

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

**NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE**

Elemente de imobilizari	Sold 31.12.2020	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.2021
<b>IMOBILIZARI NECORPORALE</b>				
Val bruta	1.952.633			1.952.633
Amortizari	1.950.946	843		1.951.789
<b>Val contabila neta</b>	<b>1.687</b>			<b>844</b>
<b>IMOBILIZARI CORPORALE</b>				
Inst th si masini- val bruta	43.342.954	13.000	338.389	43.017.565
Alte inst, utilaj, mobilier - val bruta	63.108.249		16.387.421	46.720.828
Invest imobiliare-val bruta	428.967.320		204.298.569	224.668.751
Imob in curs	755.874			755.874
Avansuri pt imob corp	665.376			665.376
<b>Imob corporale- val bruta</b>	<b>536.839.773</b>			<b>315.828.394</b>
Inst th si masini- amortizari	41.774.142	363.908	338.302	41.799.748
Alte inst, utilaj, mobilier - amortizari si deprec	37.234.097	25.131.876	16.387.421	45.978.552
Invest imobiliare-amortizari si deprec	99.654.714	15.754.979	100.166.168	15.243.525
<b>Imob corporale- amortizari si deprecieri</b>	<b>178.662.953</b>			<b>103.021.825</b>
<b>Val. Contabila neta</b>	<b>358.176.820</b>			<b>212.806.569</b>
<b>IMOBILIZARI FINANCIARE</b>				
Valoare contabila neta	8.441.908	11.922.028	9.911.532	10.452.404
Sold bilantier imobilizari	366.620.415			223.259.817

Societatea calculeaza si inregistreaza amortizarea activelor imobilizate folosind metoda liniara. Conform reglementarilor legale contabile, cladirile ce fac obiectul inchirierilor, respectiv toate cele trei cladiri : USC Bucuresti, USC Brasov si Parcare Bucuresti, sunt inregistrate in grupa „Investitii imobiliare”.

La 31 Decembrie 2021 societatea nu are datorii garantate cu activele imobilizate proprii .

In exercitiul financiar incheiat, au fost efectuate reevaluari ale mijloacelor fixe in scopul determinarii valorii de piata si inregistrarii in contabilitatea societatii .

Investitiile imobiliare au fost reevaluate , in baza raportului de reevaluare la valoarea neta de 213.680.674 lei . Corespunzator evaluarii, s-au inregistrat in contabilitate reduceri de rezerve din reevaluare in suma de 104.132.400 lei si cheltuieli cu deprecierea imobilizarilor in suma de 22.530.072 lei .

In cursul anului 2021 nu s-au inregistrat intrari de mijloace fixe achizitionate in leasing .

**Imobilizarile corporale** au fost amortizate liniar , cu exceptia terenurilor care nu se amortizeaza. Duratele de amortizare liniara ,aferele imobilizarilor corporale sunt cuprinse intre 2 -40 ani, cu respectarea Legii 15/1994 cu privire la amotizarea capitalului imobilizat in active corporale si necorporale

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

O sinteza a duratelor de amortizare utilizate pentru imobilizarile corporale se regăsește în tabelul de mai jos :

cod	Categorie imobilizari corporale	durata
1.5.1.	Constructii pentru afaceri.	40
1.7.3.	Alte constructii pentru transportul energiei electrice	16
2.1.15.	Masini, utilaje si instalatii pentru industria poligrafica	8
2.1.16.3.3	- baterii de acumuloare; instalatii de compensare a puterii reactive;	8
2.1.17.3.	Ventilatoare, aeroterme si microcentrale termice murale sau de pardoseli, în afara de:	6
2.1.17.3.1	- aparate de climatizare.	4
2.1.17.7.	Alte masini, utilaje si instalatii	8
2.1.22.5.3	- echipamente digitale de telecomunicatii si instalatii aferente (electroalimentare, climatizare).	5
2.1.22.6.4	- receptoare telefonie mobila.	2
2.1.24.2.	Masini, utilaje si instalatii de salubritate si îngrijirea spatiilor verzi.	6
2.2.5.2.	Alte aparate si instalatii pentru masurarea marimilor analitice	8
2.2.9.	Calculatoare electronice si echipamente periferice. Masini si aparate de casa, control si facturat.	2
2.3.2.1.1.	Autoturisme	4
2.3.6.3.1.	Ascensoare de materiale si persoane	5
2.3.6.8.	Alte utilaje, instalatii si echipamente de transportat si de ridicat	8
3.1.1.	Mobilier (inclusiv mobilierul comercial si hotelier), în afara de:	9
3.1.5.	Aparate electrocasnice;	4
3.2.1.	Masini de scris, aparate de copiat si multiplicat, aparate de proiectie	4
3.2.2.	Aparate de telecomunicatii pentru birou:	3
3.3.2.	Unitati de depozitare valori si purtatori de date	16
3.3.5.	Sisteme pentru identificare si controlul accesului .	8

