

S.C. EVICOMTA 94 S.R.L.
Str. Calea Giulesti nr. 177, Sector 6, Bucuresti
J40/23393/1994
RO6544060
Număr de autorizație 104/08.10.2001

Raportul auditorului independent
Nr:402 /14.06.2019

Către acționarii Societății Unirea Shopping Center S.A.
Adresa: Str. P-ța Unirii, Nr. 1
București, Sect. 3, România
CUI RO 338521
J40/7875/1991

Raport privind auditul situațiilor financiare individuale

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare anexate ale societății **Unirea Shopping Center S.A.** (Societatea) cu sediul social în Str. P-ta Unirii nr. 1 Bucuresti, Sect. 3, Romania, cod unic de înregistrare 338521, număr de ordine în registrul comerțului J40/7875/1991, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2018, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

2. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2018 se identifică astfel:

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| - Cifra de afaceri | 60.631.861 lei |
| - Total capitaluri proprii: | 329.996.827 lei |
| - Profitul net: | 23.222.401 lei |

3. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate ale Societății sunt întocmite, sub toate aspectele semnificative și prezintă poziția financiară individuală a Societății la 31.12.2018, precum și performanța sa financiară individuală și fluxurile de trezorerie individuale, pentru exercițiul încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare

anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările ulterioare ('OMFP nr. 1802/ 2014').

Alte aspecte

4. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2017, au fost auditate de un alt auditor, care a emis un raport fara reserve.

Baza opiniei

5. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ('ISA'), adoptate de Camera Auditorilor Financiari din Romania si Legea 162/2017 ("Legea"). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (Codul IESBA), conform cerintelor de etica care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania. Ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA . Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut , sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

Aspecte cheie de audit

6. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta în efectuarea auditului situatiilor financiare individuale din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situatiilor financiare individuale în ansamblul lor și în formarea opiniei noastre asupra acestor situatii financiare individuale. Nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie de audit.

7. Venituri

Societatea deruleaza operatiuni imobiliare si are contracte de inchiriere pentru diverse spatii. In cadrul acestei activitati Societatea refactureaza prestatii care cuprind furnizarea anumitor utilitati (energie electrica, apa, gaze).

La 31decembrie 2018 Societatea raporteaza venituri din refacturarea utilitatilor urmarind recuperarea unor achizitii de servicii, care au fost efectuate pe numele sau, dar in contul altei persoane, in conditiile in care Societatea nu recupereaza mai mult decat cheltuiala. Recunoasterea acestor utilitati ca elemente de natura veniturilor si cheltuielilor nu indeplineste conditiile prevazute de cadrul legal de



raportare a situatiile financiare individuale 'OMFP nr. 1802/ 2014. Ca urmare, la 31.12.2018 , pozitile "Productia vanduta " si "Alte cheltuieli cu energia si apa", din Contul de profit si pierdere sunt majorate cu suma de 5.596.782,81 lei.

Modul de abordare in cadrul misiunii de audit:

Procedurile noastre de audit au inclus , printre altele:

- Evaluarea caracterului adecvat al politicilor contabile.
- Testarea pe baza unui esantion al soldurilor creantelor comerciale la 31.12.2018, prin transmiterea de scrisori de confirmare.
- Evaluarea principiilor de recunoastere a veniturilor in conformitate cu 'OMFP nr. 1802/ 2014.

8. Creante

Societatea face plati pentru o serie de creante de mai multe tipuri, cum ar fi:

- creante imobilizate: imprumuturi acordate unor parti afiliate in valoare de 2.240.949,96 lei;
- avansuri acordate pentru imobilizari in baza unei promisiuni de vanzare-cumparare , in valoare de 2.413.453,20 lei, platile fiind facute catre o parte afiliata.
- cautiune platita in cadrul unui litigiu - cautiune de 1.010.346 lei, cu hotarare judecatoreasca definitiva, nerecuperata pana in prezent.

Totalul acestor documente este de 5.664.749,16 lei.

