

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE

Elemente de imobilizari	Sold 01.01.2017	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.2017
COST				
Terenuri	117.332.800		117.332.800	0
Constructii	8.487.079		8.487.079	0
Instalatii tehnice si masini	43.348.559	247.750	339.448	43.256.861
Alte instalatii, utilaje, mobilier	59.238.847	15.277	5.201.706	54.052.418
Investitii imobiliare	300.646.444	125.819.879		426.466.323
Imobilizari corporale in curs	14.276.574		14.276.574	0
Avansuri pentru imob corporale	11.677.861		11.677.861	0
Total cost	555.008.164	126.082.906	157.315.468	523.775.602
AMORTIZARI				
Terenuri				0
Constructii	6.032.944	-6.032.944		0
Instalatii tehnice si masini	36.904.353	3.495.731	130.082	40.270.002
Alte instalatii, utilaje, mobilier	22.364.100	2.897.855	2.460.971	22.800.984
Avansuri si imob corporale in curs	29.937.730	21.953.954		51.891.684
Total amortizari	95.239.127	22.314.596	2.591.053	114.962.670
VALOARE CONTABILA NETA	459.769.037	103.768.310	154.724.415	408.812.932

Elemente de imobilizari	Sold 01.01.2017	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.2017
COST				
Licente software	1.922.607	6.279		1.928.886
Total cost	1.922.607	6.279	0	1.928.886
AMORTIZARI				
Licente software	1.911.074	6.025		1.917.099
Total amortizari	1.911.074	6.025	0	1.917.099
VALOARE CONTABILA NETA	11.533	254	0	11.787

Elemente de imobilizari	Sold 01.01.2017	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.2017
COST				
Imobilizari financiare	1.681.647	1.000	1.525.918	156.729
Total cost	1.681.647	1.000	1.525.918	156.729

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”. Cresterea inregistrata pe aceasta grupa se refera la investitii de natura modernizarilor curente .

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Imobilizarile in curs de executie, aflate in sold initial din exercitiul financiar precedent in contul 231 si reprezentand cheltuieli capitalizate drept amenajari , au fost reclasificate in sume datorate de catre terti (creante inregistrate in contul contabil 461) si mai apoi provizioanate, avand in vedere litigiile deschise cu furnizorii . Acelasi tratament contabil a fost aplicat si in privinta avansurilor platite catre furnizorii de imobilizari, neurnmate de prestarea efectiva a lucrarilor de amenajari (cont 4093)

La 31 Decembrie 2017, cladirea USC Brasov, era ipotecata in favoarea BCR, in cadrul contractului de credit ipotecar contractat pentru finantarea partiala a constructiei, iar parcare USC Bucuresti era ipotecata in favoarea Libra Bank, in urma contractarii creditului pentru refinantarea creditelor de investitii de la BCR precum si a contractarii liniei de lucru cu Libra Bank.

In exercitiul financiar incheiat, nu au fost efectuate reevaluari ale mijloacelor fixe in scop contabil , s-a procedat insa la reevaluarea acestora doar in scop fiscal, pentru stabilirea bazei de impunere, conform legii, fara inregistrarea rezultatelor reevaluarii in contabilitate .

In cursul anului 2017 nu s-au inregistrat intrari noi de mijloace fixe achizitionate in leasing .

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director economic,
Florea Vasilica



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 2. PROVIZIOANE

Cont	Denimire	Sold initial	Majorare	Micsorare	Sold final
1511	Provizioane pentru litigii		43.393.632		43.393.632
1516	Provizioane pentru impozite	66.878		66.878	0
	TOTAL	66.878	43.393.632	66.878	43.393.632

S-au constituit provizioane pentru litigii , avand in vedere riscurile estimate aferente actiunilor in justitie aflate in derulare . S-au provizionat, utilizandu-se principiul prudentei , in integralitate sume aferente a doua litigii aflate pe rol, respectiv procesele cu tertii Stanbox si Palade .

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director economic,
Florea Vasilica

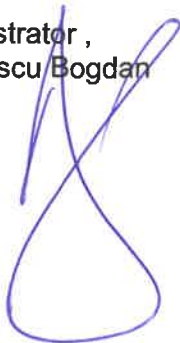


S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

La 31 decembrie 2017 societatea a înregistrat o pierdere contabilă în suma de 34.883.931 lei. Suma se reportează în anul următor, urmând a fi recuperată în urma desfășurării activității în exercitiile viitoare .

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director economic,
Florea Vasilica



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

	<u>31.dec</u> <u>2016</u>	<u>31.dec</u> <u>2017</u>
1. Cifra de afaceri netă	69.194.251	66.888.743
2. Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3+4+5)	64.453.331	99.215.510
3. Cheltuielile activității de bază	64.453.331	99.215.510
4. Cheltuielile activităților auxiliare	0	0
5. Cheltuielile indirecte de producție	0	0
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	4.740.920	-32.326.767
7. Cheltuielile de desfacere	0	0
8. Cheltuieli generale de administratie	2.716.010	2.006.662
9. Venituri din productia proprie	0	0
10. Alte venituri din exploatare	<u>605.464</u>	<u>802.298</u>
11. Rezultatul din exploatare, profit/(pierdere) (6-7-8+9+10)	<u>2.630.374</u>	<u>-33.531.131</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, amortizarea imobilizarilor corporale si necorporale.

Cheltuielile de exploatare au crescut pe seama ajustarilor pentru deprecierea creantelor clientilor neincasati , majorarilor fiscale instituite , legate de controlul ANAF precum si datorita povizioanelor pentru riscuri si cheltuieli efectuate .

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.

Cifra de afaceri realizata in lei a scazut cu 3.33 % fata de anul precedent, cheltuielile de exploatare au crescut cu 50,69 % , iar cheltuielile generale de administratie au scazut cu 2.61%.

Cifra de afaceri a scazut in principal prin nerealizarea veniturilor din chirii, datorita inchiderii unor magazine mici, sau a reducerii unor chirii, tinand cont de situatia economica generala care include si scaderea vanzarilor.

In cadrul cheltuielilor activitatii de baza, ponderea cheltuielilor cu amortizarea este de 29.89% (29,65 mil lei), acestea crescand fata de anul precedent cu 16.76 %.

