

Bifati numai dacă
este cazul:

- ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
- ☐ Sucursala
- ☐ GIE - grupuri de interes economic

Initalised for identification

Tip situație financiară : BL

☒ An☐ Semestru

Anul

2016

Entitatea SC UNIREA SHOPPING CENTER SA

Adresa

Județ

București

Sector

Sector 3

Localitate

București

Strada

PIATA UNIRII

Nr.

1

Bloc

Scara

Ap.

Telefon

0213030307

Număr din registrul comerțului

J 40 / 7875 / 1991

Cod unic de înregistrare

3 2 8 5 2 1

Forma de proprietate

34-Societati pe actiuni

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

20 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Situatii financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

☒ Entități mijlocii, mari și entități de
interes public☐ Entități mici☐ Microentități☐ Entități de
interes
public

?

☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de
anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991☐ 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii☐ 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state
aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2016 de către entitățile de interes public și de entitățile prevăzute la pct.9 alin.(4)
din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al căror
exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total

455.439.656

Profit/ pierdere

418.200

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

ADAMESCU CARMEN

Semnătura

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O
VALIDARE CORECTA

INTOCMIT,

Numele și prenumele

LEU MARINA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de înregistrare în organismul profesional

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?

☒ DA☐ NU

AUDITOR,

Nume și prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

FISCAL SOLUTIONS SRL

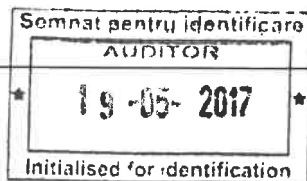
Nr.de înregistrare în Registrul CAFR

1311

CIF/ CUI

2 2 3 3 7 8 3 0

Formular VALIDAT



BILANT
la data de 31.12.2016

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		01.01.2016	31.12.2016
A	B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE			
1. Cheltuieli de constituire (ct. 201-2801)	01		
2. Cheltuielile de dezvoltare (ct. 203-2803-2903)	02		
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte immobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	376.005	11.533
4. Fond comercial (ct. 2071-2807)	04		
5. Active necorporale de explorare și evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2906)	05		
6. Avansuri (ct. 4094)	06		
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	376.005	11.533
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE			
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	120.113.836	119.786.935
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	10.090.488	6.444.206
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	38.181.470	36.874.747
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	276.912.575	270.708.714
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct. 231-2931)	12	18.038.594	14.276.574
6. Investiții imobiliare în curs de execuție (ct. 235-2935)	13		
7. Active corporale de explorare și evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	14		
8. Active biologice productive (ct. 217+227-2817-2917)	15		
9. Avansuri (ct. 4093)	16	13.032.534	11.677.861
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	476.369.497	459.769.037
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE			
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18		
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19		
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun (ct. 262+263 - 2962)	20		
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21		
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 + 266 - 2963)	22		
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	1.714.347	1.681.647
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	1.714.347	1.681.647
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	478.459.849	461.462.217
B. ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI			
1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 302 + 303 +/- 308 + 321 + 322 + 323 + 328 + 351 + 358 + 381 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26	2.140.229	2.148.263

2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27		
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 + 347 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/- 368 + 371 + 327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3947 - 3953 - 3954 - 3955 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - din ct. 4428)	28		
4. Avansuri (ct. 4091)	29		
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	2.140.229	2.148.263
II. CREANȚE (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element.)			
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 491)	31	7.588.961	8.912.189
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32		
3. Sume de încasat de la entitățile asociate și entitățile controlate în comun (ct. 453** - 495*)	33		
4. Alte creanțe (ct. 425 + 4282 + 431** + 437** + 4382 + 441** + 4424 + din ct. 4428** + 444** + 445 + 446** + 447** + 4482 + 4582 + 4662 + 461 + 473** - 496 + 5187)	34	20.710.678	23.503.357
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35		
TOTAL (rd. 31 la 35)	36	28.299.639	32.415.546
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT			
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	37		
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507 + din ct. 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	38	40.000	40.000
TOTAL (rd. 37 + 38)	39	40.000	40.000
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct. 508 + ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	40	2.661.297	4.013.227
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	41	33.141.165	38.617.036
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd. 43 + 44)	42	129.097	93.239
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	43	129.097	93.239
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	44		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN			
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	45		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	46	15.021.518	17.142.219
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	47	2.116.550	3.037.062
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	48	5.596.005	4.060.097
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	50		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	51		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	52	3.992.864	2.573.393
TOTAL (rd. 45 la 52)	53	26.726.937	26.812.771
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41 + 43 - 53 - 70 - 73 - 76)	54	1.518.703	6.953.751
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25 + 44 + 54)	55	479.978.552	468.415.968

G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN			
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	56		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	57	21.605.030	10.518.145
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	58		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	59		
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	60		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	61		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	62		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 4661 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	63	2.998.348	2.391.289
TOTAL (rd.56 la 63)	64	24.603.378	12.909.434
H. PROVIZIOANE			
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	65		
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	66	74.437	66.878
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	67		
TOTAL (rd. 65 la 67)	68	74.437	66.878
I. VENITURI ÎN AVANS			
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)(rd. 70+71)	69	614.418	279.281
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 475*)	70	335.137	279.281
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 475*)	71	279.281	0
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	72	4.689.485	4.664.472
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 472*)	73	4.689.485	4.664.472
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 472*)	74		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)(rd.76+77)	75		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 478*)	76		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 478*)	77		
Fond comercial negativ (ct.2075)	78		
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)	79	5.303.903	4.943.753
J. CAPITAL ȘI REZERVE			
I. CAPITAL			
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	80	7.443.720	7.443.720
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	81		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	82		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	83		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (1031)	84		
TOTAL (rd. 80 la 84)	85	7.443.720	7.443.720
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	86	106.390.907	106.390.907

III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	87	255.861.537	245.718.301
IV. REZERVE			
1. Rezerve legale (ct. 1061)	88	1.488.744	1.488.744
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	89		
3. Alte rezerve (ct. 1068)	90	812.412	812.412
TOTAL (rd. 88 la 90)	91	2.301.156	2.301.156
Acțiuni proprii (ct. 109)	92	14.578.999	14.578.999
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	93		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	94		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)			
SOLD C (ct. 117)	95	104.131.733	107.746.371
SOLD D (ct. 117)	96	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR			
SOLD C (ct. 121)	97	0	418.200
SOLD D (ct. 121)	98	6.528.598	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	99		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	100	455.021.456	455.439.656
Patrimoniul public (ct. 1016)	101		
Patrimoniul privat (ct. 1017) ²⁾	102		
CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)	103	455.021.456	455.439.656

Suma de control F10: 7021054841 / 12696612331

*) Conturi de repartizat dupa natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând (rd.31) și preluate din conturile 2675 la 2679 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

2) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse venturării, cu modificările și completările ulterioare.

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ADAMESCU CARMEN

Semnătura



Numele si prenumele

LEU MARINA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

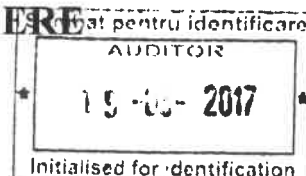
Semnătura

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2016



Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
		2015	2016
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+05+06)	01	70.729.230	69.194.251
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	70.729.230	69.194.251
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.766*)	05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)			
Sold C	07		
Sold D	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	720.565	605.464
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14		
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+ 07 - 08 + 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	16	71.449.795	69.799.715
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	871.227	732.099
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	90.466	91.356
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19	9.369.080	8.665.162
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	22	6.125.868	6.485.342
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	23	5.003.457	5.294.362
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645)	24	1.122.411	1.190.980
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	25	28.733.430	25.393.985
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817)	26	28.733.430	25.393.985
a.2) Venituri (ct.7813)	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	28	118.159	-360.699

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	29	198.162	1.150.602
b.2) Venituri (ct.754+7814)	30	80.003	1.511.301
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 38)	31	29.436.526	26.169.655
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	32	23.553.513	20.385.989
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 +6586*)	33	5.206.058	4.973.705
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6588)	37	676.955	809.961
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)	38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39	-7.765	-7.559
- Cheltuieli (ct.6812)	40		
- Venituri (ct.7812)	41	7.765	7.559
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21 +22 + 25 + 28 + 31 + 39)	42	74.736.991	67.169.341
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:			
- Profit (rd. 16 - 42)	43	0	2.630.374
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44	3.287.196	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766*)	47	451	407.576
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	50	1.786.208	593.966
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	52	1.786.659	1.001.542
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53		
- Cheltuieli (ct.686)	54		
- Venituri (ct.786)	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666*)	56	1.917.867	1.317.580
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57		
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58	1.924.563	669.031
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	59	3.842.430	1.986.611
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):			
- Profit (rd. 52 - 59)	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61	2.055.771	985.069

		F20 - pag. 3	
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62	73.236.454	70.801.257
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63	78.579.421	69.155.952
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):			
- Profit (rd. 62 - 63)	64	0	1.645.305
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65	5.342.967	0
19. Impozitul pe profit (ct.691)	66	1.185.631	1.227.105
20. Alte impozite reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	67		
21. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67)	68	0	418.200
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 - 64)	69	6.528.598	0

Suma de control F20 : 1165849147 / 12696612331

***)** Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 23 - se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 33 - în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul Fiscal.

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

ADAMESCU CARMEN

Semnătura



INTOCMIT,

Numele și prenumele

LEU MARINA

Calitatea

11—DIRECTOR ECONOMIC

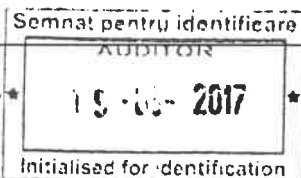
Semnătura

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE

la data de 31.12.2016



F30 - pag. 1

Cod 30

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat		Nr. unitati		Sume	
A	Nr. rd.	1	2	3	4
Unitați care au inregistrat profit	01	1			418.200
Unitați care au inregistrat pierdere	02				
Unitați care nu au inregistrat nici profit nici pierdere	03				
II Date privind platile restante		Total, din care:		Pentru activitatea curenta	
A	Nr. rd.	1=2+3	2	3	4
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 19 + 23)	04				
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05				
- peste 30 de zile	06				
- peste 90 de zile	07				
- peste 1 an	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total (rd.10 la 14)	09				
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariați si alte persoane asimilate	10				
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12				
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13				
- alte datorii sociale	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15				
Obligatii restante fata de alti creditori	16				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat	17				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	18				
Credite bancare nerambursate la scadenta – total (rd. 20 la 22)	19				
- restante dupa 30 de zile	20				
- restante dupa 90 de zile	21				
- restante dupa 1 an	22				
Dobanzi restante	23				
III. Numar mediu de salariați		31.12.2015		31.12.2016	
A	Nr. rd.	1	2	3	4
Numar mediu de salariați	24	115			119
Numarul efectiv de salariați existenți la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	25	125			127

IV. Dobânzi, dividende și redevențe plătite în cursul perioadei de raportare. Subvenții încasate și creanțe restante

Initialised for identification

	Nr. rd.	Sume (lei)
A	B	1
Venituri brute din dobânzi platite către persoanele fizice nerezidente , din care:	26	
- impozitul datorat la bugetul de stat	27	
Venituri brute din dobânzi platite către persoanele fizice nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	28	
- impozitul datorat la bugetul de stat	29	
Venituri brute din dobânzi platite către persoane juridice nerezidente, din care:	30	
- impozitul datorat la bugetul de stat	31	
Venituri brute din dobânzi platite către persoane juridice asociate*) nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	32	
- impozitul datorat la bugetul de stat	33	
Venituri brute din dividende platite către persoanele fizice nerezidente , din care:	34	
- impozitul datorat la bugetul de stat	35	
Venituri brute din dividende plătite către persoanele fizice nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	36	
- impozitul datorat la bugetul de stat	37	
Venituri brute din dividende plătite către persoane juridice nerezidente , potrivit prevederilor art. 229 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, din care:	38	
- impozitul datorat la bugetul de stat	39	
Venituri brute din redevențe plătite către persoane fizice nerezidente, din care:	40	
- impozitul datorat la bugetul de stat	41	
Venituri brute din redevențe plătite către persoane fizice nerezidente din state membre ale Uniunii Europene, din care:	42	
- impozitul datorat la bugetul de stat	43	
Venituri brute din redevențe plătite către persoane juridice nerezidente, din care:	44	
- impozitul datorat la bugetul de stat	45	
Venituri brute din redevențe plătite către persoane juridice asociate*) nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	46	
- impozitul datorat la bugetul de stat	47	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:	48	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	49	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat	50	
Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	51	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	52	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	53	
- impozitul datorat la bugetul de stat	54	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	55	
- impozitul datorat la bugetul de stat	56	
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	57	

- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	85	1.714.346	1.681.647
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	86		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	87	10.990.409	10.886.686
- creanțe comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	88		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	89	7.456.163	3.916.805
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	90	160.130	107.983
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431 + 437 + 4382 + 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.92 la 96)	91	51.953	531.821
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	92	51.953	49.549
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.441 +4424+4428+444+446)	93		482.272
- subvenții de încasat(ct.445)	94		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	95		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	96		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate(ct.451)	97		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	98	51.953	49.549
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 471 + 473 + 4662), (rd.100 la 102)	99	21.282.087	23.609.524
- decontări privind interesele de participare, decontări cu acționarii/ asociații privind capitalul, decontări din operațiuni în participatie (ct.453+456+4582)	100		
- alte creanțe în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creanțele în legătura cu instituțiile publice (instituțiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	101	21.026.440	23.484.636
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de 31 decembrie (din ct. 461)	102	255.647	124.888
Dobânzi de încasat (ct. 5187), din care:	103		
- de la nerezidenți	104		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici *****)	105		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), (rd.107 la 113)	106	40.000	40.000
- acțiuni cotate emise de rezidenți	107	40.000	40.000
- acțiuni necotate emise de rezidenți	108		

- părți sociale emise de rezidenti	109		
- obligațiuni emise de rezidenti	110		
- acțiuni emise de organisme de plasament colectiv rezidente	111		
- acțiuni emise de nerezidenti	112		
- obligațiuni emise de nerezidenti	113		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	114		
Casa în lei și în valută (rd.116+117)	115	47.691	100.335
- în lei (ct. 5311)	116	47.691	100.335
- în valută (ct. 5314)	117		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.119+121)	118	2.284.746	3.395.356
- în lei (ct. 5121), din care:	119	2.284.506	3.341.006
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	120		
- în valută (ct. 5124), din care:	121	240	54.350
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	122		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.124+125)	123	328.859	517.535
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + 5125 + 5411)	124	328.859	517.535
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	125		
Datorii (rd. 127 + 130+ 133 + 136 + 139 + 142 + 145 + 148 + 151+ 154 + 157 + 158 + 161 + 162+ 164 + 165 + 170 + 171 + 172 + 178)	126	56.019.799	44.386.677
Împrumuturi din emisiuni de obligațiuni, în sume brute (ct. 161),(rd. 128 +129)	127		
- în lei	128		
- în valută	129		
Dobanzi aferente împrumuturilor din emisiuni de obligațiuni în sume brute (ct.1681), (rd.131 +132)	130		
- în lei	131		
- în valută	132		
Credite bancare interne pe termen scurt (ct. 5191 + 5192 + 5196 + 5197), (rd. 134+135)	133	3.912.500	6.000.000
- în lei	134	3.912.500	6.000.000
- în valută	135		
Dobanzile aferente creditelor bancare interne pe termen scurt(din ct. 5198), (rd. 137+138)	136		
- în lei	137		
- în valută	138		
Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194 +5195), (rd. 140+141)	139		
- în lei	140		
- în valută	141		
Dobanzi aferente creditelor bancare externe pe termen scurt (din ct.5198), (rd. 143+144)	142		
- în lei	143		
- în valută	144		

Credite bancare pe termen lung (ct. 1621 + 1622 + 1627), (rd.146+147)	145	32.714.048	21.660.364
- în lei	146	8.583.333	6.523.334
- în valută	147	24.130.715	15.137.030
Dobanzi aferente creditelor bancare pe termen lung (din ct.1682) (rd.149+150)	148		
- in lei	149		
-in valuta	150		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625) (rd.152+153)	151		
- în lei	152		
- în valută	153		
Dobanzi aferente creditelor bancare externe pe termen lung (din ct.1682), (rd. 155+156)	154		
- in lei	155		
- in valuta	156		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	157		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 159+160)	158		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	159		
- în valută	160		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	161	3.156.410	2.632.634
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	161a		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	162	7.712.555	7.097.159
- datorii comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri primite de la clienți nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	163		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	164	823.553	877.941
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.166 la 169)	165	2.423.803	881.804
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	166	159.559	142.685
- datorii fiscale in legatura cu bugetul statului (ct.441+4423+4428+444+446)	167	2.016.031	491.135
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	168	1.888	1.659
- alte datorii in legatura cu bugetul statului (ct.4481)	169	246.325	246.325
Datoriile entitatii in relatiile cu entitatile afiliate (ct.451)	170		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	171		
- sume datorate actionarilor / asociatilor PF	171a		
- sume datorate actionarilor / asociatilor PJ	171b		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) (rd.173 la 177)	172	5.276.930	5.236.775

-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	173	447.378	445.800
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 2) (din ct.462+din ct.472+din ct.473+4661)	174	4.829.552	4.790.975
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	175		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	176		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	177		
Dobânzi de plătit (ct. 5186)	178		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici *****)	179		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	180	7.443.720	7.443.720
- acțiuni cotate 3)	181	7.443.720	7.443.720
- acțiuni necotate 4)	182		
- părți sociale	183		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	184		
Brevete si licente (din ct.205)	185		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr. rd.	31.12.2015	31.12.2016
A	B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	186		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr. rd.	31.12.2015	31.12.2016
A	B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	187		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	188		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	189		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014	Nr. rd.	31.12.2015	31.12.2016
A	B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 5)	190		

XII. Capital social vărsat	Nr. rd.	31.12.2015		31.12.2016	
		Suma (lei)	% ⁶⁾	Suma (lei)	% ⁶⁾
A	B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) ⁶⁾, (rd. 192 + 195 + 199 + 200 + 201 + 202)	191	7.443.720	X	7.443.720	X
- deţinut de instituţii publice, (rd. 193+194)	192				
- deţinut de instituţii publice de subordonare centrală	193				
- deţinut de instituţii publice de subordonare locală	194				
- deţinut de societăţile cu capital de stat, din care:	195				
- cu capital integral de stat	196				
- cu capital majoritar de stat	197				
- cu capital minoritar de stat	198				
- deţinut de regii autonome	199				
- deţinut de societăţi cu capital privat	200	6.265.422	84,17	6.265.422	84,17
- deţinut de persoane fizice	201	519.313	6,98	652.678	8,77
- deţinut de alte entităţi	202	658.985	8,85	525.620	7,06
	Nr. rd.	Sume			
A	B	31.12.2015		31.12.2016	
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exerciţiului financiar de către companiile naţionale, societăţile naţionale, societăţile şi regiile autonome, din care:	203				
- către instituţii publice centrale;	204				
- către instituţii publice locale;	205				
- către alţi acţionari la care statul/unităţile administrativ teritoriale/instituţiile publice deţin direct/indirect acţiuni sau participăţii indiferent de ponderea acestora.	206				
	Nr. rd.	Sume			
A	B	31.12.2015		31.12.2016	
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul companiilor naţionale, societăţilor naţionale, societăţilor şi al regiilor autonome, din care:	207				
- dividende/vărsăminte din profitul exerciţiului financiar al anului precedent, din care virate:	208				
- către instituţii publice centrale;	209				
- către instituţii publice locale;	210				

- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	211		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	212		
- către instituții publice centrale;	213		
- către instituții publice locale;	214		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	215		
XV. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)
A	B	31.12.2015	31.12.2016
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	216		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	217		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	218		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	219		
XVI. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)
A	B	31.12.2015	31.12.2016
Venituri obținute din activități agricole	220		

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

ADAMESCU CARMEN

Semnatura

**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

LEU MARINA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura

**Formular
VALIDAT**

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

*) Pentru statutul de 'persoane juridice asociate' se vor avea în vedere prevederile art. 258 lit. b) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

**) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

*** Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare. Cheltuielile se vor completa conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

**** Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

***** În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

***** Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

***** Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

3) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

5) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

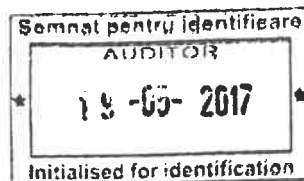
6) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 192 - 202 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 191.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE
la data de 31.12.2016

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				X	
Alte imobilizari	02	1.915.319	7.288		X	1.922.607
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	1.915.319	7.288		X	1.922.607
II.Imobilizari corporale						
Terenuri	06	117.332.800			X	117.332.800
Constructii	07	8.487.079				8.487.079
Instalatii tehnice si masini	08	41.587.734	1.782.862	22.037	22.037	43.348.559
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	56.403.987	2.990.593	155.733		59.238.847
Investitii imobiliare	10	291.881.440	8.765.004			300.646.444
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13	18.038.594	9.350.120	13.112.140		14.276.574
Investitii imobiliare in curs de executie	14					
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15	13.032.534	-1.354.673			11.677.861
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	546.764.168	21.533.906	13.289.910	22.037	555.008.164
III.Imobilizari financiare	17	1.714.347	66.587	99.287	X	1.681.647
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	550.393.834	21.607.781	13.389.197	22.037	558.612.418

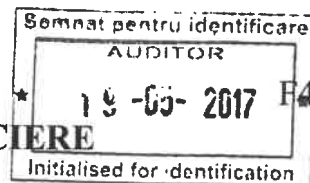


SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte imobilizari	20	1.539.314	371.760		1.911.074
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22	1.539.314	371.760		1.911.074
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	23				
Constructii	24	5.706.043	326.901		6.032.944
Instalatii tehnice si masini	25	31.497.246	5.429.144	22.037	36.904.353
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	18.222.517	4.297.316	155.733	22.364.100
Investitii imobiliare	27	14.968.865	14.968.865		29.937.730
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	70.394.671	25.022.226	177.770	95.239.127
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	71.933.985	25.393.986	177.770	97.150.201

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE



- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	32				
Alte imobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
TOTAL (rd.32 la 34)	35				
II.Imobilizari corporale					
terenuri	36				
Constructii	37				
Instalatii tehnice si masini	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	39				
Investitii imobiliare	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	41				
Active biologice productive	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	44				
TOTAL (rd. 36 la 44)	45				
III.Imobilizari financiare	46				
JUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	47				

Suma de control F40 : 4012481759 / 12696612331

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ADAMESCU CARMEN

Semnătura



Numele si prenumele

LEU MARINA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Conturi entitati mijlocii si mari

1011 SC(+)F10L.R81

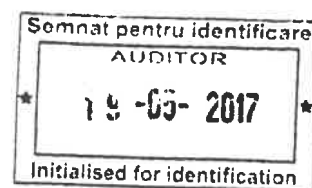
OK

1	(ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat)	
Nr.cr.	Cont	Suma
1		

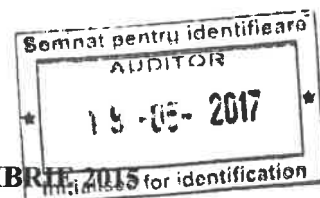
-

+

Salt



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
PENTRU ANII ÎNCHEIAȚI LA 31 DECEMBRIE 2016 SI 31 DECEMBRIE 2015
 (toate sumele sunt exprimate in lei, dacă nu este specificat altfel)



	Anul încheiat la 31 decembrie 2016	Anul încheiat la 31 decembrie 2015
A FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE		
- incasari din vanzare de bunuri si prestare de servicii	82.228.578	89.626.461
- plati catre furnizorii de bunuri si servicii	(40.536.334)	(44.301.161)
- plati salarii si contributii salarii	(5.899.843)	(5.652.505)
- alte impozite si taxe, inclusiv impozit profit	(14.811.000)	(13.791.222)
- alte incasari legate de activitatea de exploatare	267.522	504.733
- alte plati legate de activitatea de exploatare	(48.727)	(6.835)
Numerar net generat din activitatea de exploatare	21.200.196	26.379.471
B FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE FINANTARE		
- incasari din emisiune de actiuni si alte operatiuni de capital	-	-
- plati pentru achizitia sau rascump de actiuni ale societatii	-	-
- utilizare linii de credit si alte imprumuturi	2.087.500	1.224.847
- rambursari de credite si alte imprumuturi	(11.114.735)	(10.674.235)
- plati leasing financiar	(221.328)	-
- incasari din dobanzi	177	451
- plati dobanzi	(1.312.828)	(1.917.867)
- dividende platite	(1.578)	(4.859)
- alte incasari financiare	142	131
- alte plati financiare	(4.083)	(34.550)
Numerar net generat din activitatea de finantare	(10.566.733)	(11.406.082)
C FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE INVESTITII		
- plati pentru cumpararea de active imobilizate	(9.281.534)	(14.752.495)
- incasari din vanzarea de active imobilizate	-	-
- plati pentru achizitia de imobilizari financiare	-	-
- incasari din vanzare de imobilizari financiare	-	-
- plati avansuri si imprumuturi catre alte parti	-	-
- incasari din ramburs avans si imprumuturi de la alte parti	-	-
Numerar net generat din activitatea de investitii	(9.281.534)	(14.752.495)
TOTAL FLUXURI NETE DE NUMERAR (A+B+C)	1.351.929	220.894
Disponibilități la 1 Ianuarie 2016 / 2015	2.701.297	2.480.403
Disponibilități la 31 Decembrie 2016 / 2015	4.053.226	2.701.297

Dividendele platite in 2016, in suma de 1.578 lei fac parte din dividendele distribuite in exercitiile anterioare anului 2009 .