Administrator ,  
Dadus Ștefan - Valentin



Director contabil - functie externalizata,  
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 2. PROVIZIOANE**

Categoriile de provizioane	Sold 31.12.2020	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.2021
cont 1511 Provizioane pentru litigii	29.216.400	472.200		29.688.600
cont 1518 - alte provizioane (concedii, chelt audit)	94.921	47.034	94.921	47.034
<b>Total</b>	<b>29.311.321</b>	<b>519.234</b>	<b>94.921</b>	<b>29.735.634</b>

S-a actualizat provizionul pentru litigii la valoarea actualizata conform curs EUR la 31.12.2021 .  
In contul 1518 s-au constituit provizioane pentru serviciile de audit precum si pentru concediile de odihna neefectuate .

Administrator ,  
Dadus Ștefan - Valentin



Director contabil - functie externalizata,  
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI**

La 31 decembrie 2021 societatea a înregistrat o pierdere contabilă în suma de **33.583.337** lei. Pierderea curentă diminuează rezultatul reportat ( profit acumulat anterior ) în suma de 24.542.958 lei , diferența rămânând a fi acoperită pe seama rezultatelor contabile din perioadele următoare.

Administrator ,  
Dadus Ștefan - Valentin



Director contabil - funcție externalizată,  
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE**

Cheltuielile aferente activității de exploatare au fost prezentate și grupate ținând cont de specificul activității de baza a societății - închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Cheltuielile activității de baza cuprind următoarele grupe: materii prime și materiale inclusiv utilități, salarii personal direct inclusiv taxe plătite de societate, prestații/servicii executate de terți, alte impozite și taxe, amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale.

Cheltuielile generale de administrație cuprind cheltuieli organizatorice generale, nelegate în mod direct de derularea activităților operationale (închiriere, exploatarea/administrarea bunurilor destinate închirierii), deprecierea înregistrată asupra activelor fixe reevaluate precum și asupra activelor circulante.

În „alte venituri din exploatare” sunt cuprinse veniturile din penalități, veniturile din vânzarea imobilizărilor corporale precum și alte venituri realizate în cadrul societății.

Cifra de afaceri realizată în lei a scăzut cu 11,3 % față de anul precedent, rezultatul din exploatare fiind reprezentat de o pierdere în valoare de 24.137.967 lei.

Cifra de afaceri a scăzut în principal prin nerealizarea veniturilor din chirii, datorită reorganizărilor de activitate și dificultăților financiare înregistrate de către clienți, ținând cont de situația economică generală care include și scăderea vânzărilor.

Cheltuielile din exploatare au fost în anul 2021 în suma de 75.081.279 lei față de 49.090.624 lei în anul 2020. O pondere importantă în creșterea înregistrată o reprezintă cheltuielile cu deprecierea în suma de 22.530.072 lei înregistrate pe seama exercitiului financiar 2021, în urma reevaluării imobilizărilor societății.

În cadrul cheltuielilor de exploatare, ponderea cheltuielilor cu amortizarea este de 37,17 % (18,72 mil lei).

Veniturile din exploatare au fost în suma de 50.943.315 lei, în scădere față de realizările anului 2020, respectiv 57.277.513 lei.

