

## Raportul auditorului independent

CĂTRE

Actionarii,

Societatii PRIMACONSTRUCT SA,

### Opinie fără rezerve

1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății PRIMACONSTRUCT S.A. ("Societatea"), cu sediul social în Timișoara, str. Bujorilor, nr. 158 jud. TIMIȘ, identificată cu codul unic de înregistrare fiscală RO1812987, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2025, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la aceasta dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

2. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2025 se identifica astfel:

Activ net/Total capitaluri proprii	32.671.226	lei
Cifra de afaceri	554.411	lei
Pierdere	202.927	lei

3. În opinia noastră, cu excepția efectelor posibile ale celor prezentate la secțiunea Bazele opiniei cu rezerve, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare individuale a Societății la data de 31 decembrie 2025 precum și a performanței financiare pentru exercițiul financiar încheiat la aceasta dată, în conformitate cu Ordinul 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate cu modificările și completările („OMFP nr. 1802/2014”).

### Baza pentru opinie

4. Am efectuat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”) și Legea nr. 162 din 6 iulie 2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare („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 Regulamentul și Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Considerăm 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. Conducerea societății are responsabilitatea pentru o evaluare cat mai realistă a capacității de asigurare a continuității activității și a implicațiilor asupra informațiilor prezentate în situațiile financiare. Gestionarea situației financiare a Societății depinde de modul în care managementul abordează evenimentele și condițiile socio-economice viitoare, care afectează mediul în care aceasta operează, afectat în 2025 de modificări frecvente ale prețurilor și legislației fiscale. Societatea trebuie să fie vigilentă la fluctuațiile pieței, deoarece estimarea evoluției pieței de profil precum și a dinamicii prețurilor este foarte dificilă, risc pe care societatea trebuie să îl analizeze și să ia măsuri adecvate pentru a putea face față presiunii financiare.

Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

**Aspecte cheie de audit**

6. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte, care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare în ansamblu și pentru formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie.

Aspect cheie de audit	<i>Procedurile noastre de audit au inclus, fără a se limita la acestea:</i>
a) Societatea înregistrează în contabilitate și la Primaria Timisoara doua camere de camin constatate ca apartinand societatii.	Verificarea Registrului activelor imobilizate Verificarea deciziilor de impunere
b) Societatea a inceput demersurile pentru sa elaborarea pe terenul proprietate, a unui PUZ pentru „RESTRUCTURARE ZONA INDUSTRIALA-ZONA MIXTA”	Verificare contractului de prestari servicii, cu plata in etape.

**Alte aspecte**

7. Menționăm faptul că mandatul nostru a fost limitat exclusiv la realizarea auditului statutar în legătură cu situațiile financiare individuale ale Societății întocmite la data de 31 decembrie 2025, nefiind numiți pentru realizarea auditului situațiilor financiare consolidate în cazul în care aceasta s-ar impune.
8. Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Societății, în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor societății cpinia noastră de audit și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, pentru auditul nostru, pentru acest raport și pentru opinia formată, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și față de acționarii acesteia.
9. Situațiile financiare neconsolidate anexate raportului de audit sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare neconsolidate în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în România și nu în alte țări și jurisdicții. De aceea, situațiile financiare neconsolidate anexate sunt întocmite doar pentru uzul persoanelor care cunosc reglementările legale în domeniu din România, inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.



## Alte informații – Raportul Administratorilor

10. 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.

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.

În legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, care are 6 pagini numerotate de la 1 la 6, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, *în toate aspectele semnificative*, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale, consolidate cu modificările și completările ulterioare – *punctele 489-492<sup>2</sup>*.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

**Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare.**

11. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu Ordinul 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările 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 fraudă, fie de eroare.

12. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității 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 oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

13. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.



## Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

14. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea 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 întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
15. Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, 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 fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern;
  - Înțelegem 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;
  - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere;
  - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității;
  - Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.
16. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.
17. Furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și aspectele despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil că ne-ar putea afecta independența și măsurile de protecție aplicate, dacă este cazul.

18. Aspectele pe care am stabilit să le comunicăm persoanelor însărcinate cu guvernarea sunt cele care au avut cea mai mare importanță în efectuarea misiunii noastre de audit asupra perioadei curente și pe care le-am considerat aspecte cheie de audit. Aceste aspecte sunt descrise în raportul nostru cu excepția cazului în care legislația sau reglementările împiedică prezentarea publică a unor aspecte, sau a cazului în care, ca urmare a raționamentului nostru profesional apreciem că beneficiile interesului public ar putea fi depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

**TRANCĂ Nicoleta Titiana**

Înregistrat la Camera Auditorilor Financiari

din România cu numărul 3809/2010

Registru public electronic ASPAAS nr. AF3809

E-Viza anuală ASPAAS Seria 117017

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Auditor financiar: **TRANCĂ Nicoleta Titiana**  
Registru Public Electronic: AF3809

Timișoara, 23.02.2025