Carmen Adamescu
 Presedinte C.A.



Marina Leu
 Administrator

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

SITUAȚIA CAPITALURILOR PROPRII					
Element al	Sold la	Creșteri		Reduceri	
capitalului propriu	1.01.2016	Total	prin transfer	Total	Sold la
Capital subscris	7.443.720	-	-	-	7.443.720
Prime de aport	106.390.907	-	-	-	106.390.907
Rezerve din reevaluare	255.861.537	-	-	10.143.236	245.718.301
Rezerve legale	1.488.744	-	-	-	1.488.744
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	-	-	-	0
Alte rezerve	812.412	-	-	-	812.412
Actiuni proprii	(14.578.999)	-	-	-	(14.578.999)
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat, respectiv pierderea neacoperită	41.123.965	-	-	-	41.123.965
Rezultatul reportat provenit din adoptarea IAS, mai puțin IAS 29	358.577	-	-	-	358.577
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	284.263	-	-	-	284.263
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezervele din reevaluare	62.364.928	10.143.236	10.143.236	6.528.598	65.979.566
Rezultatul exercițiului	(6.528.598)	6.946.798	6.528.598	-	418.200
Repartizarea profitului	-	-	-	-	-
Total	455.021.456	17.090.034	16.671.834	16.671.834	455.439.656

Semnat pentru identificare
 AUDITOR
 16-05-2017
 Initialised for identification

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

Rezervele din reevaluare se diminueaza pe seama amortizarii curente a anului 2016, cu suma de 10.143.236 lei. Aceasta suma este preluata ca rezultat reportat întregind surplusul realizat din rezervele din reevaluare. În fapt, amortizarea înregistrata pe cheltuieli în urma reevaluării activelor corporale ale societății, este preluata și se regasește în rezultatul reportat, conform reglementărilor legale, începând cu exercitiul financiar al anului 2015.

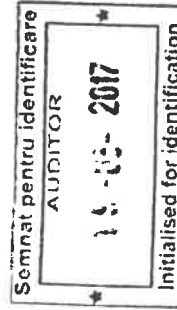
Rezultatul reportat, respectiv pierderea anului 2015 în suma de 6.528.598 lei, va diminua rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezervele din reevaluare, prin reportarea pierderii din 2015 (transfer între conturi).

Rezultatul exercitiului este un profit în suma de 418.200 lei.

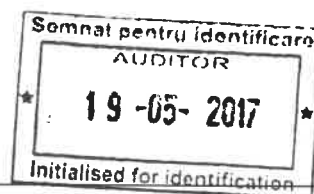
Carmen Adameșcu
Președinte C.A.



Marina Leu
Administrator



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizări corporale
COST

	Sold la 01.01.2016	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2016
Terenuri	117.332.800	0	0	117.332.800
Construcții	8.487.079	0	0	8.487.079
Instalații tehnice si masini	41.587.734	1.782.862	22.037	43.348.559
Alte instalații, utilaje si mobilier	56.403.987	2.990.593	155.733	59.238.847
Investitii imobiliare	291.881.440	8.765.004	0	300.646.444
Avansuri și imobilizări corporale in curs	31.071.128	7.995.447	13.112.140	25.954.435
Total	546.764.168	21.533.906	13.289.910	555.008.164

AMORTIZARE

	Sold la 01.01.2016	Amortizarea înregistrată în cursul exercitiului	Reduceri	Sold la 31.12.2016
Terenuri	0	0	0	0
Construcții	5.706.043	326.901	0	6.032.944
Instalații tehnice si masini	31.497.246	5.429.144	22.037	36.904.353
Alte instalații, utilaje si mobilier	18.222.517	4.297.316	155.733	22.364.100
Investitii imobiliare	14.968.865	14.968.865	0	29.937.730
Total	70.394.671	25.022.226	177.770	95.239.127

Valoarea netă contabilă	476.369.497	(3.488.320)	13.112.140	459.769.037
--------------------------------	--------------------	--------------------	-------------------	--------------------

b) Imobilizări necorporale

	Sold la 01.01.2016	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2016
COST				
Licente si programe informatice	1.915.319	7.288	0	1.922.607
Total	1.915.319	7.288	0	1.922.607

AMORTIZARE

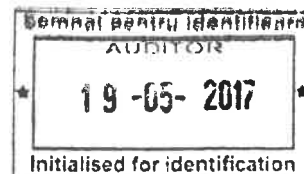
	Sold la 01.01.2016	Amortizarea înregistrată în cursul exercitiului	Reduceri	Sold la 31.12.2016
Licente si programe informatice	1.539.314	371.760	0	1.911.074
Total	1.539.314	371.760	0	1.911.074

Valoarea netă contabilă	376.005	(364.472)	0	11.533
--------------------------------	----------------	------------------	----------	---------------

c) Imobilizari financiare

	Sold la 01.01.2016	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2016
Imobilizari financiare	1.714.347	66.587	99.287	1.681.647

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



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 darea in folosinta a galeriei comerciale de la subsolul magazinului Unirea din Bucuresti, fiind o cale de acces direct dintre metrou si magazin.

Cresterile de imobilizari corporale pe celelalte grupe se refera in principal la diverse instalatii si utilaje pentru functionarea cladirii (climatizare in galeria comerciala de la subsol), aparatura informatica, mic mobilier de birou, achizitia in leasing a doua autoturisme si amenajari comerciale in sarcina USC.

Crestereavalorii imobilizarilor in curs de executie se refera la investitiile din magazinul de la Bucuresti pentru indeplinirea cerintelor legate de obtinerea autorizatiei ISU. Reducerea evidentiata la avansuri si imobilizari in curs de executie a fost inregistrata prin punerea in functiune in cadrul grupelor de investitii imobiliare, instalatii si utilaje.

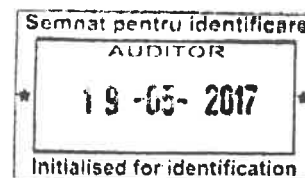
La 31 Decembrie 2016, cladirea USC Brasov, era ipotecata in favoarea BCR, in cadrul contractului de credit ipotecar contractat pentru finantarea partiala a constructiei, iar parcare USC Bucuresti era ipotecata in favoarea Libra Bank, in urma contractarii creditului pentru refinantarea creditelor de investitii de la BCR precum si a contractarii liniei de lucru cu Libra Bank.

NOTA 2. PROVIZIOANE

Denumire provizion	<u>sold la 01.01.2016</u>	<u>majorare</u>	<u>diminuare</u>	<u>sold la 31.12.2016</u>
Provizioane pentru impozitul pe profit	74.437	0	7.559	66.878
Provizioane pentru deprecierea creantelor -clienti	3.401.447	1.511.301	84.351	1.974.497
Provizioane pentru deprecierea creantelor - debitori diversi	527.844	0	0	527.844

Diminuarea provizionului pentru impozitul pe profit cu 7.559 lei este rezultatul recalcularii valorii provizionului pentru impozitul pe profitul amanat la data de 31.12.2016. Acest provizion a aparut ca urmare a faptului ca societatea Unirea Shopping Center a aplicat facilitatea fiscala prevazuta de articolul 24 legea 571/2003 privind codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (in sensul ca a dedus cheltuielile cu amortizarea, echivalentul a 20 % din valoarea de intrare , la momentul punerii in functiune a mijloacelor fixe).

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



Provizioanele pentru deprecierea creanțelor- clienți au fost diminuate cu suma de 1.511.301 lei, în urma definitivării situației juridice a unui grup de clienți incerti, în cursul anului 2016, prin radierea acestora din evidențele Registrului Comerțului (1.053.588,57 lei) precum și prin vechimea debitelor mai mari de 3 ani și scoaterea acestora din evidențele societății (457.712,75 lei). Din totalul sumei de 1.511.301 lei, regimul de impunere a urmat modalitatea inițială de deductibilitate, suma de 191.454 lei (30%) devenind impozabilă iar suma de 1.319.847 lei fiind neimpozabilă.

Au fost constituite și provizioane pentru clienți noi în litigiu, în suma de 84.351 lei, din care 30 % (25.305 lei) deductibile fiscal.

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

La 31 decembrie 2016 societatea a înregistrat un profit contabil în suma de 418.200 lei. Suma se reportează în anul următor, urmând ca AGA să stabilească modalitatea de repartizare a acesteia.

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

	31 decembrie 2016	31 decembrie 2015
1. Cifra de afaceri netă	69.194.251	70.729.230
2. Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3+4+5)	64.453.331	71.896.986
3. Cheltuielile activității de bază	64.453.331	71.896.986
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	(1.167.756)
7. Cheltuielile de desfacere	0	0
8. Cheltuieli generale de administratie	2.716.010	2.840.005
9. Venituri din productia proprie	0	0
10. Alte venituri din exploatare	605.464	720.565
11. Rezultatul din exploatare, profit/(pierdere) (6-7-8+9+10)	2.630.374	(3.287.196)

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

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

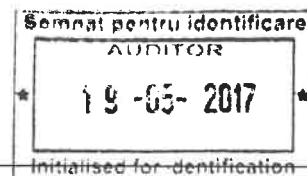
Cheltuielile generale de administratie cuprind cheltuielile de conducere și administrare ale societății.

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

Cifra de afaceri realizată în lei a scăzut cu 2% față de anul precedent, cheltuielile de exploatare au scăzut cu 10%, iar cheltuielile generale de administratie au scăzut cu 4%.

Cifra de afaceri a scăzut în principal prin nerealizarea veniturilor din chirii, datorită închiderii unor magazine mici, sau a reducerii unor chirii, ținând cont de situația economică generală care include și scăderea vânzărilor.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



In cadrul cheltuielilor activitatii de baza, ponderea cheltuielilor cu amortizarea este de 40% (25,4 mil lei), acestea scazand fata de anul precedent cu 9 %.

Din activitatea de exploatare, societatea a inregistrat un profit de 2,6 mil lei, crescand de circa 2,5 ori fata de anul precedent.

Prin raportarea la EUR (curs mediu anual RON/EUR de 4,4908 lei in 2016, respectiv de 4,4450 in 2015), cifra de afaceri a societatii in 2016 comparativ cu 2015 arata o scadere de 3 %.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR

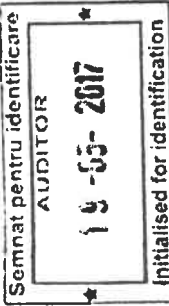
CREANTE	31 decembrie	Termen de lichiditate	
	2016	sub 1 an	peste 1 an
Clienți și conturi asimilate	9.749.904	9.749.904	9.959.658
Ajustări pentru deprecierea creanțelor-clienți și debitori	(2.502.342)	(2.502.342)	(3.929.292)
Avansuri la furnizori pentru servicii	1.136.783	1.136.783	1.030.751
Alte creanțe	24.031.201	24.031.201	21.238.522
Total creanțe	32.415.546	32.415.546	28.299.639

Clienți și conturi asimilate: soldul este compus din clienți curenți de încasat 5.316.183 lei, clienți incerti și în litigiu 2.812.948 lei și clienți – facturi de întocmit 1.620.773 lei. Suma evidențiată în Clienți facturi de întocmit reprezintă chirii procentuale aferente anului 2016, dar pentru care, conform contractelor încheiate, calculația respectiv facturarea se realizează în anul următor.