Administrator,  
Dădus Ștefan - Valentin



Director contabil - funcție externalizată,  
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

**NOTA 5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR**

Nr	Denumire indicator	Exercitiul financiare	
		Precedent	Curent
1	Cifra de afaceri neta	56.776.081	50.356.433
2	Cst bun vandute si serv prestate( 3+4+5)	39.351.911	36.003.536
3	Chelt activitatii de baza	39.351.911	36.003.536
4	Chel activitatilor auxiliare		
5	Chelt indirecte de productie		
6	<b>Rezultat brut aferent CA neta</b>	<b>17.424.170</b>	<b>14.352.897</b>
7	Cheltuieli de desfacere		
8	Chelt generale de administratie	9.738.713	37.903.979
9	Alte venit din exploatare	501.432	586.882
10	<b>Rezultatul din exploatare</b>	<b>8.186.889</b>	<b>-24.137.964</b>

**CREANTE**

Elemente de creanta	Sold	Exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
Creante comerciale	6.454.847	6.454.847	
Creante cu personalul	11.849	11.849	
Debitori diversi	19.113.778	19.113.778	
Alte creante	3.795	3.795	
<b>Total</b>	<b>25.584.270</b>	<b>25.584.270</b>	

Creante comerciale : soldul este compus din clienti : 10.887.958, lei clienti incerti si in litigiu 6.193.227 lei, clienti – facturi de intocmit 1.657.445 lei precum si din avansuri acordate furnizorilor de servicii in suma de 873.701 lei . Suma evidentiata in Clienti facturi de intocmit reprezinta chirii aferente anului 2021 pentru care, conform contractelor incheiate, calculatia respectiv facturarea se realizeaza in anul urmator.

La 31 decembrie 2021 exista in sold provizioane pentru deprecierea creantelor-clienti in suma de 13.157.483 lei.

Societatea evidentiaza alte creante insemnand debitori diversi in valoare de 80.730.339 lei pentru care au fost constituite ajustari de depreciere in valoare de 61.616.561 lei , valoarea in suma neta fiind de 19.113.778 lei.

**DATORII**

Elemente de datorii	Sold	Exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
Datorii comerciale	2.388.417,05	2.388.417,05	
Datorii cu personalul	195.960,47	195.960,47	
Datorii fata de buget	1.611.070,98	1.611.070,98	
Dividende de plata	444.981,32	444.981,32	
Creditori diversi	145.677,71	145.677,71	
Garantii clienti	2.467.299,69	2.467.299,69	
<b>Total</b>	<b>7.253.407</b>	<b>7.253.407</b>	

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

Datoriile comerciale sunt constituite din soldurile furnizorilor interni de bunuri si servicii necesare desfasurarii activitatilor curente ale societatii in suma de 1.431.918 lei si furnizori de imobilizari in sold de 27.552 lei , sold furnizori facturi nesosite 928.947 lei.

Datoriile fata de personalul societatii se compun din salarii si indemnizatii datorate in sold de 160.289 lei lei , retributii neridicate in suma de 35.671 lei .

Datorii catre bugetul de stat, sold la 31.12.2021 : 1.611.071 lei , reprezentand obligatiile curente ale societatii cu termen de plata in lunile urmatoare. Urmare a acestor operatiuni, Societatea inregistreaza la data de 31.12.2021 **numai debite curente fata de bugetele statului .**

Dividende de plata : 444.981 lei – reprezinta dividende nete neridicate de catre actionari, in principal persoane fizice, aferente anilor 2009 si precedenti

La capitolul alte datorii au fost raportate creditorii diversi in suma de 145.678 lei

La 31.12.2021 societatea nu are in derulare contracte de leasing . De asemenea, nu exista in derulare facilitati de credit bancar .