Cursurile utilizate la inchiderea exercitiului financiar au fost :

EUR/RON = 4,6597 lei

GBP/RON = 5,2530 lei

USD/RON=3,8915 lei

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director economic,
Florea Vasilica



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 5. SITUAȚIA CREANȚELOR ȘI DATORIILOR

CREANTE

Categorii	Sold 31.12.2017	Termen lichiditate		Sold 31.12.2016
		sub 1 an	peste un an	
Creante comerciale	4.240.630,24	4.240.630,24	0,00	8.707.442,00
Creante in leg cu personalui	46.063,00	46.063,00	0,00	107.983,00
Creante in leg, cu bugetele	475.678,59	475.679,00	0,00	531.821,00
Creante entitati relationate	224.233,00	224.233,00	0,00	204.747,00
Alte creante	3.966.717,10	3.966.717,10	0,00	22.863.553,00
TOTAL	8.953.321,93	8.953.322,34	0,00	32.415.546,00

Creante comerciale : soldul este compus din clienti incerti si in litigiu 11.162.570 lei, clienti clienti – facturi de intocmit 1.417.959 lei precum si din avansuri acordate furnizorilor de servicii in suma de 878.029 lei . Suma evidentiata in Clienti facturi de intocmit reprezinta chirii procentuale aferente anului 2017, dar pentru care, conform contractelor incheiate, calculatia respectiv facturarea se realizeaza in anul urmator.

La 31 Decembrie 2017 au fost create provizioane pentru deprecierea creantelor in suma de 8.993.695 lei.

Valorile nete cuprinse in cadrul „Alte creante” reprezinta debitori diversi in suma de 3.966.716 lei.

Aferent valorilor brute, s-au calculat si inregistrat ajustari de valoare in suma de 49.136.090 lei constand in:

- Au fost inregistrate provizioane suplimentare pentru debitori diversi, in urma trecerii sumelor din categoria Imobilizari in curs (cont 231, suma 21.607.870 lei) si avansuri pentru imobilizari corporale (cont 4093- 9.662.787 lei) in categoria creantelor (cont 461 – Debitori diversi)
- S-au constituit ajustari de valoare asupra debitorilor diversi cu pozitii deschise la data de 01.01.2017 si nedecontate in cursul anului in suma de 17.865.433 lei

DATORII

Categorii	Sold 31.12.2017	Termen exigibilitate		Sold 31.12.2016
		sub 1 an	peste un an	
Datorii comerciale	5.739.509	5.739.509		3.238.218
Datorii entitati relationate	474.845	474.845		821.879
Avansuri clienti	213.717	213.717		3.037.062
Datorii in leg cu personalui	845.536	845.536		877.941
Datorii in leg, cu bugetele	50.725.047	23.461.283	27.263.764	881.804
Credit si leasing	10.702.574	8.299.241	2.403.333	23.142.219
Datorii fata de asociati	444.981	444.981		445.800
Alte datorii	3.818.544	3.818.544		7.277.282
TOTAL	72.964.754	43.297.657	29.667.097	39.722.205

Datoriile comerciale sunt constituite din soldurile furnizorilor interni de bunuri si servicii necesare desfasurarii activitatilor curente ale societatii .

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Clienți în avans –213.717 lei – reprezintă avansuri încasate de la clienții chiriași pentru energia electrică consumată .

Datoriile față de personalul societății se compun din salarii datorate în sold de 275.350 lei , ajutoare materiale datorate (concedii medicale) în suma de 15.403 lei , retributii neridicate în suma de 322.064 lei și alte datorii cu personalul , constând în garanții și sume aferente concedii de odihnă neefectuate- 233.719 lei

Datorii către bugetul de stat :50.725.047 lei , suma incluzând valorile conform deciziilor de impunere ANAF emise în sarcina societății . În urma acțiunilor de control derulate de către ANAF pe perioada 2008 – 2014 , s-au stabilit obligații suplimentare de plată în valoare de 38.388.790 lei și majorări în valoare de 13.609.768 lei . În cursul anului 2017 , în urma refacerii controlului fiscal , au fost stabilite diferențe suplimentare la plată impozitelor în suma de 3.454.472 lei cu titlu de impozit profit precum și obligații suplimentare la plată TVA în suma de 8.114.665 lei (sumele fiind stabilite suplimentar în special datorită nerecunoașterii la deductibilitate a cheltuielilor cu serviciile de management fără justificare economică sau fără justificarea realității prestațiilor efectuate , precum și datorită neacordării deductibilității TVA la amenajările decontate chiriașilor, în cadrul contractelor de închiriere încheiate) .

Dividende de plată – 444.981 lei – reprezintă dividende nete neridicate de către acționari, în principal persoane fizice, aferente anilor 2009 și precedenți


La capitolul alte datorii au fost raportate garanții clienți conform contractelor de închiriere încheiate , în suma de 3.714.382 lei. Sumele devin exigibile la terminarea contractului de închiriere , precum și alți creditori diverși în suma de 104.162 lei

La 31.12.2017 societatea are în derulare un singur contract de leasing, având ca obiect un autoturism de capacitate mică.

Sumele datorate instituțiilor de credit reprezintă soldul la 31.12.2017 al creditelor obținute de la bănci, după cum urmează:

- BCR – 6.212.946 lei – sold credit obținut pentru finanțarea construcției Mall Brașov (valoare credit inițial – 20 mil EUR) Suma se achită în rate lunare egale de 166.667 EUR/lună, pe o perioadă de 8 ani, până în august 2018.
- Libra Bank – 4.463.333 lei – credit obținut pentru refinanțarea creditului BCR, aferent investițiilor realizate în anii precedenți în USC București. Creditul a avut o perioadă de grație de 2 ani începând din Martie 2013, iar rambursarea se face în rate egale începând din Martie 2015 până în Februarie 2020. Valoarea inițială a creditului a fost de 10.300.000 lei.

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director economic,
Florea Vasilica



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 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 depreciilor.

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 2017 au fost prezentate în comparație cu cele din exercitiul financiar anterior 2016.

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 2017
(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 2017
(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.

Imobilizarile 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.

Imobilizarile 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 închiriate terților sau a fi utilizate în scopuri administrative.

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

- costul sau poate fi evaluat
- se estimează ca 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 consideră necesar, valoarea contabilă a fiecărei imobilizări necorporale se revizuieste anual.

Imobilizarile 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 deprecierei.

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 2017
(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.

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 incerți 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 2017 a fost: 1 EUR = 4.6597 lei.

Recunoașterea veniturilor și cheltuielilor

Veniturile și cheltuielile sunt evidențiate potrivit contabilității de angajamente.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(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 2017 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 salariatii propusa dupa data bilantului contabil, nu este considerata obligatie în bilanțul exercițiului curent.

Managementul riscului financiar

1. Riscul de credit

In legatura cu creditul contractat de la BCR , soldul a fost achitat in totalitate in luna august 2018.