Din ajustările de valoare pentru deprecierea creanțelor-clienți și debitori existente în sold la începutul exercitiului, a fost trecută pe venituri în cursul anului 2016, suma de 1.511.301 lei, în urma încasării sau a radierii mai multor clienți incerti provizionati. La 31 Decembrie 2016 au fost create provizioane în suma de 84.351 lei. Soldul provizionului de depreciere pentru deprecierea creanțelor – debitori diversi a fost creat în anul 2014 în legătura cu suma poprită de Stanbox Music srl.

Valorile cuprinse în cadrul „Alte creanțe” sunt:

- Fond rulment – 3.630 lei – reprezintă numerar dat casieriei din Parcare
- Concedii medicale – 49.549 lei – reprezintă contravaloarea concediilor medicale achitate de societate angajatorilor, suma urmand a fi incasata de la Bugetul asigurarilor de sanatate.
- Avansuri salarii – 104.353 lei – reprezintă avansuri la salarii.
- Debitori diversi – 23.391.397 lei - suma provine în principal (circa 42%)din debitorul Stanbox Music srl, recuperarea acesteia fiind pe rolul instantelor de judecata. O pondere semnificativa in debitori o reprezinta si imprumuturile acordate in cadrul grupului (44%), aceste imprumuturi devenind scadente in anul 2016.
- Impozit pe profit – 246.996 lei.
- TVA de recuperat aferent clientilor scosi din evidenta prin radierea de la RC – 235.276 lei: se va regulariza la decontul de TVA din luna in care se va depune bilantul pentru anul 2016

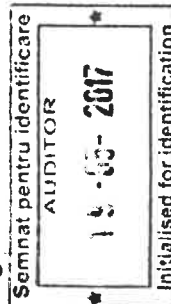


S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

DATORII	31 decembrie	Termen de exigibilitate		
	2016	sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
Furnizori și conturi asimilate	7.097.159	7.097.159		7.712.555
Salarii, impozite și taxe aferente salariilor	1.075.447	1.075.447		1.043.542
Impozit pe profit curent	0	0		41.285
TVA de plată	390.141	390.141		1.573.226
TVA neexigibil	47.831	47.831		271.890
Dividende de plată	445.800	445.800		447.378
Garantii clienti - chirii	2.254.714		2.254.714	2.998.348
Alte datorii	530.892	530.892		615.543
Datorii catre societatile de leasing	219.857	83.282	136.575	0
Sume datorate institutiilor de credit	27.660.364	17.142.219	10.518.145	36.626.548
Total datorii	39.722.205	26.812.771	12.909.434	51.330.315

Soldul „Furnizori si conturi asimilate” se compune din:

- Furnizori interni – 2.555.653 lei – datorii pentru servicii curente, ce urmeaza a fi achitate in anul 2017
 - Furnizori de imobilizari – 452.039 lei –sume datorate furnizorilor de imobilizari in curs de realizare
 - Furnizori facturi nesosite - 1.052.405 lei – in principal utilitati si servicii(Enel, gaze, Radet, apa, telefoane) aferente exercitiului 2016, pentru care facturile se emit in exercitiul urmat 2017
 - Clienti in avans – 3.037.062 lei – avansuri incasate de la clientii chiriiasi pentru energia electrica consumata
- Salarii, impozite si taxe aferente salariilor – 1.075.447 lei– reprezinta salariile inclusiv taxele si impozitele aferente lunii Decembrie 2016, care urmeaza a fi platite in Ianuarie 2017.
- TVA de plata – 390.141 lei – reprezinta TVA aferent lunii Decembrie scadent la 25.01.2017
- TVA neexigibil – 47.831 lei – reprezinta TVA aferent facturilor primite de la furnizori, care au regimul de TVA la incasare.
- Dividende de plata – 445.800 lei – reprezinta dividende nete neridicate de catre actionari, in principal persoane fizice, aferente anilor 2009 si precedenti
- Garantii clienti – chirii – 2.254.714 lei – reprezinta garantiile incasate de la clienti pe perioada derularii contractului de inchiriere. Sumele devin exigibile la terminarea contractului de inchiriere.
- Alte datorii se compun din:
- 158.063 lei - reprezinta garantii de buna executie retinute conform contractelor incheiate cu furnizorii de echipamente si servicii pentru



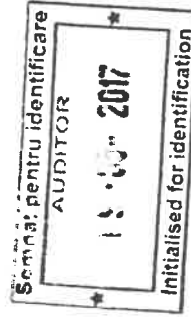
S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

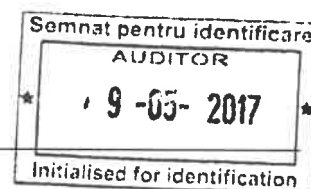
- 126.504 lei – reprezintă diverși creditori, de regula sume achitate în plus de către clienți, care urmează a fi facturate în 2015, compensate sau returnate
- 246.325 lei – diverse datorii către DITL sau BS, în principal penalizări aferente anului 2016 și comunicate de autorități

La 31.12.2016 societatea are în derulare două contracte de leasing, pentru o mașină de teren și un autoturism de capacitate mică.

Sumele datorate instituțiilor de credit reprezintă soldul la 31.12.2016 al creditelor obținute de la bănci, după cum urmează:

- BCR – 15.137.030 lei / 3.333.340 EUR – 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. Soldul creditului este reevaluat la sfârșitul anului 2016 la cursul comunicat de BNR de 4,5411 lei/euro.
- Libra Bank – 6.523.333 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.
- Libra Bank – 6.000.000 lei – linie de lucru care se prelungește anual.





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 și situațiile financiare anuale consolidate care se aplică de la 1 Ianuarie 2015, data la care au fost abrogate OMFP nr. 3055/2009 și OMFP nr. 2239/2011.

Pentru stabilirea cerințelor de raportare contabilă, Ordinul prevede următoarele categorii de entități: microentități, entități mici, și entități mijlocii și mari.

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 economicului asupra juridicului

Înregistrările contabile care stau la baza întocmirii situațiilor financiare sunt exprimate în moneda națională – LEI.

Valoarea elementelor patrimoniale a fost determinată pe baza principiului prudenței. Au fost avute în vedere următoarele aspecte:

- a) au fost luate în considerare numai profiturile recunoscute până la data încheierii exercitiului financiar;
- b) s-a ținut seama de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercitiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior, chiar dacă asemenea obligații sau pierderi au apărut între data încheierii exercitiului și data întocmirii bilanțului;
- c) s-a ținut seama de toate ajustările de valoare datorate deprecierilor.

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 2016 au fost prezentate în comparație cu cele din exercitiul financiar anterior 2015.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



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 nivelurilor stabilite prin lege și aflate în vigoare în cursul anului, calculate pe baza salariilor brute. Valoarea acestor contribuții este înregistrată în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă cu cheltuielile salariale aferente.

Societatea nu finanțează pensiile și nu are un plan de beneficii în cazul pensionarii 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.

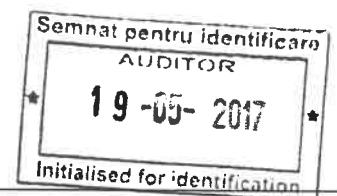
O diminuare rezultată din reevaluare trebuie scăzută direct din orice surplus din reevaluare corespunzător, în măsura în care diminuarea nu depășește valoarea înregistrată anterior ca surplus din reevaluarea pentru același activ.

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.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



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

Cheltuielile care se fac la imobilizările 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 pierdere rezultată dintr-o asemenea operațiune se determină ca diferență dintre suma obținută și valoarea contabilă netă și este inclusă în rezultatul de exploatare al perioadei.

Activele imobilizate de natura obiectelor de inventar sunt trecute pe cheltuieli în momentul trecerii în consum și nu sunt incluse în valoarea contabilă a imobilizărilor.

În cazul în care valoarea contabilă a unui activ este mai mare decât valoarea sa recuperabilă estimată, valoarea sa contabilă este redusă la valoarea sa realizabilă.

Câștigurile și pierderile din vânzarea imobilizărilor corporale sunt determinate în baza valorii lor de vânzare și sunt luate în considerare la stabilirea profitului.

Cheltuielile cu dobânzile aferente împrumuturilor pentru finanțarea construcției și achiziționării de imobilizări corporale nu se capitalizează.

Imobilizările în curs

Reprezintă investiții neterminate executate în regie proprie sau în antrepriză.

Imobilizările în curs sunt înregistrate la cost și nu se amortizează. Ele vor începe să fie amortizate în momentul în care vor fi transferate în categoria imobilizărilor corporale.

Imobilizările achiziționate în leasing financiar sunt capitalizate și amortizate conform duratei de viață estimată pe aceleași baze ca și imobilizările proprii.

Imobilizările necorporale

Imobilizările necorporale sunt active nemonetare, identificabile și fără suport material, deținute pentru scopul utilizării în procesul producției sau al prestării de servicii, sau pentru a fi 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 că activul va fi utilizat de societate pentru producerea de beneficii

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

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

Imobilizările financiare

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

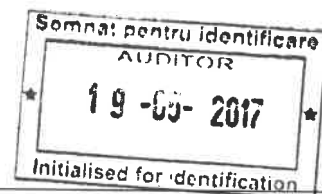
Imobilizările financiare sunt înregistrate în contabilitate la cost istoric. Dacă valoarea realizabilă este mai mică decât valoarea istorică, se ajustează cu valoarea deprecierii.

Contractele de leasing

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

Cheltuielile financiare cu dobândă 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 natura:

- marfurilor/bunurilor detinute spre a fi vandute
- marfuri/bunuri in curs de productie
- materii prime/materiale si alte consumabile care urmeaza a fi utilizate in procesul de productie, prestarea de servicii sau uzul intern administrativ

Principalele categorii de stocuri detinute 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 reflecta in situatiile financiare la minimum dintre cost si valoarea realizabila neta, care poate fi obtinuta in urma vanzarii lor. In acest scop, valoarea lor istorica este diminuata prin inregistrarea unei ajustari pentru depreciere.

Creantele

Creantele sunt prezentate in bilant la valoarea istorica mai putin ajustarea pentru depreciere in cazul in care s-a constatat ca valoarea realizabila este mai mica decat valoarea istorica. Pentru clienții incerti s-a efectuat o estimare bazată pe analiza tuturor sumelor restante aflate în sold la data bilanțului contabil. Creanțele nerecuperabile sunt eliminate din bilanț la data la care exista o hotarare judecatoreasca definitiva.

Subventii

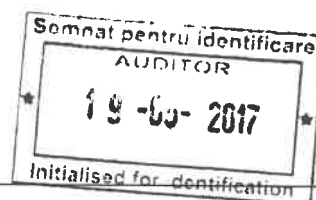
Subventia de care societatea a beneficiat in urma privatizarii, utilizata pentru investiții în mijloace fixe necesare producției, este înregistrata pe venituri treptat, pe durata de viață (pe masura amortizarii) a activelor achizitionate.

Numerar si asimilate

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar in banci si casieria societatii, in lei sau in valuta dupa caz.

Elementele monetare exprimate in valuta sunt raportate utilizandu-se cursul de inchidere comunicat de Banca Nationala a Romaniei (BNR). Diferentele de curs valutar, favorabile sau

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



nefavorabile, au fost înregistrate la venituri sau cheltuieli, după caz. Cursul de schimb comunicat de BNR pentru sfârșitul exercitiului financiar 2016 a fost: 1 EUR = 4,5411 lei.

Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor

Veniturile si cheltuielile sunt evidentate potrivit contabilitatii de angajamente.

