

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANII ÎNCHEIATI LA 31 DECEMBRIE 2009 SI 31 DECEMBRIE 2010
(toate sumele sunt exprimate in lei, dacă nu este specificat altfel)

	Anul încheiat la 31 decembrie 2009	Anul încheiat la 31 decembrie 2010
A FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE		
- incasari din vanzare de bunuri si prestare de servicii	114.139.918	100.178.619
- plati catre furnizorii de bunuri si servicii	(42.232.909)	(41.093.653)
- plati salarii si contributii salarii	(7.209.210)	(6.015.301)
- alte impozite si taxe, inclusiv impozit profit	(17.230.637)	(16.592.524)
- alte incasari legate de activitatea de exploatare	463.773	323.622
- alte plati legate de activitatea de exploatare	(249.972)	(63.563)
Numerar net generat din activitatea de exploatare	47.680.963	36.737.200
B FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE FINANTARE		
- incasari din emisiune de actiuni si alte operatiuni de capital	-	-
- plati pentru achizitia sau rascump de actiuni ale societatii	-	-
- utilizare linii de credit si alte imprumuturi	14.394.299	4.036.079
- rambursari de credite si alte imprumuturi	(16.346.202)	(17.785.516)
- plati datorii leasing financiar	(662.047)	(1.027.484)
- incasari din dobanzi	635.449	981.645
- plati dobanzi	(5.980.609)	(4.297.764)
- dividende platite	(7.862.244)	(26.187)
- incasari garantii	-	-
- plati restituire garantii	(20.456)	(194.476)
- alte incasari financiare	17.548	137.716
- alte plati financiare	(33.792)	(190.971)
Numerar net generat din activitatea de finantare	(15.858.054)	(18.366.958)
C FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE INVESTITII		
- plati pentru cumpararea de active imobilizate	(21.254.445)	(27.941.005)
- incasari din vanzarea de active imobilizate	47.341	19.500
- plati pentru achizitia de imobilizari financiare	-	-
- incasari din vanzare de imobilizari financiare	-	-
- plati avansuri si imprumuturi catre alte parti	-	-
- incasari din ramburs avans si imprumuturi de la alte parti	-	-
- Numerar net generat din activități de investiții	(21.207.104)	(27.921.505)
TOTAL FLUXURI NETE DE NUMERAR (A+B+C)	10.615.805	(9.551.263)
Disponibilități la 1 Ianuarie 2009 / 2010	2.846.418	13.462.223
Disponibilități la 31 Decembrie 2009 / 2010	13.462.223	3.910.960

Dividendele platite in 2010, in suma de 26.187 lei fac parte din dividendele distribuite in exercitiile anterioare anului 2009 .

Carmen Adamescu
 Presedinte C.A.

Marina Leu
 Director Economic

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

SITUAȚIA CAPITALURILOR PROPRII

Element al capitalului propriu	Sold la 1.01.2010	Creșteri		Reduceri		Sold la 31.12.2010
		Total	prin transfer	Total	prin transfer	
Capital subscris	7.443.720	-	-	-	-	7.443.720
Prime de aport	106.390.907	-	-	-	-	106.390.907
Rezerve din reevaluare	310.556.681	20.751	-	41.773.983	6.078.774	268.803.449
Rezerve legale	1.488.744	-	-	-	-	1.488.744
Rezeve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	24.045.442	6.078.774	6.078.774	-	-	30.124.216
Alte rezerve	812.412	-	-	-	-	812.412
Actiuni proprii	(14.578.999)	-	-	-	-	(14.578.999)
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat, respectiv pierderea neacoperită	6.878.926	12.068.447	12.068.447	-	-	18.947.372
Rezultatul reportat provenit din adoptarea IAS, mai puțin IAS 29	358.577	-	-	-	-	358.577
Rezultatul exercițiului	12.068.447	5.989.947	-	12.068.447	12.068.447	5.989.947
Repartizarea profitului	-	-	-	-	-	-
Total	455.464.857	24.157.919	18.147.221	53.842.430	18.147.221	425.780.345

Cresterea (capitalizarea) rezervelor reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare cu suma de 6.078.774 lei, s-a realizat in baza amortizarii (cotei parte aferente reevaluarii) inregistrate pe cheltuieli in cursul anului 2010.

Cresterea cu 20.751 lei a rezervelor din reevaluare reprezinta parte a amortizarii trecute pe rezerve in urma inregistrarii valorii juste a cladirii Brasov cu 65 lei si a cladirii parcare cu 20.686 lei (diferenta neta intre amortizarea anului 2010 si valoarea justa) .

Suma de 41.773.983 lei reprezentand reducerea rezervelor din reevaluare se compune din:

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

- Rezerve / surplus realizat prin amortizarea imobilizarilor reevaluate – 6.078.774 lei (prin transfer între conturile de rezerve)
 - Înregistrarea rezultatelor reevaluării cladirilor și terenului la 31.12.2010, în sensul diminuării valorii cu 10.900.619 lei la clădiri (diferența netă între valoarea justă și amortizarea înregistrată în anul 2010) și cu 24.794.590 lei la teren.
- Rezultatul reportat: creșterea cu 12.068.447 lei prin reportarea profitului net realizat în 2009 (transfer între conturi).

Carmen Adamescu
Președinte C.A.