Creditul de investitii contractat la LibraBank este un credit in lei, garantat cu ipoteca pe cladirea Parcare si cesiunea incasarilor din anumite contracte de inchiriere din USC Bucuresti.

Indicatorii economici specifici arata ca societatea nu prezinta risc de nerambursare acreditelor contractate.

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

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

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. Gradul de indatorare al societatii la 31.12.2017 este de 3.51 %, fata de 6.09% in 2016, imbunatatire generata de reducerea datoriilor prin rambursarea creditelor.

4. Riscul de lichiditate

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.

5. 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 ,
Antonescu Bogdan



Director economic,
Florea Vasilica



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 7. CAPITAL SOCIAL, ACTIUNI

Capital social

La 31 Decembrie 2017, capitalul social subscris și varsat este de 7.443.720 lei și cuprinde 2.749.390 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

Structura actionariatului	Nr. Actiuni	% in capital
THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA	2.208.328	74.17
S.I.F. MUNTENIA	297.841	10.00
Presoane juridice	282.583	9.49
Persoane fizice	188.736	6.34
TOTAL ACTIUNI	2.977.488	100 %

Rezultatul pe acțiune Calculele rezultatului pe acțiune sunt bazate pe următoarele informații:

	31 decembrie 2016	31 decembrie 2017
Profitul / Pierderea neta al anului	418.200	(34.883.931)
Numărul de acțiuni	2.977.488	2.977.488
Rezultatul pe acțiune de bază – RON	0,1405	0

Administrator,
Antonescu Bogdan



Director economic,
Florea Vasilica



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(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 5 membrii. Indemnizatiile acestora sunt stabilite de catre AGA si sunt confidentiale.

Salariile brute ale personalului cu functii de conducere au fost in anul 2017 in valoare de 1.272.114 lei brut si 903.288 lei net

La data de 20.11.2017 a avut loc AGOA prin care s-a redus numarul de membri la 3 persoane .

Numarul salariatilor la 31 Decembrie 2017 a fost de 105 persoane, fata de 127 la 31 Decembrie 2016. Din acestia, 2 sunt directori si 9 sunt sefi de serviciu/compartiment.

Cheltuielile salariale inregistrate in anul 2017 au fost:

- | | |
|--|---------------|
| - salarii brute | 5.198.565 lei |
| - Tichete de masa | 230.407 lei |
| - cheltuielile cu asigurarile sociale si protectia sociala | 1164.234 lei |

La 31.12.2017 societatea nu are restante la plata contributiilor privind asigurarile sociale si protectia sociala.

Administrator ,
Antonescu Bogdan

Director economic,
Florea Vasilica

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 9. INDICATORI ECONOMIC – FINANCIARI

	2016	2017
I. INDICATORI DE LICHIDITATE		
1 INDICATORUL LICHIDITATII CURENTE		
A. ACTIVE CURENTE	38.617.036	16.826.579
B. OBLIGATII CURENTE	26.812.771	43.297.656
(A/B)	1,44	0,39
2 INDICATORUL LICHIDITATII IMEDIATE		
A. ACTIVE CURENTE	38.617.036,00	16.826.579,00
B. STOCURI	2.148.263,00	44.269,00
C. OBLIGATII CURENTE	26.812.771,00	43.297.656,00
(A-B)/C	1,36	0,39
II. INDICATORI DE RISC		
1 INDICATORUL GRADULUI DE INDATORARE		
A. CAPITAL IMPRUMUTAT	27.660.364	3.714.382
B. CAPITAL PROPRIU	455.439.656	306.740.583
(A/B) x 100 < 100%	6,07%	1,21%
A. CAPITAL IMPRUMUTAT	27.660.364	3.714.382
B. CAPITAL ANGAJAT	483.100.020	310.454.965
(A/B) x 100 < 100%	5,73%	1,20%
2 INDICATORUL PRIVIND ACOPERIREA DOBANZILOR		
A. PROFIT INAINTEA PLATII DOB. SI IMP PE PROFIT	2.962.885	pierdere
B. CHELTUIELI CU DOBANDA	1.317.580	
A/B - ori	2,25	
	2016	2017

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

	2016	2017
III. INDICATORI DE ACTIVITATE (INDICATORI DE GESTIUNE)		
1 VITEZA DE ROTATIE A ACTIVELOR IMOBILIZATE		
A. CIFRA DE AFACERI	69.194.251	66.888.743
B. ACTIVE IMOBILIZATE	461.462.217	408.981.448
A/B - ori	6,67	6,11
2 VITEZA DE ROTATIE A ACTIVELOR TOTALE		
A. CIFRA DE AFACERI	69.194.251	66.888.743
B. TOTAL ACTIVE	500.079.253	427.551.044
A/B - ori	7,23	6,39
IV. INDICATORI DE PROFITABILITATE		
1 RENTABILITATEA CAPITALULUI ANGAJAT		
	2.962.885	pierdere
	483.100.020	
	0.62%	
2 MARJA BRUTA DIN VANZARI		
	1.645.305	pierdere
	69.194.251	
	2.38%	

Administrator,
 Antonescu Bogdan

Director economic,
 Florea Vasilica

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 10. TRANZACTII CU PARTI AFILIATE

Tranzacțiile realizate cu entitățile afiliate în anul 2017, au fost următoarele:

Cumparari

CON	NUME	SOLD INITIA	DB	CR	SOLD FINA
401	ASTRA NOVA SECURITY	279.910,63	3.332.360,21	3.331.569,67	279.120,09
401	MEGACONSTRUCT SA	193.936,68	594.617,40	581.783,54	181.102,82
401,1	THE NOVA GROUP INVESTMENTS I	8.774,98	0,00	0,00	8.774,98
TOTAL		482.622,29	3.926.977,61	3.913.353,21	468.997,89

CONT	NUME	SOLD INITIAL	DB	CR	SOLD FINAL
401	PALL DOR CON	209.321,75	2.167.698,75	1.958.377,31	0,31
404,1	PALL DOR CON	0,01	0,00	0,00	0,01
401	REX MAMAIA	16.239,56	72.834,62	56.595,38	0,32
401	TYCOON MEDIA PRESS	108.015,10	482.480,75	380.312,23	5.846,58
404	TYCOON MEDIA PRESS	5.680,00	5.680,00	0,00	0,00
TOTAL		339.256,42	2.728.694,12	2.395.284,92	5.847,22

Cumpararile de servicii intragrup constau în servicii de paza (Astra Nova Security), furnizare de gaze pentru spatiul comercial din parcare Bucuresti si cladirea mall Brasov (Megaconstruct), inchirieri auto (Rex Mamaia), inchirieri auto, management si antrepriza generala galerie comerciala subsol – metrou (Pall Dór Con), marketing, promovare si publicitate (Tycoon Media Press).