Au mai fost prezentate in contul 167 sume constituite ca garantii aferente contractelor de inchiriere, in suma de 2.265.167 lei precum si alte garantii in suma de 202.133 lei

Datorii si creante in relatie cu partile afiliate, sunt prezentate la nota 10

Administrator ,  
Dadus Ștefan - Valentin



Director contabil - functie externalizata,  
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE**

Situațiile financiare anuale au fost întocmite pe baza înregistrărilor contabile efectuate în conformitate cu Reglementările Contabile conforme cu directivele europene și prevederile Legii Contabilității nr. 82/1991, precum și în conformitate cu prevederile cuprinse în OMFP nr.1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale

Conform OMFP nr. 1802/2014, art.9, pct.4, Unirea Shopping Center SA se încadrează în grupa entităților mijlocii și mari, depășind limitele a cel puțin două din cele trei criterii (le depășește pe toate cele trei):

- a) Totalul activelor : 4.000.000 EUR
- b) Cifra de afaceri netă: 8.000.000 EUR
- c) Numărul mediu de salariați în cursul exercitiului financiar: 50

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

- Principiul continuității activității
- Principiul permanenței metodelor
- Principiul prudenței
- Principiul contabilității de angajamente
- Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv
- Principiul necompensării
- Principiul intangibilității
- Principiul pragului de semnificație
- Principiul prevalenței economicului 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 depreciilor.

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

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 2021 au fost prezentate în comparație cu cele din exercitiul financiar anterior 2020.

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

Societatea plătește contribuții pentru asigurări sociale, de sănătate și ajutor de șomaj conform nivelelor stabilite prin lege și aflate în vigoare în cursul anului, calculate pe baza salariilor brute.



**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

Valoarea acestor contribuții este înregistrată în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă cu cheltuielile salariale aferente.

Societatea nu finantează 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

Imobilizarile corporale cuprind: terenuri, construcții, instalații tehnice, mijloace de transport și mașini, echipamente tehnologice, mobilier, avansuri și imobilizări corporale în curs de execuție. Imobilizarile corporale se înregistrează ca active la costul de achiziție. Costul de achiziție este egal cu prețul de cumpărare.

Pentru toate imobilizarile corporale se calculează și înregistrează amortizare conform duratelor de utilizare stabilite prin HG 2139/2004. Societatea amortizează imobilizarile corporale utilizând metoda de calcul liniară.

Investitiile sunt amortizate din momentul punerii în funcțiune.

Periodic, de obicei la sfârșitul unui exercițiu, societatea realizează reevaluarea imobilizărilor corporale, urmând ca acestea să fie înregistrate 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 imobilizărilor este stabilită pe baza evaluării efectuate de evaluatori autorizați.

Metoda de reevaluare este cea bazată pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizarea calculată este eliminată din valoarea brută a activului (evaluarea este făcută la valoarea de piață).

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 imobilizărilor corporale constituite în cadrul contului 105, au fost capitalizate prin transferul direct în rezerve, în contul 1065, atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat, respectiv la scoaterea din evidență a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare sau pe măsura utilizării (amortizării) activului de către societate.

Conform reglementărilor actuale, aceste rezerve reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare, se află înregistrate începând din anul 2015, în contul 1175 „Rezultat reportat reprezentând surplusul realizat din rezervele din reevaluare”.

Investitiile efectuate la imobilizarile corporale sub forma cheltuielilor ulterioare trebuie să aibă ca efect îmbunătățirea parametrilor tehnici inițiali ai acestora și să conducă la obținerea de beneficii economice viitoare. Obținerea de beneficii se poate realiza fie direct prin creșterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare.

În cazul clădirilor, investițiile efectuate trebuie să asigure protecția valorilor umane și materiale și îmbunătățirea gradului de confort și ambianță sau reabilitarea și modernizarea acestora.

Cheltuielile care se fac la imobilizarile corporale ce au ca scop restabilirea stării inițiale sunt considerate cheltuieli de reparații.

Elementele de imobilizări corporale care se casează sau sunt retrase din funcțiune sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

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 imobilizărilor 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 imobilizări corporale nu se capitalizează.

#### **Imobilizările in curs**

Reprezintă investiții neterminate executate în regie proprie sau în antrepriză.

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.

