

Roedl & Partner Audit SRL

Calea Floreasca, nr.55, Etaj 4
Grand Offices
Sector 1, 014453 București

Telefon +40 (21) 230 22 75
+40 (21) 230 22 76
Telefax +40 (21) 231 48 35

Internet www.roedl.de
E-mail bucharest@roedl.pro

**Raportul auditorilor independenți către acționarii
SC UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
Piața Unirii, nr. 1, Sector 3, București, România, CUI: RO 328521**

Raport asupra Auditului Situațiilor Financiare

Am auditat situațiile financiare anexate ale societății S.C. UNIREA SHOPPING CENTER SA („Societatea”) care cuprind bilanțul la data de 31 Decembrie 2019, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată și un sumar al politicilor contabile semnificative și alte note explicative.

Situațiile financiare menționate mai sus se referă la:

- Total capitaluri proprii: 332.628.574 lei
- Profit net al exercițiului financiar: 5.367.441 lei

În opinia noastră situațiile financiare prezintă în mod fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a companiei S.C. UNIREA SHOPPING CENTER SA la 31 Decembrie 2019 și performanța sa financiară, fluxurile sale de trezorerie pentru anul care s-a încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr 1802/2014 cu modificările ulterioare și cu politicile contabile descrise în notele la situațiile financiare.

Baza opiniei

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”) adoptate de Camera Auditorilor Financiarți din România. Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Noi suntem independenți față de Societate, în conformitate cu Codul de Etică al Contabililor Profesioniști (“Codul IESBA”) emis de Bordul Standardelor de Etică pentru Contabili împreună cu cerințele de etică relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, și am îndeplinit celelalte responsabilități în ceea ce privește etica, în conformitate cu aceste cerințe și Codul IESBA.

Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

Evidențierea unor aspecte

Fara a califica opinia de audit, atragem atenția asupra următoarelor aspecte:

- Așa cum este prezentat în Situația Modificărilor Capitalului Propriu, în cursul anului 2019 Societatea a înregistrat ajustări cu privire la soldurile inițiale ale anului raportat prin diminuarea Activelor Imobilizate cu suma de 4.418.046 lei, prin diminuarea Activelor Circulante cu suma de 1.073.180 lei, prin majorarea Datoriilor cu suma de 609.171 lei, prin diminuarea Rezervelor din reevaluare cu suma de 5.401.285 lei și prin majorarea Rezultatului reportat cu suma de 2.665.591 lei. Sumele corespunzătoare și alte informații financiare ale perioadei comparative nu au fost retratate în situațiile financiare la 31 decembrie 2019, respectând prevederile OMFP 1802, paragraful 54 privind principiul intangibilității bilanțului de deschidere.
- Așa cum este prezentat în Nota 2, la data de 31 decembrie 2019 Societatea este implicată în mai multe litigii pentru care conducerea Societății a calculat și înregistrat provizioane pentru riscuri provenind din litigii în sumă de 28.770.427 lei. Aferent celorlalte litigii, conducerea Societății nu estimează riscuri semnificative de natură financiară. În consecința nu s-au calculat și înregistrat provizioane pentru riscuri provenind din celelalte litigii.
- Așa cum este prezentat în Nota 5, la data de 31 decembrie 2019 Societatea evidențiază creanțe incerte sau în litigiu pentru care conducerea Societății a calculat și înregistrat ajustări de valoare în sumă de 10.916.671 lei.
- Așa cum este prezentat în Nota 5, la data de 31 decembrie 2019 Societatea evidențiază alte creanțe în valoare de 3.541.255 lei, din care debitori diverși 3.222.574 lei. Suma prezentată pentru debitori diverși este în valoare netă, aceasta fiind compusă din valoarea brută de 49.248.539 lei și ajustări de valoare în sumă de 46.025.965 lei.
- Așa cum este prezentat în Nota 12, după închiderea exercițiului financiar, în martie 2020, măsuri restrictive au fost luate în România și în multe alte țări în efortul de a limita răspândirea COVID-19. Nu se poate estima cum va evolua situația, ceea ce determină incertitudini cu privire la dezvoltarea economică. Conducerea Societății va fi capabilă să depășească această situație de urgență. Cu toate acestea, concluzia se bazează pe informațiile disponibile la data emiterii acestor situații financiare, iar impactul evenimentelor ulterioare asupra activității viitoare a Societății poate diferi de estimarea Conducerii.
- Așa cum este prezentat în bilanțul Societății din situațiile financiare atașate, la data de 31 decembrie 2019, datoriile curente ale Societății depășesc activele curente totale cu suma de 916.629 lei.