Marina Leu
Director Economic

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizări corporale

COST

	<u>Sold la</u> <u>1.01.2010</u>	<u>Creșteri</u>	<u>Reduceri</u>	<u>Sold la</u> <u>31.12.2010</u>
Terenuri	186.301.320	12.458.109	24.794.590	173.964.839
Construcții	300.114.870	14.423	31.226.297	268.902.996
Instalații tehnice si masini	54.565.603	9.231.608	380.921	63.416.290
Alte instalații, utilaje si mobilier	9.503.431	8.260.016	41.568	17.721.879
Avansuri și imobilizări corporale in curs	3.703.822	40.558.790	27.603.957	16.658.655
Total	554.189.046	70.522.946	84.047.333	540.664.659

AMORTIZARE

	<u>Sold la</u> <u>1.01.2010</u>	<u>Amortizarea înregistrată în cursul exercitiului</u>	<u>Reduceri</u>	<u>Sold la</u> <u>31.12.2010</u>
Terenuri	0	0	0	0
Construcții	7.235.351	13.111.077	20.346.428	0
Instalații tehnice si masini	8.377.719	9.378.488	375.329	17.380.878
Alte instalații, utilaje si mobilier	1.060.198	1.907.688	41.568	2.926.318
Total	16.673.268	24.397.253	20.763.325	20.307.196

Valoarea netă contabilă **537.515.778** **46.125.693** **63.284.008** **520.357.463**

b) Imobilizări necorporale

	<u>Sold la</u> <u>1.01.2010</u>	<u>Creșteri</u>	<u>Reduceri</u>	<u>Sold la</u> <u>31.12.2010</u>
COST				
Licente si programe informatice	764.675	33.474	0	798.149
Total	764.675	33.474	0	798.149

AMORTIZARE

	<u>Sold la</u> <u>1.01.2010</u>	<u>Amortizarea înregistrată în cursul exercitiului</u>	<u>Reduceri</u>	<u>Sold la</u> <u>31.12.2010</u>
Licente si programe informatice	420.132	194.832	0	614.964
Total	420.132	194.832	0	614.964

Valoarea netă contabilă **344.543** **(161.358)** **0** **183.185**

c) Imobilizari financiare

	<u>Sold la</u> <u>1.01.2010</u>	<u>Creșteri</u>	<u>Reduceri</u>	<u>Sold la</u> <u>31.12.2010</u>
Imobilizari financiare	430.124	16.810	0	446.934

Societatea calculeaza si inregistreaza amortizarea activelor imobilizate folosind metoda liniara.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

La 31.12.2010 a fost realizata reevaluarea imobilizarilor corporale la valoarea justa – grupele terenuri si cladiri. Reevaluarea a fost efectuata de catre un evaluator ANEVAR, valorile stabilite prin aceste rapoarte fiind urmatoarele:

	Valoare contabila	Valoare justa	Valoare justa	Diferenta
	RON	EUR	RON	(just – contab) RON
1.Teren USC Bucuresti	186.301.320	37.692.945	161.506.730	- 24.794.590
2.Cladire USC Bucuresti	113.360.526	22.643.544	97.023.059	- 16.337.467
3. Parcare Unirea	89.258.627	20.149.533	86.336.721	- 2.921.906
4. Teren Brasov	12.458.109	2.907.512	12.458.109	0
4. Cladire USC Brasov	77.379.653	17.476.568	74.883.600	- 2.496.053

Rapoartele de reevaluare au fost intocmite in vederea stabilirii valorii juste a cladirilor si terenurilor detinute de societate la data de 31.12.2010, in conformitate cu politicile contabile privind imobilizarile corporale, in contextul fluctuatiilor inregistrate pe piata imobiliara. Cursul RON /EUR utilizat in rapoarte a fost cel stabilit de BNR pentru data de 31.12.2010, respectiv 4,2848 RON/EUR.

Mijloacele fixe (conduce, amenajari, retele, etc) aferente cladirilor, inregistrate in contul 2122, au fost de asemenea reevaluate, valoarea justa la 31.12.2010 fiind stabilita prin raportul de reevaluare la 10.659.616 lei, fata de valoarea initiala de 14.672.578 lei. Diferenta de 5.443.486 lei fata de soldul grupei la 01.01.2010, reprezinta amenajari comerciale complet amortizate si casate la 31.12.2010.

In anul 2010 a fost cumparat de la Primaria Municipiului Brasov, terenul aferent constructiei Mall Brasov, in suprafata totala de 12.980 mp, avand valoarea de 2.889.700 EUR si fiind inregistrat in evidentele societatii la valoarea de 12.458.109 lei.

Nu au fost reevaluate utilajele si instalatiile ce fac obiectul celorlalte grupe de imobilizari corporale, deoarece acestea nu inregistreaza diferente semnificative de valoare.

Cresterile inregistrate la grupele „Masini, utilaje si instalatii” „Instalatii tehnice” si „Alte instalatii” se refera in principal la:

- punerea in functiune a instalatiei interioare de climatizare-ventilare din aripa Splai – 8.735.425 lei;
- Realizarea (cota parte)fatadei corp Calarasi (magazin Bershka) – 1.046 850 lei
- Amenajari comerciale pentru inchiriere etaj 2 corp Calarasi – 3.276.470 lei
- Amenajare spatiu subsol parcare – clinica – 3.578.663 lei

In cursul anului 2010 au fost incheiate doua contracte de leasing financiar, pentru procurarea unui autoturism de teren respectiv o masina de transport bunuri, pe o durata de 3 ani.

