



Către: Acționarii Societății C.N. Aeroporturi București S.A

Ilfov, Oraș Otopeni, Calea Bucureștilor nr.224E

Cod unic de înregistrare: 26490194

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Opinia cu rezerve

1. Am auditat situațiile financiare individuale atașate ale Companiei C.N. Aeroporturi București S.A („Societatea”), cu sediul social în județul Ilfov, oraș Otopeni, Calea Bucureștilor, nr. 224E, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 26490194 , care cuprind Situația poziției financiare la 31 decembrie 2023, Situația rezultatului global, Situația modificărilor capitalurilor proprii și fluxurilor de numerar pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, și note cuprinzând politicile contabile semnificative și alte note explicative, întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană (“IFRS adoptate”), în baza cerințelor Ordinului nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (OMFP 2844/2016).

2. Situațiile financiare individuale la data de și pentru exercițiul încheiat la 31 decembrie 2023 se identifică astfel:

- Activ net/Total capitaluri proprii: 5.306.786.138 LEI
- Profit net al exercițiului financiar: 453.319.872 LEI

3. În opinia noastră, cu excepția posibilelor efecte ale aspectelor prezentate în secțiunea *Baza pentru opinia cu rezerve* a raportului nostru, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative, poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2023, și performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (“OMFP 2844/2016”).

Baza pentru opinia cu rezerve

4. Conform politicilor contabile, Societatea prezintă imobilizările corporale la valori juste. Astfel, Societatea avea obligația evaluării imobilizărilor corporale la 31 decembrie 2022.



Societatea a realizat reevaluarea acestora la 31 decembrie 2022, iar conform rezultatelor reevaluării valoarea terenurilor ar fi fost depreciată cu suma de 1.337 milioane Lei, iar valoarea clădirilor ar fi fost apreciată cu suma de 551 milioane Lei. Conducerea Societății nu a aprobat rezultatele reevaluării, iar acestea nu au fost recunoscute și reflectate în situațiile financiare la 31 decembrie 2022, având ca rezultat o supraevaluare a activului net contabil în sumă de 786 milioane Lei. Opinia noastră emisă pentru exercițiul financiar precedent include o calificare cu privire la acest aspect.

La 31 decembrie 2023, Societatea a realizat o nouă reevaluare a activelor imobilizate, ale cărei rezultate au fost reflectate în situațiile financiare și afectează pozițiile de imobilizări corporale după cum urmează:

- i. Valoarea terenurilor a fost apreciată cu suma de 460 milioane Lei;
- ii. Valoarea clădirilor a fost apreciată cu suma de 456 milioane Lei;
- iii. Valoarea altor imobilizări corporale a fost apreciată cu suma de 39 milioane Lei.

Conform opiniei experților noștri, evaluatori angajați în conformitate cu ISA 620 „Utilizare unui expert din partea auditorului”, raportul de evaluare nr.2403268/26.03.2024 întocmit de Societatea Androniu Consulting SRL, nu prezintă repere metodologice suficiente și adecvate pentru validarea rezultatelor evaluării. Astfel, noi nu am putut face o verificare a acurateții valorilor stabilite prin raportul de evaluare, și nu ne-am putut asigura că activele de natura imobilizărilor corporale, cu o valoare netă la 31 decembrie 2023 de 5.183 milioane Lei, sunt înregistrate la valoare justă.

5. La 31 decembrie 2023, Societatea prezintă în situațiile financiare terenuri primite cu titlu gratuit în perioada 2000-2001, ce aveau ca scop majorarea capitalului social prin aport în natură. La data primirii, valoarea stabilită a acestor terenuri a fost 52 milioane Lei. La data de 6 noiembrie 2018, a fost emisă o Hotărâre AGA cu privire la majorarea capitalului Societății cu aceste terenuri, dar nu a fost dusă la îndeplinire. Până la data prezentului raport de audit, procedura de majorare a capitalului social prin aportul în natură a acestor terenuri nu a fost finalizată. De la momentul primirii în patrimoniu, terenurile au fost supuse unor reevaluări succesive în scopul înregistrării în contabilitate, ce au condus la majorarea valorii acestora până la valoarea de 2.682 milioane Lei. Efectele reevaluării au fost reflectate în Situațiile financiare în contrapartidă cu poziția bilanțieră *Rezerve*.

Având în vedere modificările semnificative de valoare survenite între data primirii terenurilor și data de referință a situațiilor financiare atașate, precum și faptul că procedurile de majorare de capital social nu au fost duse la îndeplinire, noi nu am fost în măsură să determinăm efectul asupra situațiilor financiare al menținerii acestor terenuri într-o situație incertă din punct de vedere al naturii lor, precum și modalitatea în care ar fi trebuit reflectate în situațiile financiare reevaluările efectuate de la data primirii lor. De asemenea, și situațiile financiare de la 31.12.2022 conține o rezervă cu privire la acest aspect.