Vanzari

CONT	NUME	SOLD INITIAL	DB	CR	SOLD FINAL
4111,1	ASTRA NOVA SECURITY	736,28	84.461,52	83.606,05	1.591,75
4111,2	ASTRA NOVA SECURITY	11.112,88	0,00	0,00	11.112,88
4111,1	MEGACONSTRUCT SA	1.490,06	205.209,04	171.614,91	35.084,19
4111,2	MEGACONSTRUCT SA	2.286,30	39.486,24	35.848,03	5.924,51
4111,1	ADASPED PRESTARI COMERT	8.321,58	10.073,25	0,00	18.394,83
4111,1	ALPHA S.P.V. SRL	1.833,57	0,00	1.833,57	0,00
4111,2	ALPHA S.P.V. SRL	0,01	0,00	0,00	0,01
4111,1	BAUMEISTER INSTALATII EDILITARE	3.881,52	11.752,13	0,00	15.633,65
4111,1	BAUMEISTER UTILAJE ECHIPAMENTE	17.443,53	11.752,13	0,00	29.195,66
4111,1	BETA S.P.V.	3.662,48	0,00	0,00	3.662,48
4111,1	DELTA VENTURE S.P.V.	3.047,26	7.386,42	0,00	10.433,68
4111,1	EPSILON ESTATE PROVIDER	3.662,48	7.386,42	0,00	11.048,90
4111,1	GAMA TRADE S.P.V.	3.662,48	0,00	0,00	3.662,48
4111,1	MEDIEN HOLDING	31.244,39	0,00	31.244,39	0,00
4111,1	THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA	8.726,76	52.166,74	59.403,08	1.490,42
4111,2	THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA	489,92	8.461,60	7.594,92	1.356,60
4111,1	TNG REAL ESTATE MANAGEMENT	3.327,04	0,00	0,00	3.327,04
TOTAL		104.928,54	438.135,49	391.144,95	151.919,08

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

CONT	NUME	SOLD INITIAL	DB	CR	SOLD FINAL
4111,1	PALL DOR CON	27.513,79	0,00	27.513,79	0,00
4111,1	TYCOON MEDIA PRESS	189,21	377,30	378,42	188,09
4111,1	TYCOON FINANCE CORPORATION	72.115,87	0,00	0,00	72.115,87
	TOTAL	99.818,87	377,30	27.892,21	72.303,96

Vanzarile de servicii intragrup constau in chirii facturate societatile din grup pentru spatiile de birouri inchiriate in Bucuresti si Brasov, pentru spatii comerciale sau pentru reclame luminoase.

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director economic,
Florea Vasilica



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 11 ELEMENTE DE CALCUL AL IMPOZITULUI PE PROFIT

Pentru anul 2017 , societatea a procedat la recalcul impozitului pe profit , in baza corectiilor si a ajustarilor efectuate asupra inregistrarilor contabile initiale . Impozitul pe profit final rezultat este in valoare de 270.604 lei , iar calculul care a stat la baza determinarii acestuia este urmatorul :

Element de calcul	Suma in lei
Total venituri	67.846.252
Total cheltuieli	102.730.183
Rezultat contabil	-34.883.931
Cheltuieli nedeductibile	31.369.035
Elem similare venit	5.401.285
Rezultat impozabil	1.886.389
Impozit 16% inainte sponsorizare	301.822
Deducere sponsorizare	60.364
Impozit profit final	241.458

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director economic,
Florea Vasilica



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

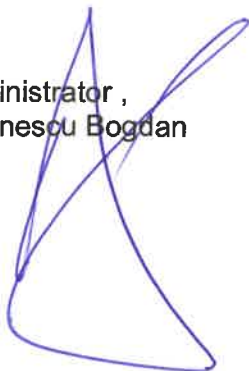
NOTA 12 ALTE INFORMATII

UNIREA SHOPPING CENTER S.A. este înființată și înregistrată în România, sub nr.J40/7875/1991 si CUI 328521, atribut fiscal R. 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.

Administrator ,
Antonescu Bogdan



Director economic,
Florea Vasilica



NOTA 13 PREZENTAREA LITIGIILOR SOCIETATII

Litigiile in care societatea Unirea Shopping Center SA a fost implicata la 31.12.2017 si in care este implicata la aceasta data sunt prezentate mai jos.

Conducerea societatii nu estimeaza riscuri semnificative de natura financiara derivate din litigii, cu exceptia litigiilor PALL D'OR CON SA si STANBOX MUSIC SRL in suma totala de 43.393.632 lei .

Pentru restul litigiilor in care Unirea Shopping Center SA are calitatea de parat, conducerea societatii nu estimeaza riscuri suplimentare semnificative suplimentar fata de sumele evidentiata in contabilitate in conturile de datorii.