Societatea mai avea in derulare inca patru contracte de leasing financiar din care unul s-a terminat in luna Septembrie 2010. La 31 Decembrie 2010 societatea are in derulare cinci contracte de leasing financiar a caror valoare lunara a ratelor inclusiv dobanda este de 15.047 EUR.

Toate imobilizarile corporale ale societatii sunt libere de sarcini, cu exceptia cladirii USC Brasov, care este ipotecata in favoarea BCR, in cadrul contractului de credit ipotecar contractat pentru finantarea partiala a constructiei.

NOTA 2. PROVIZIOANE

Denumire provizion sold la 01.01.2010 transfer in cont/din cont sold la 31.12.2010

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Provizioane pentru Impozite	255.867	53.268	202.590
------------------------------------	----------------	---------------	----------------

Transferul din contul de provizioane in valoare de 53.268 lei este rezultatul recalcularii valorii provizionului pentru impozitul pe profitul amanat la data de 31.12.2010. Acest provizion a aparut ca urmare a faptului ca societatea Unirea Shopping Center a aplicat facilitatea fiscala prevazuta de articolul 24 legea 571/2003 privind codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (in sensul ca a dedus cheltuielile cu amortizarea, echivalentul a 20 % din valoarea de intrare , la momentul punerii in functiune a mijloacelor fixe)

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

La 31 decembrie 2010 societatea a inregistrat un profit net in suma de 5.989.946,88 lei. Suma se reporteaza in anul urmator, ca profit nerepartizat, urmand ca AGA sa stabileasca modalitatea de repartizarea a acestuia.

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

	<u>31 decembrie 2009</u>	<u>31 decembrie 2010</u>
1. Cifra de afaceri netă	97.807.029	86.465.983
2. Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3+4+5)	68.118.076	75.616.485
3. Cheltuielile activității de bază	68.118.076	70.109.268
4. Cheltuielile activităților auxiliare	-	5.507.217
5. Cheltuielile indirecte de producție	-	-
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	29.688.953	10.849.498
7. Cheltuielile de desfacere	-	-
8. Cheltuieli generale de administratie	6.356.600	4.210.969
9. Venituri din productia proprie	-	5.507.217
10. Alte venituri din exploatare	2.784.534	1.149.927
11. Rezultatul din exploatare, profit/(pierdere) (6-7-8+9+10)	<u>26.116.887</u>	<u>13.295.673</u>

Cheltuielile aferente activitatii de exploatare au fost prezentate si grupate tinand cont de specificul activitatii de baza a societatii - inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Cheltuielile activitatii de baza cuprind urmatoarele grupe: materii prime si materiale inclusiv utilitati, salarii personal direct inclusiv taxe platite de societate, prestatii/servicii executate de terti, alte impozite si taxe .

Cheltuielile generale de administratie cuprind cheltuielile de conducere si administrare ale societatii.

In „alte venituri din exploatare” sunt cuprinse veniturile din penalitati, veniturile din vanzarea imobilizarilor corporale precum si alte venituri realizate in cadrul societatii.

Obtinerea unui profit din exploatare de 13.295.673 lei, mai mic cu 12.821.214 lei, se datoreaza in principal scaderii cifrei de afaceri a societatii cu 11.341.046 lei.

Scaderea cifrei de afaceri a avut urmatoarele cauze principale:

- Inchiderea mai multor magazine din aripa Calarasi – USC Bucuresti, pe fondul crizei

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

- Alocarea unor perioade mai mari de amenajare (circa 3 luni / magazin) necesare deschiderii magazinelor din grupul Inditex, H&M, NY'ER Romania.
- Acordarea de reduceri, pe fondul scaderii vanzarilor, la chiria magazinelor deschise in cadrul Mall Brasov.

Au fost reduse cheltuielile generale de administratie cu 2.145.631 lei, reprezentand o scadere de 34 %.

Veniturile din productia proprie, respectiv cheltuielile activitatilor auxiliare s-au obtinut in urma utilizarii in cadrul amenajarilor, a materialelor specifice, existente deja in gestiunea societatii.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 5. SITUAȚIA CREAMTELOR ȘI DATORIILOR

CREANTE	31 decembrie	Termen de lichiditate		31 decembrie
	2010	sub 1 an	peste 1 an	2009
Clienți și conturi asimilate	11.506.822	11.506.822		8.793.611
Ajustari pentru deprecierea creanțelor-clienți	(5.605.588)	(5.605.588)		(1.913.742)
Avansuri la furnizori pentru servicii	1.216.520	1.216.520		1.072.557
Alte creanțe	8.773.844	8.773.844		5.905.140
Total creanțe	15.891.598	15.891.598		13.857.566

Din ajustările de valoare pentru deprecierea creanțelor-clienți existente în sold la finele exercitiului 2010, a fost trecută pe venituri în cursul anului 2010, suma de 147.767 lei, în urma încasării unui client provizionat. La 31 Decembrie 2010 au fost create ajustări de depreciere în valoare totală de 3.839.613 lei, din care pentru clienți incerti noi în suma de 3.679.431 lei (din care 664.307 lei deductibile fiscal), iar pentru clienți curenți dar cu debite ce depășesc 270 de zile de neincasare, suma de 160.182 lei, deductibilă fiscal în totalitate. În cazul clienților incerti, deprecierea de valoare se constituie în proporție de 100 % conform valorilor trecute în această grupă. În cazul clienților curenți, au fost constituite deprecieri de valoare în proporție de 30% pentru debitele ce depășesc 270 de zile.

