

**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 75

Telefax +40 (21) 231 48 35

Internet [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

E-mail [bucharest@roedl.pro](mailto: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***

***Opinia***

Am auditat situațiile financiare anexate ale societății SC UNIREA SHOPPING CENTER S.A. („Societatea”) care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2017 și contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această data, și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.

Situațiile financiare menționate mai sus se referă la:

- Total capitaluri proprii: 306.740.583 lei
- Pierdere neta a exercițiului financiar: -34.883.931 lei

În opinia noastră, situațiile financiare anexate ale Societății sunt întocmite, sub toate aspectele semnificative și prezintă poziția financiară a Societății la 31 decembrie 2017, precum și performanța sa financiară, fluxurile de trezorerie, pentru anul încheiat la această data, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare (“OMF 1802”).

***Baza Opiniei***

Am efectuat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, adoptate de Camera Auditorilor Financiarți din România (“ISA”). Conform acestor standarde, responsabilitatea noastră este descrisă în continuare în secțiunea Responsabilitățile Auditorului pentru Auditul 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*

Fără a exprima rezerve asupra situațiilor financiare ale Societății, atragem atenția asupra următoarelor aspecte:

- Așa cum este prezentat în Situația Modificărilor în Capitalurile Proprii și în Nota 14 „Impactul Corecțiilor Efectuate pe Seama Exercițiilor Financiare Precedente”, în cursul anului 2017 Societatea a înregistrat ajustări cu privire la soldurile inițiale ale anului raportat prin diminuarea Activelor Imobilizate cu suma de 27.712.435 lei, prin diminuarea Activelor Circulante cu suma de 24.085.003 lei, prin majorarea Cheltuielilor în Avans cu suma de 2.228.157 lei, prin majorarea Datoriilor cu suma de 48.877.306 lei, prin majorarea Provizioanelor cu suma de 15.368.554 lei, prin diminuarea Acțiunilor Proprii cu suma de 14.008.754 lei și prin diminuarea Rezultatului reportat cu suma de 127.823.895 lei. Sumele corespunzătoare și alte informații financiare ale perioadei comparative nu au fost retratate în situațiile financiare la 31 decembrie 2017, respectând prevederile OMFP 1802, paragraful 54 privind principiul intangibilității bilanțului de deschidere.
- Așa cum este prezentat în Nota 13, la data de 31 decembrie 2017 Societatea este implicată în mai multe litigii pentru care conducerea Societății a calculat și înregistrat provizioane pentru riscuri provenind din litigii în suma de 43.393.632 lei. Aferent celorlalte litigii, conducerea Societății nu estimează riscuri semnificative de natura financiară. În consecință 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 2017 Societatea evidențiază creanțe incerte sau în litigiu pentru care conducerea Societății a calculat și înregistrat ajustări de valoare în suma de 58.129.785 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 66.888.743 lei constând într-un volum mare de tranzacții.  
Tipuri de tranzacții identificate, referitoare la recunoașterea veniturilor, conduc la următoarele riscuri:  
• completitudinea și existența veniturilor înregistrate;

### 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

• corectitudinea veniturilor recunoscute pentru perioada încheiată la 31 decembrie 2017, 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 408.812.932 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.

## 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 2017, conducerea Societății a efectuat estimarea posibilului impact al acestor litigii, a prezentat această estimare în situațiile financiare în Nota 2 „Provizioane” și în Nota 13 „Prezentarea Litigiilor Societății”, și a constituit provizioane pentru riscuri și cheltuieli derivate din aceste litigii în suma de 43.393.632 lei.

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 raportat.

## 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 raportat al perioadei încheiate la 31 decembrie 2017.

## *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 agregate, 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 standardele de audit adoptate de Camera Auditorilor Financiar din România, care sunt bazate pe Standardele Internaționale de Audit, 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, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu standardele de audit adoptate de Camera Auditorilor Financiar din România, care sunt bazate pe Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată 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 cauzată de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzată 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 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 îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atenția in raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentări sunt neadecvate, sa ne modificam 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 sa nu își mai desfășoare activitatea in baza principiului continuității activității;

- Evaluam prezentarea, structura si conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, si măsura in care situațiile financiare reflecta tranzacțiile si evenimentele de baza într-o maniera care realizează prezentarea fidela.

Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiente ale controlului intern pe care le identificam pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație ca am respectat cerințele etice relevante privind independenta si ca le-am comunicat toate relațiile si alte aspecte despre care s-ar putea presupune, in mod rezonabil, ca ne afectează independenta si, acolo unde este cazul, masurile de protecție aferente.

Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curenta si care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul auditorului, cu excepția cazului in care legile sau reglementările interzic prezentarea publica a aspectului sau a cazului in care, in circumstanțe extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizează in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

## *Alte Aspecte*

Situațiile financiare ale Societății la 31 decembrie 2016 au fost auditate de un alt auditor care a exprimat la data de 19 mai 2017 o opinie cu rezerve privind asigurarea guvernantei corporatiste a Societății.

In Romania, legislația fiscala este in continua schimbare si adaptare la legislația internațională. In acest context, exista posibilitatea unor interpretări diferite ale dispozițiilor legale de către Ministerul Finanțelor si de către autoritățile fiscale locale. Managementul Societății a înregistrat in conturile care va sunt prezentate diferitele impozite si taxe, pe baza celei mai bune interpretări a dispozițiilor fiscale in vigoare, interpretare care însa poate fi contestata de un control fiscal.

Acest raport este adresat exclusiv acționarilor Societății si 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 sa le raportam într-un raport de audit financiar, si nu in alte scopuri. In măsura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decât fata de Societate si de acționarii acesteia, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formata.

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 2017, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

Liviu Plescan  
Auditor financiar



Înregistrat la Camera Auditorilor  
Financiar din România cu nr.  
4537/31.07.2013

Catalin Ghita  
Auditor financiar



Înregistrat la Camera Auditorilor  
Financiar din România cu nr.  
4697/31.03.2014

În numele societății ROEDL & PARTNER AUDIT SRL  
Membru a C.A.F.R. cu nr. 600/15.09.2015  
București, 03 decembrie 2018