Suplimentar, Unirea Shopping Center SA a constituit ajustari de valoare pentru creantele incerte sau in litigiu in suma de 58,129,785 RON.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NR.DOSAR	OBIECT DOSAR	PETENT/ RECLAMANT/ APELANT	PARAT/ INTIMAT/ DEBITOR
37032/3/2017	acțiune în răspundere patrimonială	USC	CARMEN ADAMESCU
37032/3/2017*	actiune în daune contractuale actiune în raspundere patrimoniala	UNIREA SHOPPING CENTER S.A. Reclamant	ADAMESCU CARMEN Pârât
42336/3/2017	constatare nulitate act *contatatre nulitate absoluta contract nr. 28/01.01.2016	THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA SA Reclamant TYCOON HOUSE DEVELOPMENT SRL Pârât	UNIREA SHOPPING CENTER SA Pârât
24921/3/2018	acțiune în anulare cerere în anulare dosar nr. 42919/3/2017	SC PALL D'OR CON SA Reclamant	UNIREA SHOPPING CENTER SA Pârât
6860/105/2016	înlocuirea administratorului judiciar/lichidatorul ui cale de atac APEL	AA TOTAL INSOLVENCY IPURL, ADMINISTRATOR JUDICIAR AL DEBITOAREI SC MACREA CONSTRUCT SRL Apelant administrator judiciar	T & A INSOLVENCY IPURL, ADMINISTRATOR JUDICIAR PROVIZORIU AL DEBITOAREI SC MACREA CONSTRUCT SRL Intimat administrator judiciar provizoriu SC MACREA CONSTRUCT SRL Intimat Debitor MYR EL IMPEX SRL, CU SEDIUL ALES LA SCA BOGDAN CIOTEA ȘI ASOCIAȚII Intimat Creditor PRIMĂRIA IZVOARELE Intimat Creditor UNIREA SHOPPING CENTER SA Intimat Creditor
43357/3/2017	constatare nulitate act	THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA SA Reclamant	MCV MEDIA SRL Pârât UNIREA SHOPPING CENTER SA Pârât
42339/3/2017	constatare nulitate act	THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA SA Reclamant	ECO FINANCE SRL Pârât UNIREA SHOPPING CENTER SA Pârât
42336/3/2017	constatare nulitate act *contatatre nulitate absoluta contract nr. 28/01.01.2016 - Cerere acordare facilități -	THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA SA Reclamant	TYCOON HOUSE DEVELOPMENT SRL Pârât UNIREA SHOPPING CENTER SA Pârât
48463/3/2017	actiune in raspundere delictuala	REMUS BORZA Reclamant	THE NOVA GROUP INVESTMENTS PRESS SRL Pârât AVRAM ELIZA CU DOM ALES LA THE NOVA GROUP INVESTMENTS PRESS SRL Pârât CIUPERCA CRISTI CU DOM ALES LA THE NOVA GROUP INVESTMENTS PRESS SRL Pârât GARLEANU MARIAN CU DOM ALES LA THE NOVA GROUP INVESTMENTS PRESS SRL Pârât MARGARITESCU ANDREI CU DOM ALES LA THE NOVA GROUP INVESTMENTS PRESS SRL Pârât CIORCAN MIHAI CU DOM ALES LA THE NOVA GROUP INVESTMENTS PRESS SRL Pârât SC UNIREA SHOPPING CENTER SA Pârât

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

15183/301/2018	Cerere în anulare (OUG 119/2007)	UNIREA SHOPPING CENTER SA Reclamant	PFA ILIE GHEORGHE IONUȚ Pârât
1624/62/2018	deschiderea procedurii la cererea creditorului	UNIREA SHOPPING CENTER SA, PRIN REPREZ LEGAL Creditor	SC CLACOSI CONSULTING SRL, J08/2738/2008, PRIN REPREZ LEGAL Debitor
14799/3/2018	ordonanță de plată - OUG 119/2007 / art.1014 CPC ș.u.	UNIREA SHOPPING CENTER SA Creditor	CLACOSI CONSULTING SRL Debitor CENTRUL MEDICAL MED-AS 2003 SRL Debitor
26801/197/2017	contestație la executare APEL 11.06.2018	CENTRUL MEDICAL MED AS 2003 SRL, PRIN REPR. LEGAL, CU SEDIUL ALES LA CABINET AVOCAT SPORIS VALENTINA Apelant Contestator	UNIREA SHOPPING CENTER SA, PRIN REPR. LEGAL Intimat
8959/197/2018	contestație la executare	CENTRUL MEDICAL MED AS 2003 SRL, PRIN REP LEGAL, CU SEDIUL ALES LA CAB AV SPORIS VALENTINA Contestator	UNIREA SHOPPING CENTER SA, PRIN REP LEGAL Intimat
1623/62/2018	deschiderea procedurii la cererea creditorului	UNIREA SHOPPING CENTER SA, PRIN REPREZANTANT LEGAL Creditor	SC CENTRUL MEDICAL MED-AS 2003 SRL, J08/509/2014, CUI 14482678, PRIN REPREZANTANT LEGAL ATEIA MERIAM Debitor
37025/3/2017	acțiune în răspundere patrimonială	USC	BOTOCAN OVIDIU
5276/3/2018	pretentii disjuns din dosarul nr 37036/3/2017	UNIREA SHOPPING CENTER SA Reclamant	DINU CRISTIAN Pârât
703/85/2018	contestație decizie de concediere	BOȚOCAN OVIDIU IUSTIN Contestator	S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A. Intimat
10501/3/2018	drepturi bănești	MANEA VIOLETA ADRIANA Reclamant	UNIREA SHOPPING CENTER SA Pârât

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

8829/3/2018	contestație decizie de concediere	FRINTU RODICA Reclamant	UNIREA SHOPPING CENTER SA Pârât
48815/3/2017	constatare nulitate act Solutionare cerere ajutor public judiciar	USC	NORD GRUP SRL Pârât
24097/301/2017	pretenții	AVIATOR SRL Reclamant	UNIREA SHOPPING CENTER SA Pârât
31635/3/2018	procedura insolvenței – societăți cu răspundere limitată CONTESTATIA DEBITORULUI LA CEREREA DE DESCHIDERE A PROCEDURII	UNIREA SHOPPING CENTER SA Creditor ASTRA NOVA SECURITY SA Creditor	STANBOX MUSIC SRL Debitor
54560/3/2010	evacuare	SC UNIREA SHOPPING CENTER SA Apelant Reclamant SC ASTRA NOVA SECURITY SA Apelant Intervenient	SC STAN IMPORT-EXPORT SRL Intimat Pârât SC STANBOX EXCHANGE SRL Intimat Pârât SC RINFOOMEDIA SRL Intimat Pârât SC STANBOX MUSIC SRL Intimat SC TRANSFER EXCHANGE SRL Intimat Pârât
4367/301/2018	întoarcere executare	UNIREA SHOPPING CENTER SA Reclamant ASTRA NOVA SECURITY SA Reclamant	STANBOX MUSIC SRL Pârât
22167/3/2018	pretenții	STANBOX MUSIC SRL Reclamant	UNIREA SHOPPING CENTER SA Pârât ASTRA NOVA SECURITY SA Pârât
23128/3/2010	pretenții	SC UNIREA SHOPPING CENTER SA Apelant SC ASTRA NOVA SECURITY SA Apelant SC STANBOX MUSIC SRL, LA SCA DRAGNE & ASOCIATII Apelant SC UNIREA SHOPPING CENTER SA, LA SCA NESTOR NESTOR DICULESCU KINGSTON PETERSEN Apelant THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMÂNIA SA. CU SEDIUL ALES LA SCPA FRUNZĂ SI ASOCIAȚII	