Valorile cuprinse în cadrul „Alte creanțe” sunt:

- Fond rulment – 550 lei – reprezintă numerar dat casieriei din Parcare
- Concedii medicale – 65.054 lei – reprezintă contravaloarea concediilor medicale achitate de societate angajaților, suma urmând a fi încasată de la Bugetul asigurărilor de sănătate.
- Avansuri salarii – 246.376 lei – reprezintă avansuri la salarii.
- Impozit pe profit – 244.412 lei - suma plătită în anul 2010, rezultată de recuperat la 31.12.2010, în urma calculului final al impozitului pe profit pe anul 2010. Se compensează cu prima plată pentru impozit pe profit din anul 2011.
- TVA de recuperat - 1.674.434 lei – suma rezultată de recuperat în urma declarației TVA pe luna decembrie 2010. Se va recupera în luna ianuarie 2011
- Debitori diverși – 6.543.018 lei- suma provine în principal din trecerea, conform prevederilor legale, a sumelor în curs de decontare, nedebitate la 31.12.2009. Sumele urmează a se încasa/justifica în cursul anului 2011.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

DATORII	31 decembrie	Termen de exigibilitate			31 decembrie
	2010	sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani	2009
Furnizori și conturi asimilate	20.797.945	20.797.945			4.306.888
Salarii, impozite și taxe aferente salariilor	809.215	809.215			715.569
Impozit pe profit curent	0				8.930
TVA de plată	0				564.439
TVA neexigibil	105.584	105.584			60.767
Dividende de plată	486.341	486.341			512.528
Garantii clienti - chirii	3.750.207		3.750.207		4.492.596
Alte datorii	1.028.459	1.028.459			2.091.678
Datorii catre societatile de leasing	664.355	445.028	219.327		1.124.787
Sume datorate institutiilor de credit	80.993.838	14.304.657	52.406.486	14.282.695	93.650.678
Total datorii	108.635.944	37.977.229	56.376.020	14.282.695	107.528.860

Soldul „Furnizori si conturi asimilate” se compune din:

- Furnizori interni – 2.313.375 lei – datorii pentru servicii curente, ce urmeaza a fi achitate in anul 2011
- Furnizori de imobilizari – 17.366.711 lei – in principal reprezinta sume datorate furnizorilor in cadrul contractelor incheiate cu H&M si Inditex pentru amenajarea spatiilor din Bucuresti si Brasov. Sumele vor fi achitate prin finantare obtinuta de la BCR.
- Furnizori facturi nesosite - 1.117.859 lei – in principal utilitati si servicii aferente exercitiului 2010, pentru care facturile se emit in exercitiul urmator 2011.

Salarii, impozite si taxe aferente salariilor – reprezinta salariile de plata aferente lunii Decembrie 2010 si care urmeaza a se plati in Ianuarie 2011.

TVA neexigibil – 105.584 lei - reprezinta TVA neexigibil aferent cheltuielilor de protocol devenite nedeductibile la calculul impozitului pe profit anual. Suma se stinge dupa depunerea bilantului si se regularizeaza la decontul de TVA curent din 2011.

Dividende de plata – 486.341 lei – reprezinta dividende nete neridicate de catre actionari, in principal persoane fizice, aferente anilor:

- 2008 – 183.580 lei
- Ani precedenti – 302.761 lei

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

În cadrul „Alte datorii”, valorile semnificative sunt :

- 402.187 lei - reprezintă garanții de bună execuție reținute conform contractelor încheiate cu furnizorii de echipamente și servicii pentru USC Brașov. Sumele se vor achita în 2011.
- 626.272 lei – reprezintă diverși creditori, în principal sume achitate în plus de către clienți, care urmează a fi facturate în 2011 și compensate.

La 31.12.2010 societatea are încheiate 5 contracte de leasing, cu următoarele solduri:

- Porsche Leasing: 70.625 lei / 16.482,79 EUR
- Porsche Leasing: 129.178 lei / 30.147,98 EUR
- Midocar Leasing: 39.052 lei / 9.113,98 EUR
- Fortis Lease Romania: 255.042 lei / 59.522,57 EUR
- Unicredit Tiriac Leasing: 170.458 lei / 39.782,03 EUR

Sumele datorate instituțiilor de credit reprezintă soldul la 31.12.2010 al creditelor obținute de la bănci, după cum urmează:

- BCR – 65.700.398 lei/15.333.364 EUR – sold credit obținut pentru finanțarea construcției Mall Brașov (valoare credit inițial – 20 mil EUR) Suma se achită în rate lunare egale de 167.667 EUR/lună, pe o perioadă de 8 ani, până în august 2018.
- BCR – 15.293.440 lei / 3.569.230,78 EUR – sold credit obținut pentru realizarea investiției- Sistem de climatizare-ventilare în USC București. (valoare credit inițial - 4.350.000 EUR). Suma se achită în rate lunare egale de 111.538,46 EUR, pe o perioadă de 4 ani, până în august 2013.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

Situațiile financiare anuale au fost întocmite în conformitate cu Legea contabilității nr.82/1991, republicată și cu prevederile cuprinse în Ordinul ministrului finanțelor publice nr.3055/2009 .