Active si datorii contingente

Activele angajate nu sunt recunoscute în situațiile financiare, dar sunt prezentate în note, atunci când o intrare de beneficii este probabilă.

Datoriile contingente (angajamentele) nu sunt recunoscute în situațiile financiare, ele fiind prezentate în note, atunci când o ieșire de resurse este probabilă într-un interval previzibil.

Provizioane

Provizionul este o datorie cu valoare și exigibilitate incertă.

Provizionul este recunoscut atunci când:

- societatea are o obligație curentă generată de un eveniment anterior
- există probabilitatea ieșirii unor resurse pentru onorarea unei obligații
- valoarea obligației poate fi estimată credibil

Provizioanele se constituie atunci când este cazul, maxim la nivelul valoric necesar stingerii obligației reflectate în situațiile financiare.

Relațiile cu entitățile afiliate

Un partener de afaceri este considerat entitate afiliată atunci când prin participarea la capital, drepturi contractuale sau grad de rudenie poate controla direct sau indirect, sau poate influența semnificativ activitatea societății.

Când apar astfel de tranzacții, acestea sunt prezentate într-o notă separată la situațiile financiare.

Impozitul pe profit

Societatea calculează și înregistrează impozitul pe profit pe baza prevederilor Codului Fiscal și a normelor metodologice de aplicare a acestuia. Cota de impozitare în anul 2016 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 1752/2005, valabil la data respectivă, în provizioane pentru impozite.

Participarea la profit

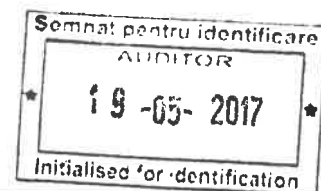
Repartizarea profitului sub forma dividendelor către acționari sau a participării la profitul realizat pentru salariați propusă după data bilanțului contabil, nu este considerată obligație în bilanțul exercițiului curent.

Managementul riscului financiar

1. Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca societatea să nu poată executa obligația asumată prin contracte. Societatea are angajate credite cu două bănci, așa cum sunt prezentate în nota referitoare la datorii. Creditul BCR, contractat pentru finanțarea construirii mall-ului USC Brașov este garantat cu ipoteca instituită pe terenul și clădirea aflate la Brașov și cesiunea încasărilor din magazinul de la Brașov. Ratele au fost achitate fără a exista întârzieri la plată, iar valoarea chiriilor încasate din acest proiect acopera în totalitate rata și dobânda aferente. Creditul va fi achitat în totalitate până în luna August 2018.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



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. Tot cu LibraBank este contractata si o linie de lucru (Overdraft) garantata in aceeasi structura ca si creditul de investitii.

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

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 31.12.2016 este de 6,09%, fata de 8,05% in 2015, 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. In acest sens procesul cu Stanbox Music srl reprezinta o prioritate, suma de recuperat fiind de aproximativ 2,5 mil EUR.

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.

La sfarsitul anului 2016, indicatorul de lichiditate s-a imbunatatit sensibil.

5. Riscul privind mediul economic

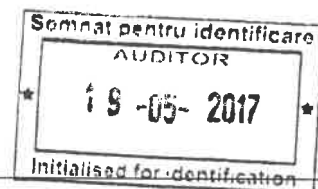
In cazul societatii Unirea Shopping Center SA, acest risc se refera la competitorii de pe piata imobiliara de tip mall si la scaderea consumului. Locatiile magazinelor detinute de societate ocupa pozitii cheie atat in Bucuresti cat si Brasov, fiind un avantaj in comparatie cu alte mall-uri. In aceste 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.

NOTA 7. CAPITAL SOCIAL, ACTIUNI

Capital social

La 31 Decembrie 2016, capitalul social subscris si varsat este de 7.443.720 lei și cuprinde 2.977.488 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



Structura actionariatului	Nr. Actiuni	% in capital
THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA	2.208.328	74,167
S.I.F. MUNTENIA	297.841	10,003
ALTI ACTIONARI	243.221	8,169
S.C.UNIREA SHOPPING CENTER S.A.	228.098	7,661
TOTAL ACTIUNI	2.977.488	100 %

S.C. Unirea Shopping Center SA detine 228.098 actiuni rascumparate.

NOTA 8. INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII SI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI 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.

Numarul salariatilor la 31 Decembrie 2016 a fost de 127 persoane, fata de 125 la 31 Decembrie 2015. Din acestia, 2 sunt directori si 9 sunt sefi de serviciu/compartiment.

Cheltuielile salariale inregistrate in anul 2016 au fost:

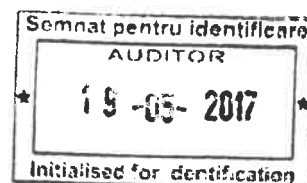
- salarii brute	5.045.827 lei
- Tichete de masa	248.535 lei
- cheltuielile cu asigurarile sociale si protectia sociala	1.190.980 lei

La 31.12.2016 societatea nu are restante la plata contributiilor privind asigurarile sociale si protectia sociala.

NOTA 9. INDICATORI ECONOMICO – FINANCIARI

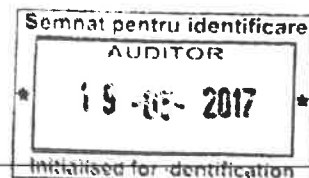
I. INDICATORI DE LICHIDITATE		2015	2016
1	INDICATORUL LICHIDITATII CURENTE		
	A. ACTIVE CURENTE	33.141.165	38.617.036
	B. OBLIGATII CURENTE	26.726.937	26.812.771
	(A/B)	1,24	1,44
2	INDICATORUL LICHIDITATII IMEDIATE		
	A. ACTIVE CURENTE	33.141.165	38.617.036
	B. STOCURI	2.140.229	2.148.263
	C. OBLIGATII CURENTE	26.726.937	26.812.771
	(A-B)/C	1,16	1,36

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



II. INDICATORI DE RISC			
1	INDICATORUL GRADULUI DE INDATORARE		
	A. CAPITAL IMPRUMUTAT	36.626.548	27.660.364
	B. CAPITAL PROPRIU	455.021.456	455.439.656
	(A/B) x 100 < 100%	8,05%	6,08%
	A. CAPITAL IMPRUMUTAT	36.626.548	27.660.364
	B. CAPITAL ANGAJAT	491.648.004	483.100.020
	(A/B) x 100 < 100%	7,45%	5,73%
2	INDICATORUL PRIVIND ACOPERIREA DOBANZILOR		
	A. PROFIT INAINTEA PLATII DOB. SI IMP PE PROFIT	(3.425.100)	2.962.885
	B. CHELTUIELI CU DOBANDA	1.917.867	1.317.580
	A/B - ori	0	2,25
III. INDICATORI DE ACTIVITATE (INDICATORI DE GESTIUNE)			
1	VITEZA DE ROTATIE A ACTIVELOR IMOBILIZATE		
	A. CIFRA DE AFACERI	70.729.230	69.194.251
	B. ACTIVE IMOBILIZATE	478.459.849	461.462.217
	A/B - ori	0,15	0,15
2	VITEZA DE ROTATIE A ACTIVELOR TOTALE		
	A. CIFRA DE AFACERI	70.729.230	69.194.251
	B. TOTAL ACTIVE	511.601.014	500.079.253
	A/B - ori	0.14	0,14
IV. INDICATORI DE PROFITABILITATE			
1	RENTABILITATEA CAPITALULUI ANGAJAT		
	A. PROFITUL INAINTEA PLATII DOB SI A IMP PE PROFIT	(3.425.100)	2.962.885
	B. CAPITALUL ANGAJAT	491.648.004	483.100.020

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



	(A/B) x 100	0 %	0,62%
2	MARJA BRUTA DIN VANZARI - total activitate		
	A. PROFIT BRUT	(5.342.967)	1.645.305
	B. CIFRA DE AFACERI	70.729.230	69.194.251
	(A/B) x 100	0 %	2,38%

Rezultatul pe acțiune

Calculul rezultatului pe acțiune sunt bazate pe următoarele informații:

	31 decembrie 2015	31 decembrie 2016
Profitul / Pierderea neta al anului	(6.528.598)	418.200
Numărul de acțiuni	2.977.488	2.977.488
Rezultatul pe acțiune de bază – RON	0	0,1405

NOTA 10. ALTE INFORMAȚII

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A. este înființată și înregistrată în România, sub nr. J40/7875/1991 și CUI 328521, atribut fiscal R. Activitatea principală desfășurată de societate este închirierea de spații comerciale.

Sediul societății este în București, Piața Unirii nr. 1, sector 3, România. Societatea are un punct de lucru la Brașov – USC Brașov.

Societatea deține activul Parcare Unirea din București, care asigură necesarul locurilor de parcare atât pentru clienții magazinului cât și pentru oricare alți clienți.

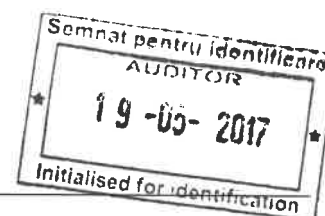
Tranzacțiile realizate cu entitățile afiliate în anul 2016, au fost următoarele:

	1 Ian - 31 Dec 2016
Cumparari servicii si marfuri (Furnizori)	LEI (sume fara TVA)
Astra Nova Security	2.565.152
Megaconstruct	439.895
Pall Dór Con	4.209.018
Rex Mamaia	80.871
Tycoon Media Press	745.806
TOTAL	8.040.742

Vanzari servicii si marfuri (Clienți- Chirii)

Adasped Prestari Comert	9.696
Alpha SPV	6.113
Astra Nova Security	69.879
Baumeister Instalatii Edilitare	14.536
Baumeister Utilaje si Echipamente	14.536
Beta SPV	6.113

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)



Delta Venture SPV	6.117
Epsilon Estate Provider	6.117
Gama Trade SPV	6.113
Medien Holding	26.037
Megaconstruct	164.256
Pall Dór Con	870
The Nova Group Investments Romania	47.460
TNG Real Estate Management	10.757
Tycoon Finance Corporation	601.536
Tycoon Media Press	1.158
TOTAL	991.294

Imprumuturi intragrup (Debitori)

The Nova Group Investments Romania	800.000
- din care dobanda	407.399

Cumpararile de servicii intragrup constau in 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).

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

Imprumutul acordat catre The Nova Group Investments Romania a fost acordat pe termen scurt, pana la un an si este purtator de dobanda. Dobanda este calculata pe tot anul 2016 si se refera la toate contractele de imprumut.

Societatea nu detine o lista comunicata oficial, de catre societatea mama, a societăților care fac parte din grup. Societatile prezentate mai sus sunt identificate ca urmare a informatiilor proprii in urma relatiilor contractuale cu acestea.

Calculul impozitului pe profit

	31 Decembrie 2016
Venituri totale	72.320.118
Cheltuieli totale	71.901.918
Rezultat brut	418.200
Elemente similare veniturilor	5.333.343
Rezultat dupa includerea elem similare veniturilor	5.751.543
Deduceri fiscale, din care:	26.674.150
- amortizare fiscala	25.346.745
- rezerve legale	0
- alte venituri neimpozabile(din provizioane nededuse fiscal)	1.327.405
Cheltuieli nedeductibile fiscal, din care:	28.781.122
- cheltuieli cu impozitul pe profit curent	1.227.105
- amenzi, penalitati	63.737
- cheltuieli protocol > 2%	919.326
- cheltuieli sponsorizare	20.000
- amortizare contabila	25.436.015
- provizioane nedeductibile	59.406
- alte cheltuieli nedeductibile	1.055.533

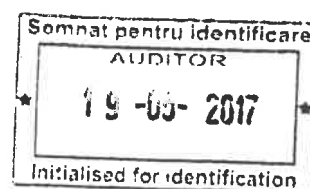
S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Profit impozabil	7.858.515
Rata impozitului pe profit	16 %
Impozit pe profit 16%	1.257.362
Cheltuieli sponsorizare in limitele prev. de lege (reportate din perioada precedenta)	30.257
Impozit pe profit curent	1.227.105

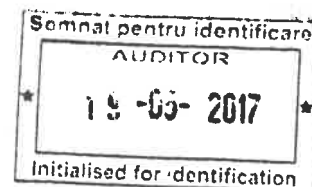
Carmen Adamescu
Presedinte C.A.



