) nr. 537/2014 si Legea 162/2017, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza pentru opinia noastra.

### Aspecte cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului desfasurat asupra situatiilor financiare in ansamblu, si in formarea opiniei noastre asupra acestora, si nu emitem o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.

Pentru fiecare aspect de mai jos, am prezentat în acel context o descriere a modului în care auditul nostru a abordat respectivul aspect.

Am îndeplinit responsabilitățile descrise în secțiunea „Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare” din raportul nostru, inclusiv în legătura cu aceste aspecte cheie. În consecință, auditul nostru a inclus efectuarea procedurilor proiectate să răspundă la evaluarea noastră cu privire la riscul de erori semnificative în cadrul situațiilor financiare. Rezultatele procedurilor noastre de audit, inclusiv ale procedurilor efectuate pentru a aborda aspectele de mai jos, constituie baza pentru opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare anexate.

#### Aspect cheie de audit

##### Evaluarea investițiilor de capital nelistate

Valoarea netă contabilă a participațiilor la valoarea justă clasificate în Nivelul 3 al ierarhiei valorii juste în suma de 13.582.168 mii RON reprezintă o parte semnificativă (92.5%) din valoarea activelor totale ale Fondului la data de 31 decembrie 2022.

Aceste investiții de capital reprezintă participații ale Fondului în societăți românești nelistate, așa cum este prezentat în Nota 5 și Nota 16 la situațiile financiare. Valoarea justă a participațiilor care nu sunt tranzacționate pe o piață activă sunt determinate pe baza rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatori independenți, utilizând tehnici de evaluare conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Estimarea valorii juste este un proces complex și implică judecăți semnificative, deoarece unul sau mai mulți factori utilizați în tehnicile de evaluare ale instrumentelor financiare sunt semnificativi și neobservabili. Rezultatul unui model de evaluare este întotdeauna o estimare/aproximare a unei valori juste care nu poate fi determinată cu certitudine, iar tehnicile de evaluare utilizate pot să nu reflecte toți factorii relevanți pentru detinerile Fondului, de aceea, acolo unde este cazul, evaluările sunt ajustate ca să reflecte factorii suplimentari, cum ar fi riscul aferent modelului, riscul de lichiditate, riscul de contrapartidă și riscul privind prețurile marfurilor, când este cazul.

Prezentarea Fondului privind evaluarea participațiilor nelistate este făcută în situațiile financiare în Nota 3 (b) (v) Politici contabile semnificative – Active și datorii financiare – Evaluarea la valoarea justă și Nota 5 Active și datorii financiare privind evaluarea valorii juste.

Având în vedere importanța participațiilor nelistate, incertitudinea și complexitatea în tehnicile de estimare considerăm Evaluarea investițiilor de capital nelistate ca fiind aspect cheie de audit.

Modul in care a fost adresat aspectul cheie de audit

Procedurile noastre au inclus, printre altele, evaluarea metodologiei Fondului privind determinarea valorii juste pentru participatiile nelistate, inclusiv a tehnicilor de evaluare si a parametrilor de intrare utilizati in determinarea valorii juste.

Am obtinut o intelegere, am evaluat proiectarea si am testat eficacitatea operationala a controalelor interne asupra procesului de evaluare al Fondului privind participatiile nelistate.

Am implicat specialistii nostri in evaluare pentru a ne asista in analiza metodologiei, ipotezelor si a parametrilor de intrare utilizati de catre evaluatorul independent in determinarea valorii juste pentru un esantion de participatii nelistate considerand de asemenea senzitivitatile la factorii cheie de risc.

Am analizat competentele specialistilor interni si externi utilizati de conducere, precum si a obiectivitatii si independentei acestora.

Am evaluat analiza intocmita de Fond cu suportul evaluatorului independent pentru perioada ulterioara datei rapoartelor de evaluare deoarece data rapoartelor de evaluare a fost inainte de 31 decembrie 2022 (respectiv de la 31 octombrie 2022 la 31 decembrie 2022), pentru a identifica evenimentele semnificative care pot avea un impact semnificativ asupra valorii juste a participatiilor.

