



Sibiu, Strada Albabei Ioan nr. 7
RO 17207958 ; J32/177/2005
Telefon 0269/232258
COD IBAN ROxx BTRL xxxx xxxx xxx



„EAGLE PROPERTIES” S.A. SIBIU

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT ASUPRA SITUAȚIILOR FINANCIARE

ÎNCHEIATE LA 31 DECEMBRIE 2025

Auditor: DATA CONT S.R.L.
Sibiu – cod 550074
Autorizație nr. F.A. 868/2009
Str. Ioan Albabei nr. 6
Tel: 0744/43.23.48

MARTIE 2026



RAPORTUL AUDITORULUI FINANCIAR INDEPENDENT ADRESAT ACŢIONARILOR „EAGLE PROPERTIES” S.A.(SEMBRAZ) SIBIU

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare anuale ale societății EAGLE PROPERTIES (SEMBRAZ) S.A. Sibiu (“Societate”), cu sediul social în municipiul Sibiu, str. Stefan cel Mare nr. 152 – 154, birou 15, identificată prin cod de înregistrare fiscală RO 790619, care cuprind Bilanțul prescurtat la data de 31 decembrie 2025(F10), Contul de profit și pierdere la data de 31.12.2025(F20), Date informative la data de 31.12.2025(F30), Situația activelor imobilizate(F40) și note explicative la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare menționate se identifică astfel:

Total capitaluri proprii:	20.001.111 lei
Active total:	20.082.930 lei
Cifra de afaceri	415.763 lei
Rezultatul net al exercițiului (profit):	17.156.008 lei

3. În opinia noastră, situațiile financiare anuale ale societății EAGLE PROPERTIES S.A. oferă o imagine fidelă a poziției financiare și a rezultatelor Societății la 31 decembrie 2025, precum și performanța sa financiară și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Legea contabilității și cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1.802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiilor financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare (“OMFP nr. 1.802”).

Opinia noastră de audit este fără rezerve.

Baza Opiniei fără rezerve

4. Am efectuat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA"). Conform acestor standarde, responsabilitatea noastră este descrisă în continuare în secțiunea *Responsabilitățile auditorului într-un audit al Situațiilor Financiare* din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, în conformitate cu Codul 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 am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și în conformitate cu Codul 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 modifica opinia noastră, atragem atenția asupra următoarelor aspecte:
 - (1) Societatea SEMBRAZ S.A. și-a schimbat denumirea începând cu data de 17 martie 2026 în EAGLE PROPERTIES S.A., conform noului certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului Sibiu.
 - (2) Societatea prezintă **pentru anul 2025**, ca activitate principală codul CAEN 2830 - *Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatarea forestieră* și activitatea preponderant desfășurată codul CAEN 6820 - *Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate*, **dar** veniturile obținute în anul 2026 sunt din dobânzi.

Incertitudine Semnificativă Legată de Continuitatea Activității

6. Societatea a înstrăinat terenul și toate construcțiile din patrimoniu, printr-o tranzacție care se finalizează în cursul semestrului I din anul 2026. Acționarii și conducerea Societății au stabilit modul de utilizare a resurselor bănești rezultate din tranzacția menționată mai sus, precum și oportunitatea și fezabilitatea dezvoltării de noi activități.

Declarațiile conducerii prezentate în situațiile financiare anuale, nu pun la îndoială principiului Continuității activității iar gestionarea trezoreriei depinde de modul în care aceasta tratează evenimentele și condițiile politico-socio-

economice din prezent și pe termen scurt, în condițiile unui mediu caracterizat de multiple crize.

Alte aspecte

7. Menționăm faptul că mandatul nostru a fost limitat exclusiv la realizarea auditului în legătură cu situațiile financiare individuale ale societății la data de 31 decembrie 2025, nefiind desemnați pentru realizarea auditului situațiilor financiare consolidate în cazul în care acesta s-ar impune.
8. Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor. Auditul a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le prezentăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura în care este permis de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, pentru auditul nostru, pentru raportul asupra situațiilor financiare anuale și raportul asupra conformității sau pentru opinia prezentată.

Situațiile financiare anuale auditate nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât în România. De acea situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legislația din România, respectiv prevederile O.M.F.P. nr. 1.802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

Raportul va fi depus alături de situațiile financiare anuale la A.J.F.P. Sibiu și la Oficiul Registrului Comerțului Sibiu.

Alte informații - Raportul administratorului

9. 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, fiind prezentată într-un raport separat.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare anuale 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 legătură cu auditul situațiilor financiare întocmite 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 informațiile pe care noi le-am obținut în timpul auditului sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

- 10.** În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative în conformitate cu cerințele OMF nr. 1.802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, punctele 489-492.

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

- a) Informațiile prezentate în Raportul Consiliului de Administrație 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 aspectele semnificative, în conformitate cu cerințele OMFP nr. 1.802/2014, punctele 489-492.

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 guvernarea pentru situațiile financiare

- 11.** Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu Legea contabilității și cu OMFP nr. 1.802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare care sunt 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 continua activitatea, pentru prezentarea dacă este cazul, a aspectelor legate de continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze operațiunile acesteia, fie nu are nici o altă variantă realistă în afara acestora.

- 13.** Persoanele însărcinate cu guvernanta au responsabilitatea 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-urile 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.

- 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, 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 cauzată de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzată de eroare, deoarece fraudă 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 îndoieli 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 prezentării 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.

Sibiu, 25 martie 2026

<p>ec. Tudor Constantin tel: 0744/43.23.48 Auditor financiar înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF1353,</p>	 
<p>În numele, S.C. DATA CONT S.R.L. firmă de audit înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA868.</p>	