Marina Leu
Administrator



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.



RAPORTUL ANUAL de GESTIUNE LA 31.12.2016

Raport anual, conform legii nr.297/2004 si Regulamentului C.N.V.M. Nr. 1/2006

Pentru exercitiul financiar: 2016

Data raportului: 04.05.2017

Denumirea societatii comerciale: S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.

Sediul social: Bucuresti, sector 3, Piata Unirii nr.1

Telefon: 021/30.30.307, fax: 021/30.30.236

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comertului: RO 328521

Numarul si data înregistrării la Oficiul Registrului Comertului: J40/7875/1991

Piata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: BVB, piata AeRO

Capitalul social subscris si varsat: 7.443.720 RON

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala sunt:

Nr. actiuni : 2.977.488 ;

Valoarea nominala : 2,50 lei ;

Societatea este cotate pe piata de capital din 28.11.1996 sub simbolul SCDM ;

Starea actiunilor : tranzactionabile, cu exceptia celor 2.208.328 de actiuni detinute de TNG Investments Romania SA, asupra carora a fost instituit sechestru asigurator , conform adresei nr. 578/P/2015, emisa de Ministerul Public, Sectia de Combatere a Infractiunilor Asimilate Infractiunilor de Coruptie primita la USC pe data de 29.03.2016.

Societatea nu a emis obligatiuni de la infiintare.

1. ACTIVITATEA SOCIETATII COMERCIALE

1.1.

a) *Descrierea activitatii de baza a societatii*

Activitatea de baza a societatii este „inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, cod CAEN 6820” . Societatea realizeaza venituri si din activitatea de servicii de parcare, precum si din activitatea de marketing.

Activitatea de baza a societatii se desfasoara atat in Unirea Shopping Center Bucuresti, cat si la Unirea Shopping Center Brasov. Activitatile complementare - servicii de parcare si marketing - se desfasoara in locatiile proprii din Bucuresti : cladire USC, cladire parcare Bucuresti si parcare subterana si supraterana din Brasov.

b) *Înfiintarea societatii comerciale*

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A. (fosta S.C.D.M.A.I. UNIREA S.A.) a fost înfiintata conform legii nr.15/1990 prin H.G. nr.1040/1990, ca urmare a reorganizarii Întreprinderii Central Bucuresti, înfiintata în anul 1975 prin investitie noua.

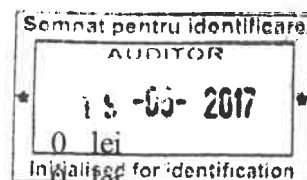
c) *Fuziunea sau reorganizarea semnificativa a societatii comerciale*

NU ESTE CAZUL

d) *Înstrainari sau achizitii de active in 2016*

Achizitii imobilizari corporale

Instrainari imobilizari corporale
(casari)



Terenuri	0 lei	
Constructii	0 lei	
Instalatii tehnice si masini	1.782.862 lei	22.037 lei
Alte instalatii,utilaje,mobilier	2.990.593 lei	155.733 lei
Investitii imobiliare	8.765.004 lei	0 lei
Avans si imobiliz corporale in curs	7.995.447 lei	13.112.140 lei
TOTAL	21.533.906 lei	13.289.910 lei

e) *Principalele rezultate ale evaluarii activitatii societatii*

In anul 2016 structura comerciala a centrului comercial din Brasov a ramas neschimbata.

In cadrul centrului comercial din Bucuresti, in ultimul trimestru al anului 2016, a fost finalizata si deschisa galeria comerciala care asigura accesul direct din statia de metrou Unirii. Spatiul total are 1.400 mp din care suprafata comerciala inchiriabila este de 1.115 mp. La 31 Decembrie 2016, suprafata inchiriata in aceasta galerie era de 656 mp.

In contextul crizei ale carei efecte s-au facut simtite in ultimii ani, fapt ce a dus la scaderea consumului si implicit la inchiderea activitatii mai multor societati mici, care isi desfasurau activitatea comerciala in cadrul USC Bucuresti si Brasov, veniturile societatii au fost afectate, cifra de afaceri scazand de la an la an. Anul 2016 a inregistrat o scadere sensibila, cifra de afaceri totala reducandu-se cu 2%. In Bucuresti, CA din inchirieri a crescut cu 1,6%, in Brasov a scazut cu 9,5%, iar veniturile din parcare Bucuresti au scazut cu 14%.

Societatea a demarat proiectarea si lucrarile necesare obtinerii autorizatiei ISU. Cele mai mari cheltuieli cu investitiile in acest sens sunt si vor fi generate, atat in 2016 cat si in anul/anii urmatori, de lucrarile pentru magazinul din Bucuresti.

1.1.1 *Elemente de evaluare generala pentru anul 2016 :*

a) - rezultat - profit: 418.200 lei / 93.124 EUR

b) - cifra de afaceri: 69.194.251 lei / 15.408.001 EUR

Cursul mediu utilizat este cel comunicat de BNR pentru anul 2016, 1 EUR = 4,4908 lei

c) Export : nu este cazul

d) cheltuielile de exploatare din 2016 au reprezentat 60 % din totalul veniturilor realizate, iar cheltuielile cu amortizarea si dobanzile bancare au reprezentat 38 % din totalul veniturilor.

e) % din piata detinut

Spatiile comerciale oferite de societate in cele 3 cladiri (USC Bucuresti, USC Brasov, parcare Bucuresti) reprezinta la finele anului circa 7% din totalul spatiilor comerciale oferite la ora actuala in tara si Bucuresti.

f) Lichiditate (diponibil in cont, e.t.c.)

- indicatori de lichiditate:

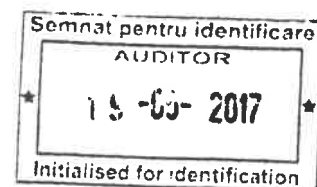
Lichiditatea curenta: 1,44 (active curente/datorii curente), fata 1,24 in anul precedent

Lichiditatea imediata: 1,36 ((active curente-stocuri) / datorii curente), fata de 1,16 in anul precedent

1.1.2. *Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale*

Descrierea principalelor produse realizate si/sau servicii prestate cu precizarea:

a) *Principalele piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie*
Societatea este prezenta pe piata imobiliara destinata spatiilor comerciale tip mall din Bucuresti si Brasov.



- b) *Ponderea principalelor categorii de produse sau servicii în veniturile si în totalul cifrei de afaceri ale societatii comerciale pe ultimii 3 ani este prezentata în tabelul urmator:*

Anul	Cifra de afaceri	Venituri din inchirieri	Pondere venituri din inchirieri în CA	Evolutia ven din inchirieri fata de anul precedent
	lei	lei	%	%
2014	77.084.815	68.336.565	89 %	103 %
2015	70.729.230	62.004.397	85 %	91 %
2016	69.194.251	60.836.614	88 %	98 %

* Sumele prezentate nu includ TVA

- c) *Produse noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substantial de active in viitorul exercitiu financiar precum si stadiul de dezvoltare al acestor produse.*

In anul 2017, conducerea societatii are in vedere continuarea si finalizarea lucrarilor in vederea obtinerii autorizatiei ISU.

Conducerea societatii urmareste si rentabilizarea cladirii parcarii din Bucuresti, in conditiile in care gradul de ocupare a acesteia, pe suprafata destinata activitatii de parcare este sub 20%, iar veniturile din parcare au inregistrat o scadere fata de anul precedent.

1.1.3 *Activitatea de aprovizionare tehnico-materiala (surse indigene, surse import)*

Furnizorii de produse sunt în general producatorii directi, comercianti sau societatile importatoare. Nici un furnizor nu detine o pondere semnificativa.

1.1.4 *Evaluarea activitatii de vanzare – inchiriere:*

- Descrierea evolutiei vanzarilor- inchirierilor secvential pe piata interna si/sau externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung:* contractele de inchiriere sunt incheiate pe circa 3 ani cu societatile mici si pe circa 15 ani cu societatile ancora (grupuri mari gen H&M, Inditex, etc).
- Descrierea situatiei concurentiale in domeniul de activitate al societatii comerciale, a ponderii pe piata a produselor sau serviciilor societatii comerciale si a principalilor competitori:* competitorii sunt celelalte mall-uri din capitala si din Brasov. Tinand cont de amplasarea strategica, la km zero, a magazinului din Bucuresti, cererea de spatii comerciale este permanenta. In cazul magazinului din Brasov, cu toate ca este amplasat in fata garii, o zona foarte circulata, dat fiind numarul mare de mall-uri deschise local, precum si vanzarilor comerciale reduse, spatiile ocupate si chiriile sunt in scadere.
- Descrierea oricarei dependente semnificative a societatii comerciale fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii:* Nu este cazul

1.1.5 *Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul societatii comerciale*

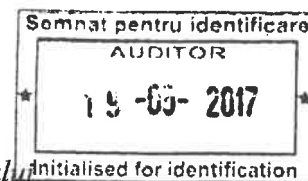
- Numarul salariatilor la 31.12. 2016 a fost de 127 persoane fata de 125 la 31.12.2015.
- Nu s-au înregistrat conflicte de munca între salariati si conducere.

1.1.6 *Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator*

Nu este cazul

1.1.7 *Activitatea de cercetare si dezvoltare*

Nu este cazul



1.1.8 Evaluarea activitatii comerciale privind managementului riscului

În desfășurarea activității, societatea trebuie să țină cont de o serie de riscuri, cum ar fi riscul de piață, riscul de credit, riscul de lichiditate și riscul fluxului de trezorerie.

Riscul de piață cuprinde trei tipuri de riscuri:

❖ *riscul valutar:*

- este riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze din cauza cursului de schimb valutar;
- societatea a continuat încheierea de contracte de închiriere care să aibă la bază moneda europeană;
- ponderea majoritară a creditelor contractate de societate fiind în valută (EUR), măsura înnoirii contractelor în EUR este de natură să acopere riscurile legate de fluctuația monedei de rambursare.

❖ *riscul ratei dobânzii la valoarea justă:*

- este riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze din cauza variațiilor ratelor de piață ale dobânzii;
- până în prezent, societatea nu a folosit instrumente financiare derivate menite să acopere riscul ratei dobânzii la valoarea justă;

❖ *riscul de preț:*

- este riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței, chiar dacă aceste schimbări sunt cauzate de factori specifici instrumentelor individuale sau emitentului acestora, sau factori care afectează toate instrumentele din piață;
- este urmărită în permanentă evoluția eficienței contractelor încheiate pe baza analizei rezultatelor financiare

Riscul de credit este riscul ca una dintre părțile instrumentului financiar să nu execute obligația asumată, cauzând celeilalte parte o pierdere financiară.

Gradul de îndatorare al societății a scăzut în anul 2016 la 6,08% față de 8,05% în 2015.

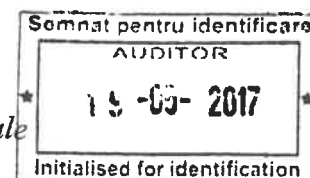
Riscul de lichiditate (numit și riscul de finanțare), este riscul ca o entitate să întâlnească dificultăți în procurarea fondurilor necesare pentru îndeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare. Riscul de lichiditate poate rezulta și din incapacitatea de a vinde repede un activ financiar la o valoare apropiată de valoarea sa justă.

Societatea aplică strict prevederile contractuale, cu toate acestea, datorită situației economice generale există încă întârzieri semnificative la încasarea veniturilor din chirii. Față de anul 2015, ritmul mediu al încasărilor a rămas la același nivel, media ramanand la 30 - 45 de zile.

Societatea are contractată o linie de lucru tip overdraft, menită să acopere necesarul de numerar în perioadele de întârziere a încasării chiriilor.

Riscul ratei dobânzii la fluxul de trezorerie este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare să fluctueze din cauza variațiilor ratelor de piață ale dobânzii. O parte din sursele de finanțare ale activității societății sunt constituite din împrumuturi atrase de la bănci purtătoare de dobânzi variabile. Pentru acoperirea acestui risc, societatea are o politică de plasare a disponibilităților aflate în conturile curente în depozite de tip overnight sau depozite pe termen scurt (1 – 3 luni), în funcție de atractivitatea dobânzii bonificate.