Am determinat daca Fondul a reflectat adecvat modificarile de valoare justa privind participatiile nelistate in situatiile financiare. Am evaluat de asemenea dreptul de proprietate al Fondului privind participatiile respective pentru esantionul ales, in vederea recunoasterii si masurarii participatiilor nelistate.

Am analizat de asemenea caracterul adecvat al informatiilor prezentate de Fond in situatiile financiare privind evaluarea participatiilor nelistate comparativ cu cerintele de prezentare ale IFRS 13 Evaluarea la valoarea justa.

Alte informatii

Alte informatii includ Raportul Anual al Administratorului Unic, precum si Raportul de Remunerare, dar nu includ situatiile financiare si raportul nostru de audit cu privire la acestea. Conducerea este responsabila pentru alte informatii.

Opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare nu acopera alte informatii si nu exprimam nicio forma de concluzie de asigurare asupra acestora.

In legatura cu auditul efectuat de noi asupra situatiilor financiare, responsabilitatea noastra este de a citi aceste alte informatii si, facand acest lucru, de a analiza daca acestea nu sunt in concordanta, in mod semnificativ, cu situatiile financiare sau cunostintele pe care le-am obtinut in urma auditului sau daca acestea par sa includa erori semnificative. Daca, in baza activitatii desfasurate, ajungem la concluzia ca exista erori semnificative cu privire la aceste alte informatii, noi trebuie sa raportam acest lucru. Nu avem nimic de raportat in acest sens.

## Responsabilitatea conducerii si a persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

Conducerea Fondului are responsabilitatea intocmirii si prezentarii fidele a situatiilor financiare in conformitate cu Norma Autoritatii de Supraveghere Financiara („ASF”) nr. 39/2015, privind aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara („IFRS”), aplicabile entitatilor autorizate, reglementate si supravegheate de ASF din Sectorul instrumentelor si investitiilor financiare, cu modificarile si clarificarile ulterioare, si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare care sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.

La intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila sa evalueze abilitatea Fondului de a-si desfasura activitatea conform principiului continuitatii activitatii si sa prezinte, daca este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activitatii si folosirea principiului continuitatii activitatii, mai putin in cazul in care conducerea intentioneaza sa lichideze Fondul sau sa ii inceteze activitatea sau nu are nicio alternativa reala decat sa procedeze astfel.

Persoanele responsabile cu guvernanta au responsabilitatea supravegherii procesului de raportare financiara a Fondului.

## Responsabilitatile auditorului pentru auditul situatiilor financiare

Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, luate in ansamblu, nu contin denaturari semnificative cauzate de eroare sau frauda si de a emite un raport de audit care sa includa opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, inasa nu este o garantie ca un audit desfasurat in conformitate cu standardele ISA 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, atat la nivel individual sau luate in ansamblu, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor luate in baza acestor situatii financiare.

Ca parte a unui audit in conformitate cu standardele ISA, ne exercitam rationamentul profesional si ne mentinem scepticismul profesional pe intreg parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de frauda fie de eroare, stabilim si efectuam proceduri de audit care sa raspunda acestor riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a constitui 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 include complicitate, falsuri, omisiuni intentionate, declaratii false sau evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit pentru a stabili procedurile de audit adecvate in circumstantele date, dar nu si in scopul exprimarii unei opinii asupra eficacitatii controlului intern al Fondului.

- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si rezonabilitatea estimarilor contabile si a prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Concluzionam asupra caracterului adecvat al utilizarii de catre conducere a principiului 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 Fondului de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia, in raportul de audit, 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 nostru de audit. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina ca Fondul 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 masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele de baza intr-o maniera care realizeaza prezentarea fidela.

Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, obiectivele planificate si programarea in timp a auditului, precum si constatarile semnificative ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului nostru.