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

7726/3/2015	acțiune în constatare	UNIREA SHOPPING CENTER SA Reclamant	STANBOX MUSIC SRL Pârât STANBOX MUSIC SRL CU SEDIUL ALES Pârât
13622/301/2016*	contestație la executare REJUDECARE	SC UNIREA SHOPPING CENTER SA - Recurrent Contestator SC ASTRA NOVA SECURITY SA - Recurrent Contestator	STANBOX MUSIC SRL
39236/3/2016	acțiune în constatare	SC UNIREA SHOPPING CENTER SA Apelant	STANBOX MUSIC SRL
27257/3/2017	pretenții	STANBOX MUSIC SRL Reclamant	UNIREA SHOPPING CENTER SA Pârât ASTRA NOVA SECURITY SA Pârât
10501/3/2018	drepturi banesti	MANEA VIOLETA ADRIANA Reclamant	UNIREA SHOPPING CENTER SA Pârât
37025/3/2017	raspundere patrimoniala	UNIREA SHOPPING CENTER SA Pârât	BOTOCAN OVIDIU

Administrator ,
Antonescu Bogdan

Director economic,
Florea Vasilica

**NOTA 14 IMPACTUL CORECTIILOR EFECTUATE PE SEAMA EXERCITIILOR
FINANCIARE PRECEDENTE**

Impactul corectiilor efectuate pe seama exercitiilor financiare precedente si inregistrate in cursul anului 2017 prin contul 1174 "Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile" detaliate pe pozitiile din Bilantul Contabil si Contul de Profit si Pierdere ale perioadei comparative a anului 2017 sunt:

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

UNIREA SHOPPING CENTER SA
BILANT CONTABIL CORECTAT -AN 2016

indicator	nr	Bilant 31.12.2016	Corectii	Bilant 31.12.2016 dupa corectii
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZARI NECORPORALE				
1. Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	1		0	0
2. Cheltuielile de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	2		0	0
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale,	3	11.533	0	11.533
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	4		0	0
5. Active necorporale de explorare și evaluare a re	5		0	0
6. Avansuri (ct.4094)	6		0	0
TOTAL (rd.01 la 06)	7	11.533	0	11.533
II. IMOBILIZARI CORPORALE			0	
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2	8	119.786.935	0	119.786.935
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 281	9	6.444.206	0	6.444.206
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224	10	36.874.747	-2.228.157	34.646.590
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	270.708.714	0	270.708.714
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct. 23	12	14.276.574	-14.276.574	0
6. Investiții imobiliare în curs de execuție (ct. 235-	13		0	0
7. Active corporale de explorare și evaluare a resu	14		0	0
8. Active biologice productive (ct.217+227-2817-28	15		0	0
9. Avansuri (ct. 4093)	16	11.677.861	-9.682.786	1.995.075
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	459.769.037	-26.187.517	433.581.520
III. IMOBILIZARI FINANCIARE			0	
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18		0	0
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2	19		0	0
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la ent	20		0	0
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și ent	21		0	0
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 + 266 - 2963)	22		0	0
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2	23	1.681.647	-1.524.918	156.729
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	1.681.647	-1.524.918	156.729
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	461.462.217	-27.712.435	433.749.782
B. ACTIVE CIRCULANTE			0	
I. STOCURI			0	
1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301	26	2.148.263	-1.944.355	203.908
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 +	27		0	0
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 + 347 +	28		0	0
4. Avansuri (ct. 4091)	29		0	0
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	2.148.263	-1.944.355	203.908

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

indicator	nr	Bilant 31.12.2016	Corectii	Bilant 31.12.2016 dupa corectii
II. CREANTE			0	
1. Creante comerciale 1) (ct. 2675* + 2676 ** + 2677)	31	8.912.189	-2.794.971	6.117.218
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451)	32		0	0
3. Sume de încasat de la entitățile asociate și entitățile afiliate	33		0	0
4. Alte creante (ct. 425 + 4282 + 431** + 437** + 438)	34	23.503.357	-19.305.677	4.197.680
5. Capital subscris și neversat (ct. 456 - 495*)	35		0	0
TOTAL (rd. 31 la 35)	36	32.415.546	-22.100.648	10.314.898
III. INVESTITII PE TERMEN SCURT			0	
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 509)	37	0	0	0
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507)	38	40.000	-40.000	0
TOTAL (rd. 37 + 38)	39	40.000	-40.000	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BANCİ (ct. 508+5112+512+513)	40	4.013.227	0	4.013.227
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39)	41	38.617.036	-24.085.003	14.532.033
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)	42	93.239	2.228.157	2.321.396
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471)	43		0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	44	0	0	0
D. DATORII: PANA LA UN AN			0	
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezente	45		0	0
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622)	46	17.142.219	0	17.142.219
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	47	3.037.062	0	3.037.062
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 405)	48	4.060.097	0	4.060.097
5. Efecte de comerț de platit (ct. 403 + 405)	49		0	0
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1662)	50		0	0
7. Sume datorate entităților asociate și entităților afiliate	51		0	0
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile	52	2.573.393	0	2.573.393
TOTAL (rd. 45 la 52)	53	26.812.771	0	26.812.771
G. DATORII: S MAI MARE DE UN AN			0	
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezente	56	0	0	0
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622)	57	10.518.145	0	10.518.145
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	58	0	0	0
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 405)	59	0	0	0
5. Efecte de comerț de platit (ct. 403 + 405)	60	0	0	0
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1662)	61	0	0	0
7. Sume datorate entităților asociate și entităților afiliate	62	0	0	0
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile	63	2.391.289	48.877.306	51.268.595
TOTAL (rd.56 la 63)	64	12.909.434	48.877.306	61.786.740
H. PROVIZIOANE			0	
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515)	65	0	0	0
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	66	66.878	-66.878	0
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514)	67		15.435.432	15.435.432
TOTAL (rd. 65 la 67)	68	66.878	15.368.554	15.435.432