Aspectele cheie de audit

Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte.

1. Recunoașterea veniturilor

Veniturile din vânzări reprezintă o valoare semnificativă de 59.129.153 lei constând într-un volum mare de tranzacții.

Tipurile de tranzacții identificate, referitoare

la recunoașterea veniturilor, conduc la următoarele riscuri:

- completitudinea și existența veniturilor înregistrate;
- corectitudinea veniturilor recunoscute pentru perioada încheiată la 31 decembrie 2019, respectiv recunoașterea veniturilor din închiriere în conformitate cu contractele încheiate cu chiriașii.

Politica de recunoaștere a veniturilor este prezentată în Nota 6 „Principii și politici contabile”.

2. Evaluarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale reprezintă o valoare semnificativă de 376.347.439 lei constând în principal în investiții imobiliare de natura terenurilor și construcțiilor, care au fost supuse mai multor reevaluări de-a lungul timpului, precum și instalații tehnice și mobilier. Astfel, am identificat riscuri cu privire la existența și evaluarea imobilizărilor corporale, cu posibile implicații legate de tratamentul fiscal aplicat amortizărilor.

Teste efectuate

Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:

- evaluarea principiilor de recunoaștere a veniturilor în conformitate cu prevederile OMFP 1802 și în raport cu politicile contabile ale Societății;
- testarea existenței și eficacității controalelor interne precum și efectuarea de teste de detalii în scopul verificării înregistrării corecte a tranzacțiilor;
- examinarea acurateței ajustărilor efectuate de societate pentru respectarea principiului independenței exercițiilor, având în vedere prevederile contractuale.

Teste efectuate

Procedurile noastre de audit au inclus printre altele:

- testarea respectării principiilor de evaluare inițială și ulterioară a imobilizărilor corporale conform OMFP 1802 în raport cu politicile contabile ale Societății;
- testarea existenței și verificarea condiției fizice a imobilizărilor corporale prin asistarea la inventarierea imobilizărilor;
- examinarea acurateței amortizărilor înregistrate;
- examinarea rapoartelor de reevaluare;
- teste de rezonabilitate privind posibilul impact fiscal pentru rezultatul reportat.

3. Provizioane pentru riscuri și cheltuieli

Societatea este implicată în multiple litigii, acestea putând implica atât riscuri de natură financiară cât și de altă natură.

La 31 decembrie 2019, conducerea Societății a efectuat estimarea posibilului impact al acestor litigii, a prezentat aceasta estimare în situațiile financiare în Nota 2 „Provizioane” și a constituit provizioane pentru riscuri și cheltuieli derivate din aceste litigii în sumă de 28.770.427 lei.

4. Continuarea activității

Pandemia provocată de COVID-19 în primele luni ale anului 2020 continuă să determine guvernele să ia măsuri din ce în ce mai restrictive în vederea protejării populației și reducerii ariei de proliferare a virusului. Măsurile luate afectează cu siguranță tot mediul economic și cel social la o scară globală fără precedent. Având în vedere că Societatea activează într-un sector puternic afectat de măsurile luate ca urmare a pandemiei, acest eveniment ulterior este semnificativ, fiind necesară prezentarea corespunzătoare în situațiile financiare, cu descrierea riscurilor și incertitudinilor principale în ceea ce privește evoluția sa viitoare probabilă, respectiv respectarea principiului continuității activității.