#### **Imobilizările necorporale**

Imobilizările necorporale sunt active nemonetare, identificabile și fără suport material, deținute pentru scopul utilizării în procesul producției sau al prestării de servicii, sau pentru a fi închiriat terților sau a fi utilizat în scopuri administrative.

Un activ necorporal este înregistrat și recunoscut în bilanț, dacă:

- costul sau poate fi evaluat
- se estimează că activul va fi utilizat de societate pentru producerea de beneficii

Imobilizările necorporale cuprind: cheltuieli de constituire; cheltuieli de dezvoltare; concesiuni, brevete, mărci comerciale cu excepția celor create intern de societate; alte imobilizări necorporale; avansuri și imobilizări necorporale în curs.

Imobilizările necorporale sunt înregistrate la cost de achiziție și supuse amortizării folosind metoda liniară, pe durata de viață utilă, între 1 și 3 ani, perioada maximă prevăzută legal fiind de 5 ani. În cazul în care se considera necesar, valoarea contabilă a fiecărei imobilizări necorporale se revizuieste anual.

#### **Imobilizările financiare**

Imobilizările financiare cuprind: acțiuni deținute la entități afiliate; împrumuturi acordate entităților afiliate; interese de participare; împrumuturi acordate entităților afiliate; alte împrumuturi.

Imobilizările financiare sunt înregistrate în contabilitate la cost istoric. Dacă valoarea realizabilă este mai mică decât valoarea istorică, se ajustează cu valoarea deprecierii

#### **Contractele de leasing**

Activele preluate în leasing sunt prezentate ca datorie la valoarea netă.

Cheltuielile financiare cu dobânda și cheltuielile sau veniturile cu diferențele de curs se recunosc direct în contul de profit și pierdere.

Datoria cu principalul din fiecare contract de leasing este reevaluată la sfârșitul fiecărei luni funcție de cursul publicat de BNR.

#### **-Stocuri**

Stocurile sunt active circulante de natură:

- marfurilor/bunurilor deținute spre a fi vândute
- marfuri/bunuri în curs de producție

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

- materii prime/materiale și alte consumabile care urmează a fi utilizate în procesul de producție, prestarea de servicii sau uzul intern administrativ

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

Stocurile sunt înregistrate la costul lor de achiziție.

Costul de achiziție 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,
- 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 reflectă 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.

### **Creantele**

Creantele 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 valutare, favorabile sau nefavorabile, au fost înregistrate la venituri sau cheltuieli, după caz. Cursul de schimb comunicat de BNR pentru sfârșitul exercitiului financiar 2021 a fost: 1 EUR = 4.9481 lei.

### **Recunoașterea veniturilor și cheltuielilor**

Veniturile și cheltuielile sunt evidențiate potrivit contabilității de angajamente.

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**Active si datorii contingente**

Activele angajate nu sunt recunoscute in situatiile financiare, dar sunt prezentate in note, atunci cand o intrare de beneficii este probabila.

Datoriile contingente (angajamentele) nu sunt recunoscute in situatiile financiare, ele fiind prezentate in note, atunci cand o iesire de resurse este probabila intr-un interval previzibil.

**Provizioane**

Provizionul este o datorie cu valoare si exigibilitate incerta.

Provizionul este recunoscut atunci cand:

- 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 2021 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 1802/2014 , 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.

**Managementul riscului financiar**

1. Riscul de credit - societatea nu are credite in derulare la data de 31.12.2021
2. Riscul valutar

Riscul valutar este riscul fluctuarii incasarilor datorita fluctuatiei cursului valutar.

Pentru evitarea influentelor negative legate de instabilitatea economica, societatea incheie contractele de inchiriere in EUR. Datoriile de baza ale societatii avand la baza contracte raportate tot la EUR, societatea se va confrunta cu un risc valutar minim.

Profitul societatii poate fi afectat de fluctuatiile de curs, ca urmare a reevaluarii datoriilor in valuta, prin recunoasterea diferentelor nefavorabile de curs pe cheltuielile fiecarui exercitiu.

3. Riscul privind rata dobanzii

Riscul ratei dobanzii este riscul ca fluxurile de trezorerie sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii. Dobanda aferenta creditelor contractate de societate are o componenta variabila legata atat de EURIBOR cat si de ROBOR.