De asemenea, prezentam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, actiunile intreprinse pentru eliminarea amenintarilor cu privire la independenta sau masurile de protectie aplicate pentru a reduce acele amenintari.

Dintre aspectele pe care le comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut cea mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit.

## Raport cu privire la alte cerinte legale si de reglementare

Raportare asupra unor informatii, altele decat situatiile financiare si raportul nostru de audit asupra acestora

Pe langa responsabilitatile noastre de raportare conform standardelor ISA si descrise in sectiunea „Alte informatii”, referitor la Raportul Anual al Administratorului Unic si Raportul de Remunerare, noi am citit aceste rapoarte si raportam urmatoarele:

- a) in Raportul Anual al Administratorului Unic nu am identificat informatii care sa nu fie consecvente, sub toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare la data de 31 decembrie 2022, atasate;
- b) Raportul Anual al Administratorului Unic, identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de Norma Autoritatii de Supraveghere Financiara („ASF”) nr. 39/ 2015, privind aprobarea reglementarilor contabile conforme cu IFRS, aplicabile entitatilor autorizate, reglementate si supravegheate de ASF din Sectorul instrumentelor si investitiilor financiare, cu modificarile si clarificarile ulterioare, Anexa 1, articolele 8-13;
- c) pe baza cunostintelor noastre si a intelegerii dobandite in cursul auditului situatiilor financiare intocmite la data de 31 decembrie 2022 cu privire la Fond si la mediul acestuia, nu am identificat informatii eronate semnificative prezentate in Raportul Anual al Administratorului Unic;
- d) Raportul de Remunerare identificat mai sus, include, sub toate aspectele semnificative, informatiile cerute de articolul 107 (1) si (2) din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata.

Alte cerinte privind cuprinsul raportului de audit conform Regulamentului (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului

### Numirea si aprobarea auditorului

Am fost numiti auditori ai Fondului de catre Adunarea Generala a Actionarilor la data de 28 aprilie 2021 pentru a audita situatiile financiare ale exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2022. Durata totala de misiune continua, inclusiv reinnoirile (prelungirea perioadei pentru care am fost numiti initial) si renumirile anterioare drept auditori a fost de 1 an, acoperind exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022.

### Consecventa cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit

Opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare exprimata in acest raport este in concordanta cu raportul suplimentar adresat Comitetului de Audit al Fondului, pe care l-am emis in data de 23 februarie 2023.

### Servicii non-audit

Nu am furnizat Fondului servicii non-audit interzise mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul (UE) nr. 537/2014 al Parlamentului European si al Consiliului si ramanem independenti fata de Fond pe durata auditului.

Nu am furnizat Fondului si entitatilor controlate de aceasta alte servicii decat cele de audit statutar si cele prezentate in situatiile financiare.

Raport asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare (XHTML) incluse in Raportul Anual al Administratorului Unic cu cerintele Regulamentului ESEF.

Am efectuat un angajament de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare prezentate in format XHTML ale Fondului Proprietatea S.A. („Fondul”) pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022, cu cerintele Regulamentului delegat (UE) 2018/815 al Comisiei din 17 decembrie 2018 de completare a Directivei 2004/109/CE a Parlamentului European si a Consiliului in ceea ce priveste standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic („Regulamentul ESEF”).

Aceste proceduri se refera la testarea formatului si a consecventei formatului electronic al situatiilor financiare (XHTML) cu situatiile financiare auditate si exprimarea unei opinii asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare ale Fondului pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 cu cerintele Regulamentului ESEF. In conformitate cu aceste cerinte, formatul electronic al situatiilor financiare incluse in Raportul Anual al Administratorului Unic trebuie sa fie prezentat in format XHTML.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta

Conducerea Fondului este responsabila de conformitatea cu cerintele Regulamentului ESEF la intocmirea formatului electronic XHTML al situatiilor financiare si de asigurarea consecventei intre formatului electronic al situatiilor financiare si situatiile financiare auditate. Responsabilitatea conducerii include, de asemenea, proiectarea, implementarea si mentinerea controalelor interne pe care le considera necesare pentru a permite intocmirea de situatii financiare in format ESEF care sa fie lipsite de denaturari semnificative raportate la Regulamentul ESEF.