În anul 2016 cuantumul dobânzilor plătite de societate a scăzut în principal datorită reducerii creditelor, prin rambursarea acestora.



1.1.9 Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale

- a) *Prezentarea si analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comerciale comparativ cu aceeaasi perioada a anului anterior*
Lichiditatea poate fi afectata de litigiul dintre SC Unirea Shopping Center SA si SC Stanbox Music srl, de sustinerea platilor pentru realizarea investitiilor in vederea obtinerii autorizatiei ISU.
- b) *Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comerciale comparativ cu aceeaasi perioada a anului trecut: In 2017 nu se previzioneaza efectuarea de cheltuieli semnificative de capital.*
- c) *Prezentarea si analizarea evenimentelor, tranzactiilor schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza: situatia economica generala si puterea de cumparare a populatiei*

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETATII COMERCIALE

2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor spatii comerciale

Unirea Shopping Center Bucuresti - locatia de baza a societatii este situata la km 0 al orasului Bucuresti, cu o suprafata totala construita de 77.833 mp, amplasata pe un teren de 17.275 mp. Complexul comercial este format din 3 corpuri de cladire, date in folosinta in anul 1976 – corpul Central si in anul 1989 – corpurile Splai si Calarasi

La 31.12.2016, suprafata comerciala inchiriabila totala de 40.123 mp, era inchiriata in proportie de 86,5 %. La suprafata utila totala se adauga sediul social al USC – birourile, care ocupa o suprafata de 2.028 mp.

Parcarea Unirea Bucuresti – este situata in imediata vecinatate a magazinului- Bdul Corneliu Coposu, avand 939 locuri de parcare, dispuse pe 7 nivele. Parterul si subsolul sunt amenajate ca spatii comerciale si de acces. Terenul de 7.956 mp, pe care a fost realizata constructia este proprietatea Primariei Municipiului Bucuresti cu care s-a incheiat un contract de asociere. USC are in proprietate o suprafata de teren de 135,47 mp, situati sub parcare.

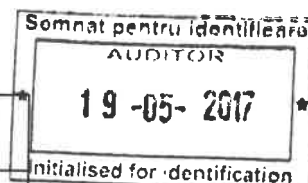
Cladirea are o suprafata desfasurata 40.846 mp din care 5.733 mp sunt ocupati la parter si subsol de magazinul Zara si clinica medicala Medas, iar suprafata utila destinata parcarii, inclusiv terasa este 23.500 mp.

Cladirea este noua, data in folosinta in anul 2005, dotarea tehnica fiind buna, dar necesita reparatii curente.

Unirea Shopping Center Brasov - este amplasata in zona garii Brasov, dotata cu o parcare supraterana si una subterana. Societatea detine in proprietate si terenul, cumparat de la Primaria Municipiului Brasov, in suprafata totala de 13.068 mp. Pentru parcare supraterana, societatea detine suplimentar, printr-un contract de concesiune pe 49 de ani, incheiat cu Primaria Brasov si un teren in suprafata de 3.621 mp. Suprafata construita totala este 33.650 mp, din care parcajul subteran ocupa 3.500 mp. Gradul de ocupare al suprafatei comerciale inchiriabile totale de 16.670 mp era de 77 % la 31.12.2016. la aceasta suprafata se adauga suprafata teraselor de circa 300 mp, inchiriabile doar pe durata verii.

Cladirea este investitia proprie a societatii si a fost data in folosinta in martie 2008; dotarea tehnica este conforma cu cerintele actuale de dotare ale unei cladiri cu destinatie comerciala.

Nr. crt.	Denumire	Valoarea contabila la 31 Decembrie 2015
1.	Cladire USC Bucuresti	157.424.510
2.	Cladire – Parcare Supraetajata Bucuresti	75.356.876
3.	Cladire –Brasov Mall	67.865.058



2.2 Analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale

Durata ramasa de amortizare a cladirilor la 31 Decembrie 2016 este calculata conform prevederilor legale in vigoare.

2.3. Probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale

Nu este cazul

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALA

3.1. Piata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de societate :

Actiunile SC Unirea Shopping Center SA se tranzactioneaza pe piata secundara RASDAQ din luna octombrie 1996, din anul 2004 la Bursa de Valori Bucuresti, sectiunea bursa RASDAQ, categoria III - R.

Incepand cu data de 05.06.2015, actiunile emise de USC au inceput sa fie tranzactionate prin Sistemul Alternativ de Tranzactionare administrat de BVB.

La 31.12.2016, capitalul social subscris si varsat al societatii este de 7.443.720 lei, format din 2.977.488 actiuni nominative a 2,5 lei / actiune, iar structura actionariatului este urmatoarea:

	<u>Nr. actiuni</u>	<u>Procent (%)</u>
The Nova Group Investments Romania	2.208.328	74,167 %
SIF Muntenia	297.841	10,003 %
Alti actionari	243.221	8,169 %
SC Unirea Shopping Center	228.098	7,661 %
TOTAL ACTIUNI	<u>2.977.488</u>	<u>100.00 %</u>

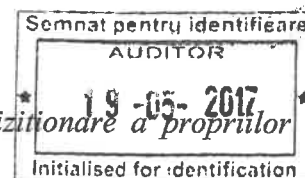
3.2. Descrierea politicii societatii comerciale cu privire la dividende

2016 – profitul in suma de 418.200 lei se reporteaza ca profit nerepartizat

2015 - pierderea in suma de 6.528.598 lei se reporteaza pe contul de profit/pierdere nerepartizata (Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezervele din reevaluare)

2014 - profitul in suma de 4.066.013 lei se reporteaza ca profit nerepartizat;

Presedintele Consiliului de Administratie recomanda AGA, inregistrarea profitului realizat in anul 2016 in suma de 418.200 lei, ca profit nerepartizat. Aceasta recomandare se bazeaza pe faptul ca in perioada urmatoare, societatea necesita numerar in vederea realizarii si finalizarii investitiilor legate de proiectul ISU si de obtinerea autorizatiei ISU. Aceasta recomandare se bazeaza pe faptul ca societatea nu are acces la finantari noi, datorita problemelor de natura penala legate de grupul TNG. In aceste conditii, eventuala repartizare a dividendelor, ar fi de natura sa conduca la decapitalizarea societatii, care este obligata sa-si sustina investitiile doar din numerarul generat din activitatea proprie.



3.3. *Descrierea oricaror activitati ale societatii comerciale de achizitionare a propriilor actiuni:*

In 2016 societatea nu a achizitionat actiuni proprii. La 31.12.2016, societatea are in portofoliu un numar de 228.098 actiuni rascumparate.

3.4. *In cazul in care societatea comerciala are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale:*

Societatea nu are filiale

3.5. *In cazul in care societatea comerciala a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta, se prezinta modul in care societatea comerciala isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare:*

Societatea nu a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta.

4. CONDUCEREA SOCIETATII COMERCIALE

4.1. *Prezentarea listei administratorilor societatii comerciale si a urmatoarelor informatii pentru fiecare administrator*

a) *Lista administratorilor societatii comerciale*

Societatea avea la data de 31.12.2016, conform Actului Constitutiv, un consiliu de administratie format din 5 persoane: Adamescu Carmen - presedinte; Adamescu Bogdan Alexander - membru ; Calinescu Constanze Eugenia – membru ; Leu Marina - membru. Al cincelea loc in cadrul consiliului de administratie era vacant, in urma condamnarii dnului Adamescu Dan Grigore, care a dus la pierderea de catre acesta a dreptului de a fi ales in autoritatile publice sau in orice alte functii publice, a dreptului de a ocupa o functie care implica exercitiul autoritatii de stat si a dreptului de a fi director, administrator al unei societati comerciale sau de a coordona societati comerciale in tara sau in strainatate, pe durata executarii pedepsei principale. Un nou membru al consiliului de administratie urmeaza a fi numit de catre AGA. Societatea poate sa functioneze in mod legal si statutar, intrucat numarul administratorilor nu este mai mic de 3 administratori, minimum de administratori permis de lege in cazul societatilor pe actiuni, tranzactionate pe piata de capital.

b) *Orice acord, intelegere sau legatura de familie între administratorul respectiv si o alta persoana, datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator*

Trei din cele cinci persoane care formeaza Consiliul de Administratie sunt membrii familiei Adamescu, respectiv Adamescu Carmen, Adamescu Bogdan Alexander si Calinescu Constanze Eugenia.

c) *Participarea administratorilor, ca persoane fizice, la capitalul social al societatii comerciale la data de 31.12.2016*

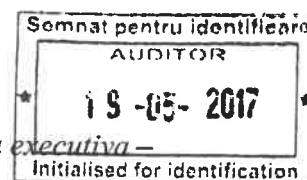
Leu Marina - 1 actiune

d) *Lista persoanelor afiliate societatii comerciale :* Unirea Shopping Center nu are societati afiliate in care sa detina controlul. Societatea nu detine o lista comunicata, de catre firma mama a societatilor afiliate care fac parte din grupul TNG, societatile fiind identificate prin informatii proprii in urma relatiilor contractuale cu acestea. In acest context, conducerea executiva a societatii, raporteaza in cadrul anexelor la situatiile financiare anuale, valoarea tranzactiilor anuale realizate cu societatile astfel identificate.

Conducerea societatii depune eforturi pentru identificarea si incadrarea corecta a societatilor afiliate.

4.2. *Lista membrilor conducerii executive a societatii la data de 31.12.2016*

La data de 31.12.2016, conducerea executiva a societatii era formata din Adamescu Carmen si Leu Marina.



- a) *Termenul pentru care persoanele numite fac parte din conducerea executiva – nedeterminat.*
- b) *Orice acord, înțelegere sau legatura de familie între persoana respectiva si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive – In cadrul conducerii executive a societatii, Adamescu Carmen face parte din familia Adamescu.*
- c) *Participarea conducerii executive la capitalul social la 31.12.2016 – Leu Marina - 1 actiune*

4.3 Litigii sau proceduri administrative în care sunt implicati administratorii sau conducerea executive, la 31.12.2016:

1. Adamescu Bogdan Alexander, membru al Consiliului de Administratie se afla in cercetare penala, fiind emis pe numele sau un mandat de arestare international in lipsa.

2. Dosar nr. 17808/3/2016, aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti, avand ca obiect cererea actionarului THE NOVA GROUP INVESTEMENT S.A. de autorizare a convocarii Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor Unirea Shopping Center S.A. pentru data de 01.06.2016, cerere formulata in contradictoriu cu administratorii.

Dosarul se afla in curs de solutionare, avand urmatorul termen la data de 22.05.2017.

3. Dosar nr. 22099/3/2016, aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti, avand ca obiect cerere de ordonanta presedintiala prin care actionarul THE NOVA GROUP INVESTEMENT S.A., a solicitat completarea ordinii de zi a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor Unirea Shopping Center S.A. convocata pentru data de 07/08 iulie 2016, conform Raportului curent publicat pe BVC la 06.06.2016, cu noi puncte.

Dosarul a ramas in pronuntare la termenul din data de 24.06.2016.

Solutia data: se respinge cererea.

4. Dosarul nr. 5499/3/2017, aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti, avand ca obiect cererea de interventie la ORC - TB formulata de Unirea Shopping Center S.A. in baza OUG 116/2009, prin care se solicita respingerea cererii de mentiuni la ORC – TMB formulata de administratorul Calinescu Constanze Eugenia, in numele Unirea Shopping Center S.A., pentru inregistrarea Deciziei Consiliului de Administratie din data de 02.02.2017, adoptata in mod nelegal si nestatutar.

Termen de judecata 10.05.2017.

5. Dosarul nr. 9412/3/2017, aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti, avand ca obiect cererea de anulare a Deciziei Consiliului de Administratie din data de 02.02.2017, adoptata in mod nelegal si nestatutar, formulata de Unirea Shopping Center S.A. in contradictoriu cu Adamescu Bogdan Alexander si Calinescu Constanze Eugenia.

Dosarul nu are termen fixat.