Riscul de lichiditate

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

Riscul de lichiditate este riscul ca societatea sa intampine dificultati in atragerea lichiditatilor necesare acoperii datoriilor asumate.

Societatea este preocupata permanent de instituirea diverselor masuri menite a asigura un flux normal de lichiditati. In activitatea de baza, contractele de inchiriere prevad o clauza de constituire a unei garantii de buna executie. Cu privire la recuperarea diferitelor debite, societatea se preocupa de rezolvarea litigiilor..

Pentru realizarea investitiilor menite sa acopere anumite aspecte legate de riscul mediului economic, atragerea de finantari de la banci a fost o prioritate. Insa, pe fondul unei imagini deteriorate de anumite probleme legate de actionariat, atragerea finantarilor nu a fost posibila, fapt ce a dus la realizarea investitiilor din fonduri proprii. Pe termen scurt , acest fapt a creat probleme de lichiditate, care insa nu vor mai exista dupa punerea in functiune a investitiilor, care de altfel vor aduce si venituri suplimentare.

4. Riscul privind mediul economic

In cazul societatii Unirea Shopping Center SA, acest risc se refera la competitorii de pe piata imobiliara de tip mall si la scaderea consumului. Locatiile magazinelor detinute de societate ocupa pozitii cheie atat in Bucuresti cat si Brasov, fiind un avantaj in comparatie cu alte mall-uri. In aceste conditii, conducerea societatii se preocupa de oferirea unor facilitati si servicii la nivelul cerintelor pietii, pentru atragerea clientilor noi si mentinerea clientilor traditionali. In acest sens, conducerea societatii a procedat la realizarea de investitii. Scaderea consumului ramane insa un risc pe care societatea USC nu il poate controla sau imbunatati.

Administrator ,  
Dadus Ștefan - Valentin



Director contabil - functie externalizata,  
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 7. CAPITAL SOCIAL, ACTIUNI**

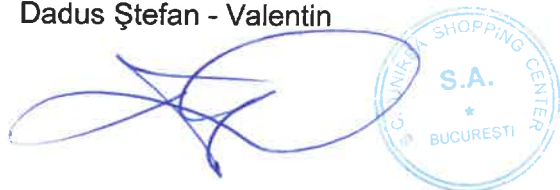
**Capital social**

La 31 Decembrie 2021, capitalul social subscris și varsat este de 6.873.475 lei și cuprinde 2.749.390 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

<b>Structura actionariatului</b>	<b>Nr. Actiuni</b>	<b>% in capital</b>
THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA	2.208.328	80.33
S.I.F. MUNTENIA	297.841	10.83
Presoane juridice	51.148	1.86
Persoane fizice	192.073	6.98
<b>TOTAL ACTIUNI</b>	<b>2.749.390</b>	<b>100 %</b>

**Rezultatul pe acțiune** . Societatea a înregistrat pierdere contabilă în exercitiul financiar încheiat la 31.12.2021

Administrator ,  
Dadus Ștefan - Valentin



Director contabil - functie externalizata,  
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

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

Societatea este condusa de catre un Consiliu de Administratie format din 3 membrii. Indemnizatiile acestora sunt stabilite de catre AGA si sunt confidentiale.

Numarul salariatilor la 31 decembrie 2021 a fost de 35 persoane, fata de 34 pers. la 31 decembrie 2020. Managementul societatii este , in momentul de fata integral externalizat. Cheltuielile salariale de natura salariilor si indemnizatiilor inregistrate in anul 2021 au fost:

- salarii brute si indemnizatii 2.526.126 lei
- cheltuielile cu asigurarile sociale si protectia sociala 59.338 lei

La 31.12.2021 societatea nu are restante la plata contributiilor privind asigurarile sociale si protectia sociala.