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

indicator	nr	Bilant 31.12.2016	Corectii	Bilant 31.12.2016 dupa corectii
I. VENITURI IN AVANS			0	0
1. Subventii pentru investitii (ct. 475), (rd. 71 + 72)	69	279.281	0	279.281
Sume de reluat într-o perioada de pâna la un an	70		0	0
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an	71		0	0
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) - total (rd. 72 + 73 + 74)	72	4.664.472	0	4.664.472
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an	73		0	0
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an	74	0	0	0
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer	75	0	0	0
Sume de reluat într-o perioada de pâna la un an	76	0	0	0
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an	77	0	0	0
Fondul comercial negativ (ct.2075)	78	0	0	0
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)	79	4.943.753	0	4.943.753
J. CAPITAL SI REZERVE			0	
I. CAPITAL			0	
1. Capital subscris varsat (ct. 1012)	80	7.443.720	0	7.443.720
2. Capital subscris nevarsat (ct. 1011)	81	0	0	0
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	82	0	0	0
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare științifică	83	0	0	0
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	84	0	0	0
TOTAL (rd. 80 la 84)	85	7.443.720	0	7.443.720
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	86	106.390.907	0	106.390.907
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	87	245.718.301		245.718.301
IV. REZERVE			0	
1. Rezerve legale (ct. 1061)	88	1.488.744	0	1.488.744
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	89		0	0
3. Alte rezerve (ct. 1068)	90	812.412	0	812.412
TOTAL (rd. 88 la 90)	91	2.301.156	0	2.301.156
Actiuni proprii (ct. 109)	92	14.578.999	-14.008.754	570.245
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	93		0	0
Pierderi legate de intrumentele de capitaluri proprii	94		0	0
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT (A) (rd. 95+96)	95,96	107.746.371	-121.916.174	-14.169.803
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI (rd. 97+98)	97,98	418.200	-5.907.721	-5.489.521
Repartizarea profitului (ct. 129)	99	0	0	0
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+92+93+94)	100	455.439.656	-113.815.141	341.624.515
Patrimoniul public (ct. 1016)	101	0	0	0
Patrimoniu privat (ct. 1017)	102	0	0	0
CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+4)	103	455.439.656	-113.815.141	341.624.515

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

UNIREA SHOPPING CENTER SA
CONT PROFIT SI PIERDERE CORECTAT -AN 2016

indicator	Rand	Exercitiul financiar 2016	Corectii	Exercitiul financiar 2016 dupa corectii
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02 + 03 - 04 + 05 +06)	1	69.194.251	-342.793	68.851.458
Productia vanduta (ct. 701+702+703+704+705+706+708)	2	69.194.251	-342.793	68.851.458
Venituri din vanzarea marfurilor (ct. 707)	3	0	0	0
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	4	0	0	0
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general	5	0	0	0
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct. 74)	6	0	0	0
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712) Sold D	7	0	0	0
	8	0	0	0
3. Productia realizata de entitate pentru scopurile sale proprii si capitalizata	9	0	0	0
4. Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct. 755)	10	0	0	0
5. Venituri din productia de investitii imobiliare (ct. 725)	11	0	0	0
6. Venituri din subventii de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416)	12	0	0	0
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	605.464	0	605.464
- din care, venituri din fondul comercial negativ (ct. 7815)	14	0	0	0
- din care, venituri din subventii pentru investitii (ct. 7584)	15	0	0	0
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 01 + 07 - 08 + 09 + 10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15)	16	69.799.715	-342.793	69.456.922
8.a)Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile (ct. 601+602)	17	732.099	0	732.099
Alte cheltuieli materiale (ct. 603+604+606+608)	18	91.356	0	91.356
b)Alte cheltuieli externe (cu energia si apa) (ct. 605)	19	8.665.162	0	8.665.162
c)Cheltuieli privind marfurile (ct. 607)	20	0	0	0
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	21	0	0	0
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23 + 24), din care:	22	6.485.342	0	6.485.342
a) Salarii si indemnizatii (ct. 641+642+643+644)	23	5.294.362	0	5.294.362
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala (ct 645 + 646)	24	1.190.980	0	1.190.980
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale si necorporale	25	25.393.985	-342.793	25.051.192
a.1) Cheltuieli (ct. 6811 + 6813 + 6817)	26	25.393.985	-342.793	25.051.192
a.2) Venituri (ct. 7813)	27	0	0	0
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29-30)	28	-360.699	0	-360.699
b.1) Cheltuieli (ct. 654 + 6814)	29	1.150.602	0	1.150.602
b.2) Venituri (ct. 754 + 7814)	30	1.511.301	0	1.511.301
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 38)	31	26.169.655	1.880.684	28.050.339
11.1. Cheltuieli privind prestatile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622)	32	20.385.989	0	20.385.989
11.2. Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate; ch. reprezentând	33	4.973.705	0	4.973.705
11.3. Cheltuieli cu protectia mediului înconjurator (ct. 652)	34	0	0	0
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct. 655)	35	0	0	0
11.5. Cheltuieli privind calamitatile si alte evenimente similare (ct. 6587)	36	0	0	0
11.6. Alte cheltuieli (ct. 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	37	809.961	1.880.684	2.690.645
Cheltuieli cu dobânzile de refinantare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general	38	0	0	0
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39	-7.559	-4.027.037	4.019.478
- Cheltuieli (ct. 6812)	40	0	4.027.037	4.027.037
- Venituri (ct. 7812)	41	7.559	0	7.559
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21 + 22 + 25 + 26 + 27 + 28 + 29 + 30 + 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36 + 37 + 38 + 39 + 40 + 41)	42	67.169.341	5.564.928	72.734.269
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:	43,44	2.630.374	-5.907.721	-3.277.347

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

indicator	Rand	Exercitiul financiar 2016	Corectii	Exercitiul financiar 2016 dupa corectii
12. Venituri din interese de participare (ct.7611 + 7612 + 7613)	45	0	0	0
- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	46	0	0	0
13. Venituri din dobânzi (ct. 766*)	47	407.576	0	407.576
- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	48	0	0	0
14. Venituri din subventii de exploatare pentru dobânda datorata (ct. 7418)	49	0	0	0
15. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	50	593.966	0	593.966
- din care, venituri din alte imobilizari financiare (ct. 7615)	51	0	0	0
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45 + 47 + 49 + 50)	52	1.001.542	0	1.001.542
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare si investitiile financiare	53	0	0	0
- Cheltuieli (ct. 686)	54	0	0	0
- Venituri (ct. 786)	55	0	0	0
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct. 666*)	56	1.317.580	0	1.317.580
- din care, cheltuieli in relatia cu entitatile afiliate	57	0	0	0
Alte cheltuieli financiare (ct. 663 + 664 + 665 + 667+668)	58	669.031	0	669.031
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53 + 56 + 58)	59	1.986.611	0	1.986.611
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(A):	60,61	-985.069	0	-985.069
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62	70.801.257	-342.793	70.458.464
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63	69.155.952	5.564.928	74.720.880
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(A):	64,65	1.645.305	-5.907.721	-4.262.416
19. Impozitul pe profit (ct.691)	66	1.227.105	0	1.227.105
20. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	67	0	0	0
21. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	68	0	0	0
22. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A PERIOADEI DE RAPORTARE:	69,70	418.200	-5.907.721	-5.489.521

