

Raportul auditorului independent

Către acţionarii „ZORILE” SA

Str. Calea Ieşilor, 8, mun. Chişinău, Republica Moldova
Cod IDNO: 1002600001349

Opinie

1. Am auditat situaţiile financiare ale „ZORILE” SA („Entitatea”), care cuprind situaţia poziţiei financiare la data de 31 decembrie 2025, situaţiile profitului sau pierderii, modificărilor capitalurilor proprii şi fluxurilor de trezorerie pentru perioada de gestiune încheiată la această dată, precum şi note explicative la situaţiile financiare, care includ un sumar al politicilor contabile semnificative şi alte note explicative.

2. Situaţiile financiare la data de şi pentru perioada de gestiune încheiată la 31 decembrie 2025 se identifică astfel:

- | | |
|---|------------------------|
| • Total capitaluri proprii: | 520.119 mii lei |
| • Profitul net aferent perioadei de gestiune: | 23.034 mii lei. |

3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Entității la data de 31 decembrie 2025, 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.

Recunoașterea veniturilor	
Cifra de afaceri totală înregistrată de Societate pentru anul încheiat la 31 decembrie 2025 a fost de 106 175 880 MDL, în creștere cu 6,2% față de 2024. Principala sursă de venit o constituie darea în locațiune a spațiilor de birouri și comerciale, reprezentând aproximativ 84% din totalul veniturilor, în timp ce serviciile recreative (parc de distracții și terenuri de joacă) au generat 16 271 509 MDL, reprezentând 15,3% din venituri, și implicând o proporție importantă de tranzacții în numerar.	
Aspect cheie de audit	Modul de abordare în cadrul misiunii de audit
Având în vedere: • ponderea semnificativă a veniturilor în situațiile financiare; • natura tranzacțiilor cu încasare în numerar și susceptibilitatea la neînregistrarea completă sau manipularea veniturilor; • importanța judecății conducerii în recunoașterea veniturilor în perioada corespunzătoare; • riscul inherent de fraudă legat de veniturile în numerar, conform ISA 240; recunoașterea veniturilor a fost considerată un aspect cheie al auditului.	Pentru a răspunde riscurilor identificate, am desfășurat proceduri de audit extinse, inclusiv: • evaluarea și testarea controalelor interne privind înregistrarea veniturilor din locațiune și servicii; • verificarea contractelor de locațiune și recalcularea veniturilor facturate; • testarea pe eșantion a tranzacțiilor de venit din serviciile recreative și reconcilierea încasărilor în numerar cu rapoartele operaționale; • efectuarea de proceduri analitice privind evoluția veniturilor pe tipuri de activitate, inclusiv compararea cu perioadele precedente și cu bugetul aprobat; • testarea înregistrărilor de tip „cut-off” la sfârșitul perioadei pentru a asigura recunoașterea veniturilor în perioada corespunzătoare; • examinarea ajustărilor manuale și a înregistrărilor neobișnuite, pentru a identifica posibile denaturări semnificative. Prin aceste proceduri, ne-am concentrat pe asigurarea că veniturile sunt recunoscute complet și corect, în conformitate cu cadrul de raportare financiară aplicabil, reducând riscul de denaturare semnificativă a situațiilor financiare.

Alte informații – Raportul Conducerii

6. Conducerea Entității este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul Conducerii.

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 guvernanta 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 aspectelor 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 guvernanta 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 cumulat, 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 îndoeli 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 guvernanta, 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 guvernanta, 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 GUTIU.

09 Aprilie 2026

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

Lidia GUTIU



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