Administrator ,  
Dadus Ștefan - Valentin



Director contabil - functie externalizata,  
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 9. INDICATORI ECONOMICI – FINANCIARI**

<b>Indicatori</b>	<b>2.020</b>	<b>2.021</b>
Active curente	27.327.860	28.304.364
Obligatii curente	7.716.615	7.253.407
<b>Lichiditatea curenta</b>	<b>3,54</b>	<b>3,90</b>
Active curente	27.327.860	28.304.364
Obligatii curente	7.716.615	7.253.407
Stocuri	0	23.494
<b>Lichiditatea imediata</b>	<b>3,54</b>	<b>3,90</b>
Capital imprumutat	0	0
Capital propriu	353.324.122	212.353.873
<b>Grad de indatorare</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Cifra afaceri	56.776.081	50.356.433
Active imobilizate	393.948.275	223.259.817
<b>Viteza rotatie active imobili</b>	<b>0,14</b>	<b>0,23</b>
Cifra afaceri	56.776.081	50.356.433
Active totale	393.948.275	251.564.181
<b>Viteza rotatie active totale</b>	<b>0,14</b>	<b>0,20</b>
Profit	5.017.053	0
Cifra afaceri	56.776.081	50.356.433
<b>Rata profit</b>	<b>0,09</b>	<b>0,00</b>

Administrator ,  
Dadus Ștefan - Valentin




Director contabil - functie externalizata,  
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL





**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 10. TRANZACTII CU PARTI AFILIATE**

Tranzacțiile realizate cu entitățile afiliate in anul 2021, au fost următoarele:

**ADASPED PRESTARI COMERT SRL**

Rulaj 2021 clienti : 0 lei . Sold 2021 : 5300,39 lei

**ASTRA NOVA SECURITY SA**

Rulaj 2021 clienti : 0 lei . Sold 2021 : 67.294,13 lei

**DELTA VENTURE S.P.V SRL**

Rulaj 2021 clienti : 0 lei . Sold 2021 : 36.591,07 lei

**BAUMEISTER UTILAJE ECHIPAMENTE SI ACCESORII**

Rulaj 2021 clienti : 0 lei . Sold 2021 : 43.207,34 lei

**BAUMEISTER UTILAJE EDILITARE**

Rulaj 2021 clienti : -9009.7 lei . Sold 2021 : 0 lei

**EPSILON ESTATE PROVIDER**

Rulaj 2021 clienti : 0 lei . Sold 2021 : 19.856,52 lei

**MEGACONSTRUCT SA**

Rulaj 2021 furnizori : 621.800.8 lei ( refacturari utilitati ) . Sold 2021 :61.415,66 lei

Rulaj 2021 clienti : 649.246,57 lei ( din operatiuni de inchiriere ) Sold 2021 : 25.721.76 lei

Sold 2021 cont 267 : 13.383.357 ( creante imobilizate )

**THE NOVA GRUP INVESTMENT ROMANIA SRL**

Rulaj 2021 furnizori : 1.698.252,82 lei ( servicii prestate ) Sold 31.12.2021 : 0 lei

Rulaj 2021 clienti : 22.085,94 lei ( din operatiuni de inchiriere ) Sold 31.12.2021 : 0 lei

**TNG REAL ESTATE MANAGEMENT SRL**

Rulaj 2021 clienti : 0 lei Sold 31.12.2020 : 8724.27 lei

**GAMA TRADE SPV SRL**

Rulaj 2021 clienti : 0 lei Sold 31.12.2021 : 3662,48 lei

**THE NOVA GRUP INVESTMENT BV**

Rulaj 2021 ct 461.02 : 6.958.058,73 lei ( cheltuieli juridice nefacturate )

Administrator ,  
Dadus Ștefan - Valentin



Director contabil - functie externalizata,  
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 11 ELEMENTE DE CALCUL AL IMPOZITULUI PE PROFIT**

Pentru anul 2021 , societatea a constituit un impozit pe profit corespunzator rezultatului obtinut, a carui calculatie este prezentata, in mod sintetic, mai jos :

Total venituri : **53.906.918,63 lei**  
Total cheltuieli : **87.490.256,05 lei**  
**Rezultat contabil : - -33.583.337,42 lei**