Persoanele responsabile cu guvernanta au responsabilitatea supravegherii procesului de raportare financiara in ceea ce priveste intocmirea situatiilor financiare, inclusiv aplicarea Regulamentului ESEF.

Responsabilitatea auditorului

Responsabilitatea noastra este de a exprima o opinie de asigurare rezonabila cu privire la conformitatea formatului electronic al situatiilor financiare cu cerintele Regulamentului ESEF. Am desfasurat o misiune de asigurare rezonabila in conformitate cu ISAE 3000 (revizuit) „Misiunile de asigurare, altele decat auditul sau revizuirea informatiilor financiare istorice” [ISAE 3000 (revizuit)]. Acest standard prevede ca noi sa respectam standardele etice si sa planificam si sa ne desfasuram misiunea astfel incat sa obtinem o asigurare rezonabila privind masura in care formatul electronic al situatiilor financiare ale Fondului este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu Regulamentul ESEF. Natura, plasarea in timp si extinderea procedurilor selectate depind de rationamentul nostru, incluzand o evaluare a riscului de denaturari semnificative raportate la cerintele Regulamentului ESEF cauzate fie de frauda, fie de eroare.

Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, insa nu este o garantie ca misiunea de asigurare desfasurata in conformitate cu ISAE 3000 (revizuit) va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa raportata la cerinte, daca aceasta exista.

## Independenta noastra si managementul calitatii

Aplicam Standardul International privind Managementul Calitatii 1, Managementul calitatii pentru firmele care efectueaza audituri si revizuri ale situatiilor financiare, precum si alte misiuni de asigurare si servicii conexe” si proiectam, implementam si operaram, in consecinta, un sistem solid de management al calitatii, care include politici si proceduri documentate privind conformitatea cu cerintele de etica, standardele profesionale si dispozitiile legale si de reglementare aplicabile.

Ne-am mentinut independenta si confirmam ca am respectat cerintele privind etica si independenta impuse de Codul International de etica al profesionistilor contabili (inclusiv standardele internationale de independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA).

## Sumarul procedurilor efectuate

Obiectivul procedurilor pe care le-am planificat si le-am desfasurat a constat in obtinerea unei asigurari rezonabile ca formatul electronic al situatiilor financiare este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF. In desfasurarea evaluarii noastre asupra conformitatii cu cerintele Regulamentului ESEF a formatului electronic (XHTML) de raportare al situatiilor financiare ale Fondului, ne-am mentinut scepticismul profesional si am aplicat rationamentul profesional. De asemenea:

- am obtinut o intelegere a controlului intern si proceselor legate de aplicarea Regulamentului ESEF in ceea ce priveste situatiile financiare ale Fondului, inclusiv intocmirea situatiilor financiare ale Fondului in format XHTML;
- am testat validitatea formatului XHTML aplicat;
- am verificat daca formatul electronic al situatiilor financiare (XHTML) corespunde situatiilor financiare auditate.

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



Opinie asupra conformitatii formatului electronic al situatiilor financiare cu cerintele Regulamentului ESEF

Pe baza procedurilor pe care le-am desfasurat, in opinia noastra, formatul electronic al situatiilor financiare este intocmit, sub toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele Regulamentului ESEF.

In numele,

Ernst & Young Assurance Services SRL  
Bd. Ion Mihalache 15-17, etaj 21, Bucuresti, Romania  
Inregistrat in Registrul Public electronic cu nr. FA77



Nume Auditor / Partener: Alina Dimitriu  
Inregistrat in Registrul Public electronic cu nr. AF1272

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de audit: ERNST & YOUNG ASSURANCE SERVICES S.R.L.  
Registrul Public Electronic: FA77

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Auditor financiar: Dimitriu Alina  
Registrul Public Electronic: AF1272

Bucuresti, Romania  
27 februarie 2023