Situațiile financiare anuale au fost elaborate cu respectarea principiilor de bază ale contabilității:

- Principiul continuității activității
- Principiul permanenței metodelor
- Principiul prudenței
- Principiul independenței exercitiului
- Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv
- Principiul necompensării
- Principiul intangibilității
- Principiul pragului de semnificație
- Principiul prevalenței economice asupra juridicului

Înregistrările contabile care stau la baza întocmirii situațiilor financiare sunt exprimate în moneda națională – LEI.

Valoarea elementelor patrimoniale a fost determinată pe baza principiului prudenței. Au fost avute în vedere următoarele aspecte:

- a) au fost luate în considerare numai profiturile recunoscute până la data încheierii exercitiului financiar;
- b) s-a ținut seama de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercitiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior, chiar dacă asemenea obligații sau pierderi au apărut între data încheierii exercitiului și data întocmirii bilanțului;
- c) s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate deprecierilor.

Înregistrarea tranzacțiilor în contabilitate s-a realizat prin respectarea principiului independenței exercitiului.

Efectele tranzacțiilor și alte evenimente au fost luate în calcul din momentul când acestea s-au produs și nu atunci când a intervenit plata sau încasarea de lichidități sau a echivalentului de lichidități. Procedând astfel s-a dat expresie prevalenței cauzelor asupra efectelor, s-au înregistrat mai întâi angajamentele și apoi executarea lor.

Datele exercitiului financiar 2010 au fost prezentate în comparație cu cele din exercitiul financiar anterior, 2009.

Situațiile financiare prezente au fost întocmite în baza principiului continuității activității, ceea ce presupune ca Societatea să își continue activitatea în viitorul previzibil.

Societatea plătește contribuții pentru asigurări sociale, de sănătate și ajutor de șomaj conform nivelurilor stabilite prin lege și aflate în vigoare în cursul anului, calculate pe baza salariilor brute. Valoarea acestor contribuții este înregistrată în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă cu cheltuielile salariale aferente.

Societatea nu finanțează pensiile și nu are un plan de beneficii în cazul pensionării pentru angajații săi.

Imobilizarile corporale

Imobilizarile corporale reprezintă active care:

- sunt deținute de o societate pentru a fi folosite în prestarea de servicii, producția de bunuri, la închirierea către terți sau în scopuri administrative
- sunt utilizate pe o perioadă mai mare de 1 an

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Imobilizarile corporale cuprind : terenuri, constructii, instalatii tehnice, mijloace de transport si masini, echipamente tehnologice, mobilier, avansuri si imobilizari corporale in curs de executie. Imobilizarile corporale se inregistreaza ca active la costul de achizitie. Costul de achizitie este egal cu pretul de cumparare.

Pentru toate imobilizarile corporale se calculeaza si inregistreaza amortizare conform duratelor de utilizare stabilite prin HG 2139/2004. Societatea amortizeaza imobilizarile corporale utilizand metoda de calcul liniara.

Investitiile sunt amortizate din momentul punerii in functiune.

Periodic, de obicei la sfarsitul unui exercitiu, societatea realizeaza reevaluarea imobilizarilor corporale, urmand ca acestea sa fie inregistrate la valoarea justă, pe baza reevaluării, în conformitate cu reglementările legale în acest scop, care țin seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și prețul de piață. Valoarea justă a imobilizarilor este stabilită pe baza evaluării efectuate de evaluatori autorizați.

Metoda de reevaluare este cea bazată pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizarea calculata este eliminata din valoarea bruta a activului (evaluarea este facuta la valoarea de piata).

Plusul sau minusul rezultat din reevaluarea imobilizărilor corporale este reflectată în debitul sau creditul contului „Rezerve din reevaluare”, după caz.

O diminuare rezultată din reevaluare trebuie scăzută direct din orice surplus din reevaluare corespunzător, în măsura în care diminuarea nu depășește valoarea înregistrată anterior ca surplus din reevaluarea pentru același activ.

Rezervele din reevaluarea imobilizarilor corporale constituite in cadrul contului 105, sunt capitalizate prin transferul direct in rezerve, in contul 1065, atunci cand acest surplus reprezinta un castig realizat, respectiv la scoaterea din evidenta a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare sau pe masura utilizarii (amortizarii) activului de catre societate.

La 31.12.2010 a fost realizata reevaluarea terenurilor si a cladirilor detinute de societate, noile valori juste fiind cuprinse in situatiile financiare intocmite la aceasta data.

Investitiile efectuate la imobilizarile corporale sub forma cheltuielilor ulterioare trebuie sa aiba ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si sa conduca la obtinerea de beneficii economice viitoare. Obtinerea de beneficii se poate realiza fie direct prin cresterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de intretinere si functionare.

In cazul cladirilor, investitiile efectuate trebuie sa asigure protectia valorilor umane si materiale si imbunatatirea gradului de confort si ambient sau reabilitarea si modernizarea acestora.