(+) Cheltuieli nedeductibile : 44.032.187,69 lei , din care : deprecieri imobilizari 31.331.504 lei , deprecieri clienti si debitori 6.959.024 lei , cheltuielile cu despagubirile 2.706.099 lei si impozit profit 2.265.214 lei


(-) Venituri neimpozabile : 1.151.231,86 lei (reluari provizioane)

(+) Elemente similare veniturilor : 5.401.285 lei ( reluari de rezerve din reevaluare inglobate in amortizarea cladirii )

(-) Elemente similare cheltuielilor : 541.315,87 ( stornari de penalitati pe seama rezultatelor anterioare )

**(=) Rezultat fiscal : 14.157.587,54 lei**  
**Impozit profit : 2.265.214,01 lei**

Administrator ,  
Dadus Ștefan - Valentin



Director contabil - functie externalizata,  
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL



**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 12 ALTE INFORMATII**

UNIREA SHOPPING CENTER S.A. este înființată și înregistrată în România, sub nr.J40/7875/1991 si CUI 328521. Activitatea principala desfasurata de societate este inchirierea de spatii comerciale.

Sediul societatii este în București, Piata Unirii nr. 1, sector 3, România. Societatea are un punct de lucru la Brasov – USC Brasov.

Societatea detine activul Parcare Unirea din Bucuresti, care asigura necesarul locurilor de parcare atat pentru clientii magazinului cat si pentru oricare alti clienti.

Incepand cu luna martie 2020, si pe tot parcursul anului 2021 , activitatea celor doua centre comerciale ale societatii , situate in Bucuresti si Brasov, a fost grav afectata de raspandirea coronavirusului SARS-CoV- in Romania .

Ca rezultat al raspandirii coronavirusului SARS-CoV-2, cresterea economica a fost grav afectata atat pe plan local cat si global , Membrii Consiliului de Administratie monitorizeaza continuu situatia generata de raspandirea coronavirusului SARS-CoV-2.

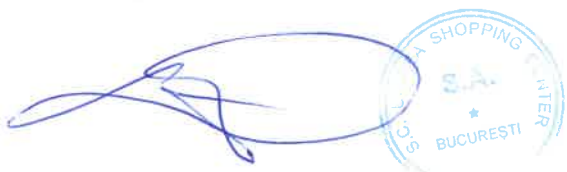
Impactul COVID-19 asupra veniturilor societatii - Scaderea veniturilor operationale dupa cum urmeaza: In anul 2021 compania a inregistrat venituri din activitatea operationala in valoare de 50.356.433 lei comparativ cu 56.776.081 lei in 2020 , reprezentand o scadere de 11,3 %.

Societatea UNIREA SHOPPING CENTER SA a fost afectata de epidemia de COVID-19 Pe baza informațiilor disponibile publicului la data la care aceste situații financiare au fost autorizate pentru a fi emise, conducerea a luat în considerare evoluția potențială a epidemiei și impactul său așteptat asupra Societății și asupra mediului economic în care își desfășoară activitatea Societatea, inclusiv măsurile luate deja de guvernul român .

Pentru a proteja activitățile operaționale neîntrerupte și poziția de lichiditate a Societății, conducerea a implementat o serie de măsuri, care includ în special proceduri operationale aplicabile in centrele comerciale in relatie cu clientii si cu salariatii proprii .

Pe baza informațiilor disponibile în prezent publicului, a indicatorilor cheie de performanță actuali ai Societății și având în vedere acțiunile inițiate de către conducere, nu anticipăm un impact negativ direct imediat și semnificativ al epidemiei Covid - 19 asupra Societății, asupra operațiunilor, poziției financiare și rezultatelor operaționale ale acesteia.Organele de conducere si administrare ale societatii continua sa să monitorizeze îndeaproape situațiile pentru a fi in masura sa răspunda in vederea atenuarii impactului unor astfel de evenimente și circumstanțe pe măsură ce acestea apar.

Administrator ,  
Dadus Ștefan - Valentin



Director contabil - functie externalizata,  
Munteanu Bogdan - Adforma Cont SRL

