

## RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către, Acționarii Societații Grand Hotel Bucharest S.A

### *Opinie*

1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății Grand Hotel Bucharest S.A (“Societatea”), cu sediul social în București, B-dul Nicolae Balcescu, nr.4, Sector 1, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală RO 9019856, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2025, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
2. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2025 se identifica astfel:
  - Total capitaluri proprii: 132.979.991 lei
  - Profitul net al exercitiului financiar: 12.330.597 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2025 precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările ulterioare (“OMFP nr. 1802/2014”).

### *Baza pentru opinie*

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”) și Legea nr.162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate (“Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice, conform acestor cerințe și conform Codului IESBA.  
Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

### *Evidențierea unor aspecte*

5. Fără a ne modifica opinia asupra situațiilor financiare ale Societății, atragem atenția asupra următoarelor aspecte :
  - Așa cum este prezentat în Nota 10 la situațiile financiare la data de 31 decembrie 2025 soldul aferent împrumutului către Megaconstruct S.A era de 0(zero) lei, în decursul anului 2025 fiind încasată suma de 1.798.956 lei.

- Valoarea ajustarilor pentru clienti incerti este la finalul anului 2025 de 733.357 lei. Pentru celelalte litigii conducerea societatii are constituit un provizion in valoare de 1.500.000 lei.

### *Aspecte cheie de audit*

6. 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 in acel context o descriere a modului in care auditul nostru a abordat respectivul aspect.

| <i>Aspecte cheie de audit</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Modul de abordare in cadrul misiunii de audit</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Analiza deprecierei cladirilor si terenurilor</b></p> <p>Imobilizarile corporale detinute de Societate sunt prezentate in Nota 1 „Active imobilizate – imobilizari corporale” din situatiile financiare.</p> <p>La 31 decembrie 2025 Societatea detine imobilizari corporale reprezentand terenuri in valoare de 43.130.934 lei si constructii in valoare neta de 26.855.211 lei.</p> <p>Pentru constructiile din proprietate Societatea a inregistrat amortizari in valoare de 30.085.516 lei.</p> <p>Valoarea neta a acestor imobilizari corporale reprezinta un procent semnificativ din totalul activelor imobilizate. Ultima reevaluare a fost efectuata la 31 decembrie 2017.</p> <p>Datorita importantei estimarilor pe care le implica o evaluare in acest domeniu si valoarea ridicata a imobilizarilor corporale, consideram ca evaluarea imobilizarilor corporale constituie un aspect cheie de audit.</p> | <p>Procedurile noastre de audit au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intelegerea politicilor contabile si a metodologiei folosite de catre conducerea Societatii pentru evaluarea imobilizarilor corporale detinute;</li> <li>• Asigurarea faptului ca evaluarea imobilizarilor corporale s-a facut in conformitate cu politicile contabile ale Societatii;</li> <li>• Asigurarea faptului ca duratele normate de amortizare au fost stabilite conform Catalogului mijloacelor fixe aprobat prin HG.2139/2004;</li> <li>• Evaluarea prezentarii adecvate a informatiilor prezentate in situatiile financiare cu privire la imobilizarile corporale.</li> </ul> |
| <p><b>Recunoasterea veniturilor</b></p> <p>Politica de recunoastere a veniturilor este prezentata in Nota 6 „Principii si politici contabile”.</p> <p>Veniturile realizate, inregistrate si prezentate de catre Societate la 31 decembrie 2025 sunt in suma totala de 50.695.658 lei.</p> <p>Conform politicilor contabile adoptate la nivelul Societatii veniturile din cazare sunt recunoscute</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Procedurile noastre de audit au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluarea principiilor de recunoastere a veniturilor conform prevederilor OMFP 1802/2014 si in raport cu politicile contabile ale Societatii;</li> <li>• Evaluarea pe baza unui esantion de tranzactii a recunoasterii in perioada financiara corespunzatoare a veniturilor inregistrate aproape de finalul exercitiului financiar ;</li> <li>• Asigurarea ca veniturile au fost clasificate corect.</li> </ul>                                                                                                                                                                           |

in momentul prestarii lor, chiar daca facturile aferente pot fi emise si ulterior.

Datorita faptului ca veniturile reprezinta un indicator cheie de performanta al Societatii, existand un risc inerent privind recunoasterea acestora de catre conducere, am considerat recunoasterea veniturilor ca aspect cheie de audit.

#### *Alte informatii- Raportul Administratorilor*

7. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportului administratorilor, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea si nici declaratia nefinanciara.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare 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.

In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu prevederile OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- 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 prevederile OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate .

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 2025, 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*

8. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 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.
9. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, 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.
10. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

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

11. 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 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, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
12. 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, 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 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 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.

13. 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.

In numele societatii de audit: SC Cleveraudit SRL

Înregistrat in Registrul Public Electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu nr. FA1281

Numele semnatarului :

Auditor financiar : Neacsu Ionela Florentina

Înregistrat in Registrul Public Electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu nr. AF4403

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de audit:  
CLEVERAUDIT S.R.L.  
Registrul Public Electronic: FA1281

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Auditor financiar:  
NEACȘU IONELA FLORENTINA  
Registrul Public Electronic: AF4403

Pitești, 23.03.2026