Cheltuielile care se fac la imobilizarile corporale ce au ca scop restabilirea starii initiale sunt considerate cheltuieli de reparatii.

Elementele de imobilizări corporale care se casează sau sunt retrase din funcțiune sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultată dintr-o asemenea operațiune se determină ca diferență dintre suma obținută și valoarea contabilă netă și este inclusă în rezultatul de exploatare al perioadei.

Activele imobilizate de natura obiectelor de inventar sunt trecute pe cheltuieli în momentul trecerii în consum și nu sunt incluse în valoarea contabilă a imobilizărilor.

În cazul în care valoarea contabilă a unui activ este mai mare decât valoarea sa recuperabilă estimată, valoarea sa contabilă este redusă la valoarea sa realizabilă.

Câștigurile și pierderile din vânzarea imobilizarilor corporale sunt determinate în baza valorii lor de vânzare și sunt luate în considerare la stabilirea profitului.

Cheltuielile cu dobânzile aferente împrumuturilor pentru finanțarea construcției și achiziționării de imobilizari corporale nu se capitalizează.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Imobilizarile in curs

Reprezinta investitii neterminata executate in regie proprie sau in antrepriza.

Imobilizările în curs sunt înregistrate la cost și nu se amortizează. Ele vor începe să fie amortizate în momentul în care vor fi transferate în categoria imobilizărilor corporale.

Imobilizările achiziționate în leasing financiar sunt capitalizate și amortizate conform duratei de viață estimată pe aceleași baze ca și imobilizările proprii.

Imobilizarile necorporale

Imobilizarile necorporale sunt active nemonetare, identificabile si fara suport material, detinute pentru scopul utilizarii in procesul productiei sau al prestarii de servicii, sau pentru a fi inchiriat terților sau a fi utilizat in scopuri administrative.

Un activ necorporal este înregistrat si recunoscut in bilant, daca:

- costul sau poate fi evaluat
- se estimeaza ca activul va fi utilizat de societate pentru producerea de beneficii

Imobilizarile necorporale cuprind: cheltuieli de constituire; cheltuieli de dezvoltare; concesiuni, brevete, marci comerciale cu exceptia celor create intern de societate; alte imobilizari necorporale; avansuri si imobilizari necorporale in curs.

Imobilizarile necorporale sunt înregistrate la cost de achizitie si supuse amortizarii folosind metoda lineara, pe durata de viata utila, între 1 și 3 ani, perioada maxima prevazuta legal fiind de 5 ani. In cazul in care se considera necesar, valoare contabila a fiecarei imobilizari necorporale se revizuieste anual.

Imobilizarile financiare

Imobilizarile financiare cuprind: actiuni detinute la entitati afiliate; imprumuturi acordate entitatilor afiliate; interese de participare; imprumuturi acordate entitatilor afiliate; alte imprumuturi.

Imobilizările financiare sunt înregistrate în contabilitate la cost istoric. Daca valoarea realizabila este mai mica decat valoarea istorica, se ajusteaza cu valoarea deprecierii.

Contractele de leasing

Activele preluate in leasing sunt prezentate ca datorie la valoarea neta.

Cheltuielile financiare cu dobanda si cheltuielile sau veniturile cu diferentele de curs se recunosc direct in contul de profit si pierdere.

Datoria cu principalul din fiecare contract de leasing este reevaluată la sfarsitul fiecarui exercitiu financiar functie de cursul publicat de BNR.

Stocuri

Stocurile sunt active circulante de natura:

- marfurilor/bunurilor detinute spre a fi vandute
- marfuri/bunuri in curs de productie
- materii prime/materiale si alte consumabile care urmeaza a fi utilizate in procesul de productie, prestarea de servicii sau uzul intern administrativ

Principalele categorii de stocuri detinute de societate sunt de natura mărfurilor.

Stocurile sunt înregistrate la costul lor de achizitie.

Costul de achizitie al stocurilor cuprinde următoarele elemente:

- prețul de cumpărare,
- taxe de import și alte taxe, cu excepția acelor pe care societatea le poate recupera de la autoritățile fiscale,
- costuri de transport și manipulare,

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

- alte costuri care pot fi atribuite direct achiziției de produse finite, materiale și servicii.

Nu se includ în costul stocurilor:

- pierderile înregistrate peste limitele normal admise,
- cheltuieli de depozitare, cu excepția cazului în care acestea sunt efectuate în cursul producției, înainte de trecerea la o nouă fază de fabricație,
- cheltuielile generale de administrație care nu contribuie la aducerea stocurilor la forma și la locul în care se găsesc în prezent,
- costurile de desfacere.

Evaluarea stocurilor la ieșirea din patrimoniu se face prin aplicarea metodei FIFO “prima intrare – prima ieșire”.

Potrivit metodei FIFO bunurile ieșite din gestiune se evaluează la costul de achiziție al primei intrări (lot). Pe măsura epuizării lotului, bunurile ieșite din gestiune se evaluează la costul de achiziție al lotului următor, în ordine cronologică.

Stocurile se reflecta în situațiile financiare la minimum dintre cost și valoarea realizabilă netă, care poate fi obținută în urma vânzării lor. În acest scop, valoarea lor istorică este diminuată prin înregistrarea unei ajustări pentru depreciere.