Teste efectuate

Procedurile noastre de audit au inclus printre altele:

- examinarea informațiilor furnizate de avocații Societății;
- examinarea estimărilor conducerii Societății cu privire la litigii prin obținerea de informații suplimentare față de cele furnizate de avocații Societății;
- examinarea acurateței sumelor înregistrate în conturile de provizioane;
- testarea alocării efectului înregistrării provizioanelor în rezultatul curent și în rezultatul reportat al perioadei încheiate la 31 decembrie 2019.

Teste efectuate

Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:

- Obținerea informațiilor ce stau la baza evaluării efectelor și a potențialelor efecte considerate de către Conducerea Societății în evaluarea capacității de continuare a activității și acordarea unei atenții deosebite acestei evaluări;
- Evaluarea măsurii în care descrierea poziției financiare a entității, a riscurilor și incertitudinilor principale cu care se confruntă și a evoluției sale viitoare probabile este consecventă cu informațiile obținute în cadrul activității de audit
- Evaluarea dacă prezentările de informații furnizate de entitate cu privire la impactul atât calitativ, cât și cantitativ al epidemiei COVID-19 asupra activităților sale, poziției sale financiare și performanței sale economice viitoare sunt adecvate în contextul cadrului de raportare financiară aplicabil.

Responsabilitățile Conducerii și ale celor responsabili de Situațiile Financiare

Conducerea este responsabilă de întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802 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.

În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a continua activitatea în baza principiului continuității activității, prezentând, după caz, aspecte legate de continuitatea activității și adecvarea utilizării principiului contabil al continuității activității, aceasta doar în cazul în care conducerea nu intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze operațiunile acesteia sau nu are altă variantă realistă în afara acestora.

Persoanele însărcinate cu guvernarea au responsabilitatea pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile Auditorului pentru Auditul Situațiilor Financiare

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 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.

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, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- 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 îndoeli 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 în ansamblu prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsură în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.
- Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre altele 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.

Alte Aspecte

Situațiile financiare ale Societății la 31 decembrie 2018 au fost auditate de un alt auditor care a exprimat la data de 13 iunie 2019 o opinie fără rezerve.

În România, legislația fiscală este în continuă schimbare și adaptare la legislația internațională. În acest context, există posibilitatea unor interpretări diferite ale dispozițiilor legale de către Ministerul Finanțelor și de către autoritățile fiscale locale. Managementul Societății a înregistrat în conturile care vă sunt prezentate diferitele impozite și taxe, pe baza celei mai bune interpretări a dispozițiilor fiscale în vigoare, interpretare care însă poate fi contestată de un control fiscal.

Acest raport este adresat exclusiv acționarilor Societății și se menționează expres destinatarii conveniți prin contract sau impuși de legislație. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.

Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare, în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții, altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

Raport asupra Raportului Administratorilor

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele OMF 1802, punctele 489-492, raport care să nu conțină denaturări semnificative, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, cauzate de fraudă sau eroare. Raportul administratorilor prezentat în anexă nu face parte din situațiile financiare. Opinia noastră asupra situațiilor financiare nu acoperă raportul administratorilor.

În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare, noi am citit raportul administratorilor anexat situațiilor financiare și raportăm că:

- a) în raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare;
- b) raportul administratorilor include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMF 1802, punctele 489-492;
- c) pe 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 2019, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.



Catalin Ghita

Auditor Financiar

Inregistrat la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 4697/31.03.2014
Inregistrat la ASPAAS in Registrul Public Electronic cu nr. AF 4697



Gabriela Dragomir

Auditor financiar

Inregistrat la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 4696/31.03.2014
Inregistrat la ASPAAS in Registrul Public Electronic cu nr. AF 4696



In numele Societatii:
ROEDL & PARTNER AUDIT SRL
Inregistrata la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 600/15.09.2005
Inregistrata la ASPAAS in Registrul Public Electronic cu nr. FA 600

Bucuresti,
9 Octombrie 2020