Administrator,
Antonescu Bogdan



Director economic,
Florea Vasilica



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
SITUATIA MODIFICARII CAPITALULUI PROPRIU
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Cont	Denumirea elementului	Sold la 01 ianuarie 2017	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2017
			Total, din care	Prin transfer	Total, din care	Prin transfer	
	A	1	2	3	4	5	6
1012	Capital subscris	7.443.720					7.443.720
104	Prime de capital	106.390.907					106.390.907
105	Rezerve din reevaluare	245.718.301			12.162.623	12.162.623	233.555.678
1061	Rezerve legale	1.488.744					1.488.744
1068	Alte rezerve	812.412					812.412
109	Acțiuni proprii	-14.578.999			-14.008.754		-570.245
1171	Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	41.123.965	418.200				41.542.165
1172	Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima dată a IAS, mai puțin IAS 29 ³¹	358.577					358.577
1174	Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	284.263			127.823.895		-127.539.632
1175	Rezerve reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	65.979.566	12.162.623	12.162.623			78.142.189
121	Profitul sau pierderea exercițiului financiar	418.200	-34.883.931		418.200		-34.883.931
129	Repartizarea profitului						
	Total capitaluri proprii	455.439.656	-22.303.108	12.162.623	126.395.964	12.162.623	306.740.583

Administrator,
 Antonescu Bogdan

Director Economic,
 Florea Vasilica

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Sumele semnificative reprezentand operatiuni patrimoniale inregistrate in conturile de capitaluri proprii au fost urmatoarele :

- Rezervele din reevaluare au fost trecute pe seama surplusului realizat din rezerve de reevaluare, in suma de 12.162.623 lei .
- In contul de rezultat reportat reprezentand rezultatul repartizat, s-a inregistrat reluarea rezultatului anului precedent, in suma de 418.200 lei .

In contul de rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile , au fost inregistrate urmatoarele operatiuni contabile de corectie :

- **Pe seama anului 2014 s-au inregistrat corectii in suma de 69.830.081 lei .** Suma e compusa din urmatoarele categorii :
 - inregistrare diferente de plata si accesorii din rapoartele de inspectie fiscala incheiate in suma de 44.629.093 lei
 - corectii ale contului de actiuni proprii in suma de 14.008.754 lei
 - corectii ale soldului conturilor de depreciere ale imobilizarilor in curs de executie, odata cu trecerea acestora in categoria sumelor de recuperat (debitori diversi) pe seama conturilor de depreciere ale debiroilor diversi : 9.207.879 lei
 - corectii stocuri de 1.944.355 lei , materiale aferente lucrarilor nedescarcate din gestiune ;
 - alte corectii necesare asupra soldurilor conturilor contabile : 40.000 lei
- **Pe seama exercitiului financiar 2015 s-au inregistrat total corectii in suma de 59.063.618 lei** Suma e compusa in principal din urmatoarele categorii :
 - din provizioane pentru deprecierea clientilor diversi in suma de 35.763.974 lei , aferente trecerii in aceasta categorie a furnizorilor de imobilizari si din avansuri de imobilizari care au fost reclassificati ca debitori ai societatii, in urma neindeplinirii obligatiilor contractuale)
 - inregistrare diferenta fata de sumele decontate prin executare silita , pentru litigiul Stanbox, suma de 15.435.432 lei ;
 - provizionarea clientilor incerti si debitori diversi, cu solduri nerecuperate din anii precedenti in suma de 5.496.683 lei ;
 - inregistrare sume din deziile de impunere ANAF: 2.367.529 lei
- **Pe seama exercitiului financiar 2016 s-au inregistrat total corectii in suma de -1.069. 803 lei** Suma e compusa in principal din urmatoarele categorii :
 - corectii aduse la inregistrarea pe seama anului 2016 a deprecierei pentru debitori diversi si clienti, cu repunerea lor pe seama altor exercii financiare afectate in suma de - 2.883.609 lei
 - corectii pe seama provizioanelor pentru impozite inregistrate in suma de -66.878 lei
 - inregistrare majorari de intarziere instituite prin decizii ANAF – cota parte inregistrata pentru anul 2016 : 1.880.684 lei

In Nota 14 sunt prezentate sumele ce afecteaza inregistrarile pe seama analiticelor contului 1174 "Rezultatul reportat – corectii inregistrari contabile "

Administrator,

Antonescu Bogdan



Director Economic

Florea Vasilica



UNIREA SHOPPING CENTER SA
SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANII INCHEIATI LA 31.12.2016 SI 31.12.2017

	Anul incheiat la 31.12.2016	Anul incheiat la 31.12.2017
A FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE		
Incasari din vanzari bunuri si prestari servicii	82.228.578,00	74.473.323,05
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-40.536.334,00	-27.003.343,07
Plati salarii si contributii salarii	-5.899.843,00	-4.239.564,00
Alte imp si taxe, inclusiv imp profit	-14.811.000,00	-14.732.108,52
Alte incasari din activitatea de exploatare	267.522,00	434.326,57
Alte plati de exploatare	-48.727,00	-1.604.521,45
Numerar net generat din activitatea de exploatare	21.200.196,00	27.328.112,58
B FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE FINANTARE		
Incasari din emisiune de actiuni si alte op. de capital	0,00	0,00
Plati pt achizitia si rascumpararea de actiuni	0,00	0,00
Utilizare linii credit si alte imprumuturi	2.087.500,00	0,00
Rambursari de credite si alte imprumuturi	-11.114.735,00	-17.263.885,12
Plati leasing financiar	-221.328,00	-194.634,12
Incasari din dobanzi	177,00	0,00
Plati dobanzi	-1.312.828,00	-807.286,06
Dividende platite	-1.578,00	-270,80
Alte incasari din activ de finantare	142,00	522,36
Alte plati din activ de finantare	-4.083,00	-18.206,78
Numerar net generat din activitatea de finantare	-10.566.733,00	-18.283.760,52
C FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE INVESTITII		
Plati pentru cumpararea de active imobilizate	-9.281.534,00	-5.268.590,48
Incasari din vanzarea de active imobilizate		0,00
Plati pentru achizitia de imobilizari financiare		0,00
Incasari din vanzarea imobilizarilor financiare		0,00
Plati avansuri si imprumuturi catre alte parti		0,00
Incasari din ramburs avans si imprumuturi catre alte parti		0,00
Numerar net generat din activitatea de investitii	-9.281.534,00	-5.268.590,48
TOTAL FLUXURI NETE DE NUMERAR (A+B+C)	1.351.929,00	3.775.761,58
Disponibilitati 01.01.2017	2.701.297,00	4.053.226,00
Disponibilitati la 31.12.2017	4.053.226,00	7.828.987,58

Administrator,
Antonescu Bogdan

Dir Economic
Florea Vasilica