Creanțele

Creanțele sunt prezentate în bilanț la valoarea istorică mai puțin ajustarea pentru depreciere în cazul în care s-a constatat că valoarea realizabilă este mai mică decât valoarea istorică. Pentru clienții incerti s-a efectuat o estimare bazată pe analiza tuturor sumelor restante aflate în sold la data bilanțului contabil. Creanțele nerecuperabile sunt eliminate din bilanț la data la care există o hotărâre judecătorească definitivă.

Subvenții

Subvenția de care societatea a beneficiat în urma privatizării, utilizată pentru investiții în mijloace fixe necesare producției, este înregistrată pe venituri treptat, pe durata de viață (pe măsura amortizării) a activelor achiziționate.

Numerar și asimilate

Disponibilitățile bănești sunt formate din numerar în bănci și casieria societății, în lei sau în valută după caz.

Elementele monetare exprimate în valută sunt raportate utilizându-se cursul de închidere comunicat de Banca Națională a României (BNR). Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, au fost înregistrate la venituri sau cheltuieli, după caz. Cursul de schimb comunicat de BNR pentru sfârșitul exercitiului financiar 2010 a fost: 1 EUR = 4,2848 RON.

Recunoașterea veniturilor și cheltuielilor

Veniturile și cheltuielile sunt evidențiate potrivit contabilității de angajamente.

Active și datorii contingente

Activele angajate nu sunt recunoscute în situațiile financiare, dar sunt prezentate în note, atunci când o intrare de beneficii este probabilă.

Datoriile contingente (angajamentele) nu sunt recunoscute în situațiile financiare, ele fiind prezentate în note, atunci când o ieșire de resurse este probabilă într-un interval previzibil.

Provizioane

Provizionul este o datorie cu valoare și exigibilitate incertă.

Provizionul este recunoscut atunci când:

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

- societatea are o obligatie curenta generata de un eveniment anterior
- exista probabilitatea iesirii unor resurse pentru onorarea unei obligatii
- valoarea obligatiei poate fi estimata credibil

Provizioanele se constituie atunci cand este cazul, maxim la nivelul valoric necesar stingerii obligatiei reflectate in situatiile financiare.

Relatiile cu entitatile afiliate

Un partener de afaceri este considerat entitate afiliata atunci cand prin participarea la capital, drepturi contractuale sau grad de rudenie poate controla direct sau indirect, sau poate influenta semnificativ activitatea societatii.

Cand apar astfel de tranzactii, acestea sunt prezentate intr-o nota separata la situatiile financiare.

Impozitul pe profit

Societatea calculeaza si înregistrează impozitul pe profit pe baza prevederilor Codului Fiscal și a normelor metodologice de aplicare a acestuia. Cota de impozitare în anul 2010 a fost de 16%. Impozitul amânat rezultat în urma aplicării facilității fiscale sub forma deducerii unei amortizări suplimentare de 20% din valoarea imobilizărilor corporale achiziționate a fost transferat, conform OMF 1752/2005 , valabil la data respectiva, in provizioane pentru impozite.

Participarea la profit

Repartizarea profitului sub forma dividendelor catre actionari sau a participarii la profitul realizat pentru salariati propusa dupa data bilantului contabil, nu este considerata obligatie în bilanțul exercițiului curent.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 7. CAPITAL SOCIAL, ACTIUNI

Capital social

La 31 Decembrie 2010, capitalul social subscris si varsat este de 7.443.720 lei și cuprinde 2.977.488 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

Structura actionariatului	Nr. Actiuni	% în capital
THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA	2.208.328	74,167
S.I.F. MUNTENIA	297.841	10,003
ALTI ACTIONARI	243.221	8,169
S.C.UNIREA SHOPPING CENTER S.A.	228.098	7,661
TOTAL ACTIUNI	2.977.488	100 %

S.C. Unirea Shopping Center SA detine 228.098 actiuni rascumparate.
 Actionarul majoritar si-a schimbat denumirea in cursul anului 2010 din SC Nova Trade SA in The Nova Group Investments Romania SA.

NOTA 8. INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII SI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI DE SUPRAVEGHERE.

Societatea este condusa de catre un Consiliu de Administratie format din 5 membrii.
 Indemnizatiile acestora sunt stabilite de catre AGA si sunt cofidentiale.

Numărul mediu al salariatilor in anul 2010 a fost de 170 persoane, fata de 31 Decembrie 2009 cand societatea avea 185 de salariati. Din acestia, 8 sunt directori si sefi de serviciu.
 Cheltuielile salariale inregistrate in anul 2010 au fost:

- salarii brute	4.887.685 lei
- Tichete de masa	325.116 lei
- cheltuielile cu asigurarile sociale si protectia sociala	1.438.336 lei

Societatea nu are restante la plata contributiilor privind asigurarile sociale si protectia sociala.