6. La data de 31 decembrie 2023, Societatea înregistrează venituri din cedări active ca urmare a exproprierii terenurilor conform HG 906/2022 în sumă de 11 milioane Lei. Pentru aceste terenuri, la data emiterii titlurilor de proprietate, Societatea avea obligația de a majora capitalul social prin aport în natură, dar care nu a fost dusă la îndeplinire. În acest context, Societatea a înregistrat scoaterea din evidențele contabile a terenurilor expropriate pe



seama contului 1068 "Alte rezerve", fără a afecta contul de profit și pierdere. Opinia noastră este cu rezerve datorită acestui aspect.

7. În anul 2016, Societatea a finalizat și pus în funcțiune obiectivul "Extindere aerogară plecări – system BSH". Ulterior, executantul proiectului a inițiat o acțiune în instanță pentru recunoașterea unor lucrări suplimentare în valoare de 35 milioane LEI pe care Societatea nu le-a recunoscut și nici nu le-a reflectat în situațiile financiare. În anul 2021, instanța a admis acțiunea, Societatea fiind obligată la plata acestor lucrări suplimentare. Urmare a acestei hotărâri, Societatea a majorat valoarea obiectivului cu suma menționată anterior, a calculat și reflectat retroactiv amortizarea aferentă, corectând totodată și situațiile financiare ale exercițiului precedent. La 31 decembrie 2019, acest activ a fost reevaluat. Metoda de reevaluare folosită pentru determinarea valorilor juste a fost bazată pe costul de înlocuire, având în vedere natura specializată a activului. Având în vedere că la data reevaluării lucrările suplimentare nu erau înregistrate în situația imobilizărilor care a stat la baza calculului valorii reevaluate, acestea nu au fost prinse în calculul valorii juste a întregului obiectiv. Ne menținem opinia cu privire la soldurile inițiale.
8. La 31 decembrie 2023, Societatea deține acțiuni la societăți comerciale necotate (altele decât cele raportate prin metoda punerii în echivalență) evaluate la cost în sumă de 36 milioane LEI (la 31.12.2022: 35 milioane LEI). Pentru aceste titluri au fost constituite ajustări de valoare în sumă de 33 milioane LEI (la 31.12.2022: 33 milioane LEI). Conform cadrului de raportare și politicilor contabile, acest tip de participații deținute se raportează în situațiile financiare la valoarea justă. Societatea nu a avut la dispoziție informații relevante pentru a estima valoarea de piață a participațiilor deținute. În urma testelor de audit efectuate, noi nu am fost în măsură să determinăm acele ajustări necesare pentru a raporta acțiunile deținute la valoare justă. Opinia de audit la 31 decembrie 2022 conține o rezervă cu privire la acest aspect.
9. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”) și Legea nr.162/2017 („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.

Evidențierea unor aspecte

10. Așa cum este prezentat la Nota 6 "Provizioane", la data întocmirii situațiilor financiare atașate, Societatea face obiectul unui număr semnificativ de litigii aflate pe rol, în calitate de pârât. Societatea are recunoscute în situațiile financiare ale exercițiului încheiat la 31 decembrie 2023 provizioane pentru riscuri și cheltuieli în sumă de 24



milioane LEI, 21 milioane LEI la 31 decembrie 2022. Rezultatele finale ale tuturor proceselor aflate pe rol, respectiv posibilele implicații suplimentare ale acestora asupra situațiilor financiare atașate, vor putea fi determinate pe măsura emiterii unor decizii irevocabile ale instanțelor.

Aspecte cheie de audit

11. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblul și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie.

Aspecte Cheie de audit

Modul de abordare în cadrul auditului

a) Recunoașterea veniturilor

A se vedea Nota 3.25 "Politici Contabile – Recunoașterea veniturilor" și Nota 10 "Venituri"

Politica de recunoaștere a veniturilor este prezentată în Nota 3.25. Cifra de afaceri se compune din venituri din prestarea de servicii aeroportuare, venituri din închirieri (fie direct fie prin intermediul contractelor de asociere) și prestări de servicii conexe activității aeroportuare.

În conformitate cu ISA, există un risc implicit în recunoașterea veniturilor, cauzat de presiunea pe care conducerea o poate resimți în legătură cu obținerea rezultatelor planificate.