In opinia noastra evaluam ca toata aceasta suma este supusa unui risc inerent aferent mediului operational, privind modificari ale profitabilitatii si lichiditatii Societatii, datorita perioadei mari de desfășurare a inregistrurilor prezentate mai sus si a clauzelor contractuale.

Modul de abordare in cadrul misiunii de audit:

Procedurile noastre de audit au inclus , printre altele:

- analiza contractelor incheiate cu furnizorii de imobilizari, bunuri si servicii
- testarea pe baza de esantion a creantelor

9. Aspecte fiscale

Societatea a facut obiectul unor ajustari ale impozitului pe profit si taxei pe valoarea adaugata ca urmare a controalelor fiscale efectuate in anii anteriori de catre autoritatile fiscale. Societatea este implicata in litigiu cu autoritatile fiscale cu privire la constatările inspectorilor fiscali.

Estimarea expunerilor fiscale si cuantificarea datoriilor, provizioanelor si/sau datoriilor contingente aferente implica efectuarea unor rationamente profesionale semnificative de catre conducere.

Modul de abordare in cadrul misiunii de audit:



Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele, obținerea și evaluarea răspunsurilor avocaților cu privire la acțiunile fiscale existente.

10. Litigii

Societatea este expusă unor pierderi potențiale ca urmare a unor proceduri administrative sau hotărâri judecătorești, aceasta fiind implicată într-o serie de litigii cu parteneri de afaceri sau alți terți.

Modul de abordare în cadrul misiunii de audit:

Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele:

- inspectarea proceselor verbale ale adunărilor acționarilor;
- evaluarea în legatură cu litigiile a provizioanelor recunoscute în situațiile financiare ale Societății din nota 2.

11. Alte aspecte

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acest raport al auditorului independent este destinat exclusiv Societății. Auditul nostru a fost efectuat pentru a raporta acționarilor Societății aceste aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit, 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 raportul asupra situațiilor financiare individuale și raportul asupra conformității sau pentru opinia formulată.

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

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 va sunt prezentate diferențele impozite și taxe, pe baza celor mai bune interpretări a dispozițiilor fiscale în vigoare, interpretări care însă pot fi contestate de un control fiscal.

12. Alte informații



Raportul administratorilor

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea Raportului administratorilor în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489 - 492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate și pentru acel control intern pe care administratorii îl consideră necesar pentru a permite întocmirea și prezentarea Raportului administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul administratorilor este prezentat în anexa și nu face parte din situațiile financiare.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare individuale nu acoperă Raportul administratorilor.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018, responsabilitatea noastră este să citim Raportul administratorilor și, în acest demers, să apreciem dacă există neconcordanțe semnificative între Raportul administratorilor și situațiile financiare, dacă Raportul administratorilor include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489 - 492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, și dacă în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare cu privire la Societate și la mediul acesteia, informațiile incluse în Raportul administratorilor sunt eronate semnificativ. Ni se solicită să raportăm cu privire la aceste aspecte. În baza activității desfășurate, raportăm ca:

a) în Raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare anexate;

b) Raportul administratorilor identificat mai sus include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2018 cu privire la Societate și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în Raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

13. Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare.

Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor



financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, in baza principiului continuitatii activitatii , prezentand, dupa caz aspecte referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

14. Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu Standardele de Audit adoptate de Camera Auditorilor Financiari din Romania , care sunt bazate pe Standardele Internationale de Audit, va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

Ca parte a unui audit desfasurat in conformitate cu Standardele de Audit adoptate de Camera Auditorilor Financiari din Romania , care sunt bazate pe Standardele Internationale de Audit, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului.

De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.



- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoieli semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam in ansamblu prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.
- Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata, si programata in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

In numele EVICOMTA 94 SRL
inregistrata la Camera Auditorilor Financiari
din Romania cu numarul 104/18.10.2001

Auditor Patrusca Floarea
inregistrat la Camera Auditorilor Financiari
din Romania cu numarul 350/23.08.2000

Bucuresti 13.06.2019