NOTA 9. INDICATORI ECONOMIC – FINANCIARI

I. INDICATORI DE LICHIDITATE		2010	2009
1	INDICATORUL LICHIDITATII CURENTE		
	A. ACTIVE CURENTE	20.319.102	33.363.930
	B. OBLIGATII CURENTE	37.977.229	25.134.992
	(A/B)	0,53	1,33
2	INDICATORUL LICHIDITATII IMEDIATE		
	A. ACTIVE CURENTE	20.319.102	33.363.930
	B. STOCURI	502.244	6.029.841

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

	C. OBLIGATII CURENTE	37.977.229	25.134.992
	(A-B)/C	0,52	1,09
II. INDICATORI DE RISC			
1	INDICATORUL GRADULUI DE INDATORARE		
	A. CAPITAL IMPRUMUTAT	80.993.838	93.650.678
	B. CAPITAL PROPRIU	425.780.345	455.464.857
	(A/B) x 100 < 100%	19,02 %	20,56%
	A. CAPITAL IMPRUMUTAT	80.993.838	93.650.678
	B. CAPITAL ANGAJAT	506.774.183	549.115.535
	(A/B) x 100 < 100%	15,98%	17,05%
2	INDICATORUL PRIVIND ACOPERIREA DOBANZILOR		
	A. PROFIT INAINTEA PLATII DOB. SI IMP PE PROFIT	12.576.434	21.103.890
	B. CHELTUIELI CU DOBANDA	4.349.310	6.043.601
	A/B - ori	2,89	3,49
III. INDICATORI DE ACTIVITATE (INDICATORI DE GESTIUNE)			
1	VITEZA DE ROTATIE A ACTIVEI IMOBILIZATE		
	A. CIFRA DE AFACERI	86.465.983	97.807.029
	B. ACTIVE IMOBILIZATE	520.987.582	538.290.445
	A/B - ori	0,17	0,18
2	VITEZA DE ROTATIE A ACTIVEI TOTALE		
	A. CIFRA DE AFACERI	86.465.983	97.807.029
	B. TOTAL ACTIVE	541.567.577	571.986.662
	A/B - ori	0.16	0,17
IV. INDICATORI DE PROFITABILITATE			
1	RENTABILITATEA CAPITALULUI ANGAJAT		

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

	A. PROFITUL ÎNAINTEA PLĂȚII DOB ȘI A ÎMP PE PROFIT	12.576.434	21.103.890
	B. CAPITALUL ANGAJAT	506.774.183	549.115.535
	(A/B) x 100	2,48 %	3,84 %
2	MARJA BRUTA DIN VANZARI - total activitate		
	A. PROFIT BRUT	8.227.124	15.060.289
	B. CIFRA DE AFACERI	86.465.983	97.807.029
	(A/B) x 100	9,51 %	15,40%

Rezultatul pe acțiune

Calculul rezultatului pe acțiune sunt bazate pe următoarele informații:

	31 decembrie	31 decembrie
	2010	2009
Profitul / Pierderea neta al anului	<u>5.989.947</u>	<u>12.068.447</u>
Numărul de acțiuni	<u>2.977.488</u>	<u>2.977.488</u>
Rezultatul pe acțiune de bază – RON	<u>2,0117</u>	<u>4,0532</u>

NOTA 10. ALTE INFORMAȚII

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A. este înființată și înregistrată în România, sub nr. J40/7875/1991 și CUI 328521, atribut fiscal R. Activitățile principale ale societății sunt închirierea de spații comerciale și comercializarea de bunuri de larg consum.

Sediul societății este în București, Piața Unirii nr. 1, sector 3, România. Societatea are puncte de lucru în cadrul Aeroportului Internațional București Otopeni precum și la Brașov.

Tranzacțiile realizate cu entitățile din cadrul grupului în anul 2010, au fost următoarele:

	1 Ian - 31 Dec 2009	1 Ian - 31 Dec 2010
Cumparari servicii si marfuri		
Astra Nova Security	2.519.200	2.496.000
Astra Asigurare Reasigurare	691.324	543.745
The Nova Group Investments Romania	107.187	0
Megaconstruct	0	10.202
TOTAL	3.317.711	3.049.947
	1 Ian - 31 Dec 2009	1 Ian - 31 Dec 2010
Vanzari servicii si marfuri		
Astra Nova Security	71.640	89.335
Astra Asigurare Reasigurare	381.516	496.517
The Nova Group Investments Romania	237.405	160.859
Megaconstruct	0	108.382
Omega City Business	0	20.118
TOTAL	690.561	875.211

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Calculul impozitului pe profit

	<u>31 Decembrie 2010</u>
Venituri totale	101.436.926
Cheltuieli totale	95.446.979
Profit / Pierdere bruta	5.989.947
Elemente similare veniturilor	1.130.335
Rezultat dupa includerea elem similare veniturilor	7.120.282
Deduceri fiscale, din care:	25.841.629
- amortizare fiscala	24.259.159
- rezerve legale	0
- alte venituri neimpozabile(din provizioane nededuse fiscal)	1.635.738
Cheltuieli nedeductibile fiscal, din care:	34.279.541
- cheltuieli cu impozitul pe profit curent	2.237.177
- amenzi, penalitati	5.995
- cheltuieli protocol > 2%	3.399.886
- cheltuieli sponsorizare	243.605
- amortizare contabila	24.592.085
- provizioane nedeductibile	3.015.124
- alte cheltuieli nedeductibile	785.669
Profit taxabil	15.504.886
Rata impozitului pe profit	16 %
Impozit pe profit 16%	2.480.782
Cheltuieli sponsorizare in limitele prev. de lege.	243.605
Impozit pe profit curent	2.237.177

Carmen Adamescu
 Presedinte C.A.

Marina Leu
 Director Economic