Veniturile Societății din servicii aeroportuare sunt recunoscute în fiecare lună pe baza datelor de trafic aerian transmise de către companiile aeriene și de handling. Celelalte categorii de venituri care intră în componența cifrei de afaceri sunt recunoscute la momentul prestării serviciilor sau lunar pe baza contractelor de închiriere încheiate.

Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:

- evaluarea politicilor contabile privind recunoașterea veniturilor în conformitate cu prevederile IFRS;
- testarea controlului și a proceselor implementate cu privire la reflectarea în contabilitate a veniturilor din prestări servicii și închiriere, în vederea obținerii asigurării necesare cu privire la existența, completitudinea și acuratețea veniturilor raportate în situațiile financiare;
- efectuarea de proceduri de fond în vederea obținerii asigurării necesare cu privire la existența, completitudinea, și acuratețea veniturilor raportate precum și cu privire la raportarea veniturilor în perioada corectă;
- testarea soldurilor creanțelor comerciale la 31 decembrie 2023,



prin transmiterea de scrisori de confirmare.

b) Beneficii acordate salariaților

A se vedea și Nota 7.2 "Beneficii angajați IAS 19"

Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:

Conform contractului colectiv de muncă, Societatea acordă angajaților săi beneficii la pensionare, egale cu un număr de salarii ale angajatului. Numărul acestor salarii brute depinde de vechimea în companie.

Costurile acestor beneficii sunt estimate utilizând tehnica actuarială "metoda factorului de credit proiectat", iar orice câștiguri sau pierderi actuariale sunt recunoscute în contul de profit și pierdere pe măsură ce se realizează.

- Analiza contractului colectiv de muncă pentru a identifica beneficiile acordate;
- Analiza raportului de evaluare actuarială folosit de Societate. Această analiză a inclus și verificarea calificărilor și a reputației expertului extern folosit de conducerea societății;
- Verificarea reflectării corespunzătoare a rezultatelor evaluării în situațiile financiare.

Alte aspecte

12. Acest raport este adresat exclusiv acționarilor Societății în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Companie și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport.

Alte informații – Raportul administratorilor și declarația nefinanciară

13. Alte informații includ Raportul administratorilor și declarația nefinanciară. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea Raportului administratorilor și declarația nefinanciară în conformitate cu OMFP nr. 2844/2016, punctele 15-19 și 39-42 din Reglementări Contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul administratorilor și declarația nefinanciară nu fac parte din situațiile financiare individuale.

Opinia noastră asupra situațiilor financiare nu acoperă Raportul administratorilor și declarația nefinanciară.

14. În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, responsabilitatea noastră este să citim Raportul administratorilor și



declarația nefinanciară, în acest demers, să apreciem dacă există neconcordanțe semnificative între Raportul administratorilor, declarația nefinanciară și situațiile financiare, dacă Raportul administratorilor și declarația nefinanciară includ, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 2844/2016, punctele 15-19 și 39-42 din Reglementări contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, și dacă, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare cu privire la Societate și la mediul acesteia, informațiile incluse în Raportul administratorilor și în declarația nefinanciară sunt eronate semnificativ. Ni se solicita să raportăm cu privire la aceste aspecte.

În baza activității desfășurate, raportăm că:

- În Raportul administratorilor și declarația nefinanciară nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare individuale anexate;
 - Raportul administratorilor și declarația nefinanciară identificate mai sus includ, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 2844/2016, punctele 15-19 și 39-42 din Reglementări contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară.
15. În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023, cu privire la Societate și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor și declarația nefinanciară care să fie eronate semnificativ.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

16. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu IFRS adoptate, în baza cerințelor Ordinului nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementărilor Contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară ("OMFP 2844/2016") 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.
17. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând principiul continuității activității ca bază a contabilității, cu excepția cazurilor în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
18. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.



Responsabilitatea auditorului într-un audit al situațiilor financiare

19. 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 cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

20. 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 în ansamblu 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.



21. 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.

Raport cu privire la alte dispoziții legale și de reglementare

22. Am fost numiți să audităm situațiile financiare ale Societății C.N Aeroporturi București SA pentru exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2022, 31 decembrie 2023 și 31 decembrie 2024 prin Hotărârea AGA nr.14/10.10.2022.

23. Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat către Comitetul de Audit al Societății pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată;
- Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

În numele și pentru CEAUȘESCU & PARTNERS SRL:

înregistrată în Registrul Public Electronic al
Auditorilor Financieri și Firmelor de Audit cu
nr. FA1016

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Ceașescu & Partners S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA1016

Andreea Ceașescu

înregistrat în Registrul Public Electronic al
Auditorilor Financieri și Firmelor de Audit
cu nr. AF3340

Constanța, 25 aprilie 2024

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Ceașescu Andreea
Registrul Public Electronic: AF3340

