

## Raportul auditorului independent

### Către acționarii „ZORILE” SA

Str. Calea Ieșilor, 8, mun. Chișinău, Republica Moldova  
Cod IDNO: 1002600001349

#### Opinie

1. Am auditat situațiile financiare ale „ZORILE” SA („Entitatea”), care cuprind situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2024, situațiile profitului sau pierderii, modificărilor capitalurilor proprii și fluxurilor de trezorerie pentru perioada de gestiune încheiată la această dată, precum și note explicative la situațiile financiare, care includ un sumar al politicilor contabile semnificative și alte note explicative.

2. Situațiile financiare la data de și pentru perioada de gestiune încheiată la 31 decembrie 2024 se identifică astfel:

- Total capitaluri proprii: **514.241 mii lei**
- Profitul net aferent perioadei de gestiune: **22.397 mii lei.**

3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Entității la data de 31 decembrie 2024, precum și a performanței sale financiare și a fluxurilor sale de trezorerie pentru perioada de gestiune încheiată la această dată în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară.

#### Baza opiniei

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”) și Legea 271/2017 cu modificările și completările ulterioare („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde și reglementări sunt descrise detaliat în secțiunea Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare din raportul nostru. Suntem independenți față de Entitate, conform Codului Etic

Internațional pentru Profesioniști Contabili (inclusiv Standardele Internaționale privind Independența) emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili („codul IESBA”) și conform cerințelor de etică profesională relevante pentru auditul situațiilor financiare din Republica Moldova, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități de etică profesională, conform acestor cerințe și conform codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza baza opiniei noastre.

## Aspecte cheie de audit

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță în efectuarea auditului situațiilor financiare din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblul lor și în formarea opiniei noastre asupra acestor situații financiare și nu furnizăm o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie de audit.

### **Acuratețea și recunoașterea investițiilor imobiliare**

La 31 decembrie 2024, Investițiile imobiliare sunt reflectate în Situațiile financiare în sumă netă de 457 089 mii lei, ceea ce reprezintă 77,5% din totalul activelor Entității în valoare de 589 815 mii lei. (31 decembrie 2023: 462.521 mii lei, ceea ce reprezintă 77,4% din totalul activelor Entității în valoare de 597.556 mii lei). Investițiile imobiliare reprezintă cladiri (birouri) ale Entității, date în locațiune operațională.

A se vedea Notele 2.5 - Rezumat privind politicile contabile semnificative, 20 - Investiții imobiliare conform IFRS.

<b>Aspect cheie de audit</b>	<b>Modul de abordare în cadrul misiunii de audit</b>
<p>Așa cum este descris în notele la situațiile financiare, Entitatea a ales modelul costului pentru recunoașterea Investițiilor imobiliare.</p> <p>Conducerea a decis că nu există indici de depreciere a investițiilor imobiliare, prezentând argumentele necesare pentru a susține decizia de a nu face deprecierea acestora.</p> <p>Am considerat acest aspect ca fiind semnificativ datorită importanței soldurilor de Investiții imobiliare și a nivelului de judecată profesională din partea managementului necesară pentru a reflecta investițiile la valoarea menționată mai sus.</p>	<p>Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluarea principiilor de recunoaștere a investițiilor imobiliare în conformitate cu prevederile IFRS și în raport cu politicile contabile ale Entității;</li> <li>• Obținerea și validarea estimărilor managementului la efectuarea testului de depreciere anual al imobilizărilor corporale, nemijlocit analiza necesară a judecății profesionale din partea managementului privind susținerea deciziei de a nu face deprecierea acestora;</li> <li>• Verificarea înregistrărilor privind costurile de reparații capitalizate în vederea asigurării faptului că investițiile au fost tratate corect în conformitate cu legislația adecvată cu reglementările contabile aplicabile. Analiza planului de investiții în imobil (planificat și efectuat);</li> <li>• Asigurarea faptului că Investițiile imobiliare înregistrate în conturi există și au la bază documente justificative suficiente;</li> <li>• Evaluarea prezentării adecvate a activelor imobilizate în notele explicative.</li> </ul>

## Alte informații – Raportul Anual

6. Conducerea Entității este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul Anual, care include și Raportul Conducerii, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă acele alte informații și, cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ neconcordante cu situațiile financiare sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în cursul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ. În cazul în care, pe baza activității efectuate, concluzionăm că există o denaturare semnificativă a acestor alte informații, suntem obligați să raportăm acest fapt. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

### ***Alte responsabilități de raportare în conformitate cu legislația Republicii Moldova referitoare la Alte Informații***

În ceea ce privește Raportul Conducerii, am citit și raportăm dacă Raportul Conducerii este întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Legea contabilității și raportării financiare nr. 287/2017, articolul 23, punctele 2-8.

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

- a) Informațiile prezentate în Raportul Conducerii pentru perioada de gestiune pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul Conducerii, a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Legea contabilității și raportării financiare nr. 287/2017, articolul 23, punctele 2-8.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Entitate și la mediul acesteia, obținute în cursul auditului, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul Conducerii. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

## Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu governanța pentru situațiile financiare

7. Conducerea Entității este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară și pentru controlul 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.

8. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Entității de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectele referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Entitatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio alternativă realistă în afara acestora.

9. Persoanele responsabile cu guvernarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Entității.

## Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sânt 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.

11. 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 semnificativa a situațiilor financiare, cauzată 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.
- Obținem o înțelegere a controlului intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie cu privire la eficacitatea controlului intern al Entității.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Concluzionăm cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Entității 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 Entitatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

- Evaluăm în ansamblu prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv prezentările 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.

12. Comunicăm cu persoanele responsabile cu governanța, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

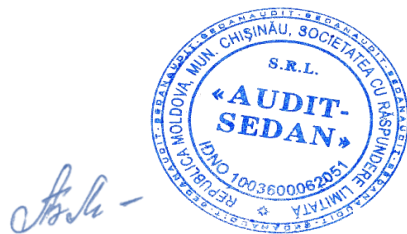
13. Dintre aspectele comunicate persoanelor responsabile cu governanța, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Partenerul misiunii de audit în baza căreia s-a întocmit acest raport al auditorului independent este Lidia GUTIUM.

11 Aprilie 2025

**Pentru și în numele Audit -Sedan S.R.L.:**

Lidia GUTIUM



Înregistrat în Registrul public electronic  
al auditorilor financiari cu nr. 0802193

*Auditor licențiat pentru auditul general*

Cerificat de calificare a auditorului Seria AG, N. 000193

Audit -Sedan S.R.L.

Str. Igor Vieru 15/3, Chișinău,  
Republica Moldova

Înregistrat în registrul public electronic  
al entităților de audit cu numărul 1903058