5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA

conform evidentelor financiar contabile întocmite de societate

a) Elemente de bilant

	lei		
	2016	2015	2014
Total active imobilizate	461.462.217	478.459.849	495.510.175
Total active circulante	38.617.036	33.141.165	25.349.407

Cheltuieli în avans	93.239	129.097	193.957
Datorii pe termen scurt	26.812.771	26.726.937	20.740.762
Active circulante nete /Datorii curente nete	6.953.751	1.518.703	(635.890)
Total active minus datorii curente	468.415.968	479.978.552	494.874.285
Datorii pe termen lung	12.909.434	24.603.378	35.648.538
Venituri în avans	4.943.753	5.303.903	6.052.910
Capitaluri proprii	455.439.656	455.021.456	458.529.127

b) Contul de profit si pierdere

lei

	2015	2015	2014
Cifra de afaceri neta	69.194.251	70.729.230	77.084.815
Productia vanduta	69.194.251	70.729.230	77.084.815
Venituri din vanzarea marfurilor	0	0	0
Alte venituri din exploatare	605.464	720.565	602.232
Total venituri din exploatare	69.799.715	71.449.795	77.687.047
Cheltuieli materiale	9.488.617	10.330.773	13.409.215
Cheltuieli cu serv.externe	20.385.989	23.553.513	18.905.669
Cheltuieli cu pers.	6.485.342	6.125.868	6.188.470
Chelt impozite si taxe	4.973.705	5.206.058	4.457.256
Amortizare imobil. corporale si necorporale	25.393.985	28.733.430	25.184.174
Alte cheltuieli de exploatare	441.703	787.349	667.267
Total chelt exploatare	67.169.341	74.736.991	68.812.051
Profit(pierdere) din exploatare	2.630.374	(3.287.196)	8.874.996
Venituri financiare	1.001.542	1.786.659	1.124.711
Cheltuieli financiare	1.986.611	3.842.430	4.044.569
Profit / Pierdere financiara	(985.069)	(2.055.771)	(2.919.858)
Venituri totale	70.801.257	73.236.454	78.811.758
Cheltuieli totale	69.155.952	78.579.421	72.856.620
Profit/Pierdere bruta	1.645.305	(5.342.967)	5.955.138
Impozit profit	1.227.105	1.185.631	1.889.125
Profit/Pierdere neta	418.200	(6.528.598)	4.066.013

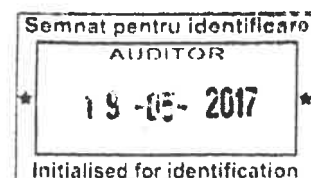
c) Numerar în banci si casierie

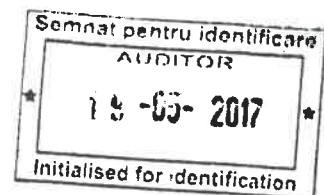
lei

Sold	2016	2015	2014
Banci în lei	3.858.541	2.613.365	2.240.212
Banci în devize	54.350	240	12.257
Casa în lei	100.335	47.691	187.930
Casa în devize	0	0	0

Prezentul raport anual contine date si informatii cunoscute la data finalizarii acestuia, respectiv 10 Mai 2017 si nu a fost supus aprobarii Consiliului de Administratie motivat de faptul ca doi dintre administratori, respectiv Adamescu Bogdan Alexander si Calinescu Constanze Eugenia, se afla in litigiu cu Presedintele Consiliului, Adamescu Carmen si, implicit, cu societatea, ceea ce conduce la imposibilitatea adoptarii unei hotarari statutare de aprobare a situatiilor financiare aferente anului 2016 si a tuturor celorlalte documente intocmite de conducerea executiva in acest scop. Litigiile sunt enumerate la punctul 4.3 din raport.

Presedinte al Consiliului de Administratie
Carmen Adamescu





model_declaratie UNIREA BILANT CF OG 30
DECLARATIE

in conformitate cu prevederile art.30 din Legea contabilitatii
nr.82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31/12/2016 pentru :

Entitate: SC UNIREA SHOPPING CENTER SA

Judetul: 40--MUN.BUCURESTI

Adresa: localitatea BUCURESTI, sectorul 3, str. PIATA UNIRII, nr. 1.

Numar din registrul comertului: J40/7875/1991

Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni.

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN): 6820-Inchiriere si
subinchirierea

bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

Cod unic de inregistrare: RO 328521

Subsemnata ADAMESCU CARMEN

isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la
31/12/2016

si confirma ca:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare
anuale
sunt in conformitate cu reglementarile contabile O.M.F.P. 1802/2014

b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei
financiare,
performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea
desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de
continuitate.



Semnatura

ADAMESCU CARMEN



FISCAL SOLUTIONS

FISCAL SOLUTIONS SRL
BUCURESTI, SECTOR 2
SOS. FABRICA DE GLUCOZA, NR.11B
BIROU 9

R A P O R T D E A U D I T S T A T U T A R

INTOCMIT LA

UNIREA SHOPING CENTER S.A.

Conturi anuale prezentate conform OMFP 1802/2014

Exercitiu incheiat la 31 decembrie 2016

PIATA UNIRII NR.1
Bucuresti, sector 3, ROMANIA
R.C. J40/12511/2002
C.I.F. RO 328521

AUDITOR FINANCIAR
FISCAL SOLUTIONS SRL
AUTORIZATIE nr.1131

CONDUCERII SI ACTIONARILOR
UNIREA SHOPPING CENTER S.A.

P-TA UNIRII NR.1
BUCURESTI, SECTOR 3, ROMANIA

RAPORT DE AUDIT STATUTAR

OPINIE

1. Am auditat situatiile financiare anexate ale societatii **UNIREA SHOPPING CENTER S.A.** care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2016, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative. Situatiile financiare mentionate se refera la:

- **Total capitaluri proprii** **455.439.656 lei**
- **Rezultatul net al exercitiului financiar (profit)** **418.200 lei**

2. In opinia noastra, situatiile financiare anexate ale societatii **UNIREA SHOPPING CENTER S.A.** cu exceptia efectelor aspectelor descrise la paragraful privind baza opiniei cu rezerve ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2016 precum si a rezultatului operatiunilor sale si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

Baza pentru opinia cu rezerve

3. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA"). 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 cerintelor de etica profesionala relevante pentru auditul situatiilor financiare din Romania si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati de etica profesionala, conform acestor cerinte. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.
4. La data intocmirii situatiilor financiare (31.12.2016) si ulterior acestei date societatea nu reuseste sa asigure o guvernanta corporatista eficienta. Riscurile legate de functionarea organelor de conducere sunt reprezentate de litigiul existent dintre doi membri consiliului de administratie si presedintele consilului de administratie ceea ce conduce la imposibilitatea luarii unor decizii statutare de aprobare a situatiilor financiare, ale exercitiului incheiat, in cadrul consiliului de administratie, precum si de faptul ca unul din membri consiliului de administratie este in faza de cercetare penala.

Evidentierea unor aspecte – aceste aspecte nu modifica opinia noastra

5. Asupra unui numar de 2.208.328 actiuni detinute de TNG Investments Romania S.A. a fost instituit sechestrul asigurator conform, adresei nr.578/P/2015 emisa de Ministerul Public, Sectia de Combatere a Infractiunilor Asimilate Infractiunilor de Coruptie.
6. Conducerea societatii declara ca nu este afectat principiul continuitatii activitatii
7. Intre UNIREA SHOPPING CENTER SA si STANBOX MUSIC SRL se mentine litigiul pentru recuperarea sumei de 9.584.190 lei, suma executata prin poprirea conturilor societatii in anul 2014
8. Societatea a facut obiectul unei inspectii fiscale fiind emisa de catre ANAF DGAMC Decizia de impunere numarul F MC 582/22.11.2016 pentru obligatii suplimentare de plata stabilite de inspectia fiscala pentru persoane juridice. Decizia a fost contestata, la data prezentului raport de audit contestatia fiind in curs de solutionare. Societatea nu poate estima un eventual provizion ce ar fi trebuit constituit.
9. Societatea declara in nota 10 "Alte informatii" tranzactiile cu partile afiliate insa nu exista certitudinea identificarii tuturor partilor afiliate ca urmare a necomunicarii oficiale a acestora de catre societatea mama.
10. Sistemul fiscal si legislativ din Romania a fost intr-o schimbare continua in ultimii ani, existand astfel riscul unor costuri si datorii suplimentare in relatia cu bugetul de stat in cazul unui eventual control din partea autoritatilor fiscale, ca urmare a unor interpretari diferite a aspectelor legale si fiscale fata de declaratiile fiscale ale Societatii si efectul asupra prezentelor situatii financiare ar putea fi semnificativ. Aceste influente nu pot fi exprimate la acest moment de catre auditor si nu pot fi inregistrate ajustari. Opinia noastra nu este modificata cu privire la acest aspect.

Alte informatii - Raportul administratorilor

11. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea Raportului administratorilor in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate si pentru acel control intern pe care administratorii il considera necesar pentru a permite intocmirea si prezentarea Raportului administratorilor care sa nu contina denaturari semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul administratorilor este prezentat de la pagina 1 la 10 si nu face parte din situatiile financiare. Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera Raportul administratorilor.

Avand in vedere litigiul existent intre doi dintre membri consiliului de administratie si presedintele consiliului raportul nu a fost aprobat in cadrul consiliului de administratie.

In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2016, responsabilitatea noastra este sa citim Raportul administratorilor si, in acest demers, sa apreciem daca exista neconcordanțe semnificative intre Raportul administratorilor si situatiile financiare, daca Raportul administratorilor include, in toate aspectele semnificative, informatiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, si daca in baza cunostintelor si intelegerii noastre dobandite in cursul auditului situatiilor financiare cu privire la Societate si la mediul acesteia, informatiile incluse in Raportul administratorilor sunt eronate semnificativ. Ni se solicita sa raportam cu privire la aceste aspecte. In baza activitatii desfasurate, raportam ca:

- a) in Raportul administratorilor nu am identificat informatii care sa nu fie in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare anexate;
- b) Raportul administratorilor identificat mai sus include, in toate aspectele semnificative, informatiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate .
- c) In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2016 cu privire la Societate si la mediul acesteia, nu am identificat informatii incluse in Raportul administratorilor care sa fie eronate semnificativ

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

- 12. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor 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.
- 13. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului în care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.
- 14. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

- 15. 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 ISA 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.
- 16. Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzata 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 decât 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 indoilei 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 în 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 programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

Prezentul Raport s-a intocmit la data de 19.05.2017 in Bucuresti.

In numele FISCAL SOLUTIONS SRL
inregistrata la Camera Auditorilor Financiari
din Romania cu numarul 1131

Auditor

Obada Calin-Mihai
inregistrat la Camera Auditorilor Financiari
din Romania cu numarul 1953



Balanta de verificare sintetica

USC

Perioada Ian - Dec 2016

Cont %
De la contul
La contul

Cont	Denumire	Sold initial DB	Sold initial CR	Rulaj curent DB	Rulaj curent CR	Rulaj cumulat DB	Rulaj cumulat CR	Sold DB	Sold CR	Cont
101	Capital social		7.443.720,00						7.443.720,00	101
1043	Prime de aport		106.390.906,81						106.390.906,81	1043
105	rezerve din reevaluare		255.861.536,93	10.143.235,66		10.143.235,66			245.718.301,27	105
106	Rezerve		2.301.156,14						2.301.156,14	106
109	Actiuni proprii	14.578.999,40						14.578.999,40		109
117	Rezultatul reportat		104.131.732,99		10.143.235,66	6.528.597,61	10.143.235,66		107.746.371,04	117
121	Profit si pierdere	6.528.597,61		7.822.476,58	5.616.556,66	71.901.917,72	78.848.715,49		418.200,17	121
151	Provizioane pentru riscuri si cheltuieli		74.437,00	7.559,00		7.559,00			66.878,00	151
162	Credite bancare		32.714.048,23	928.001,52	86.633,51	11.704.936,00	651.251,30		21.660.363,53	162
167	Alte imprumuturi si datorii asimilate		3.166.410,29	7.751,44	-149.427,40	168.098,01	-355.678,09		2.632.634,19	167
Total clasa 1		21.107.597,01	512.073.948,39	18.909.024,20	15.696.998,43	100.454.344,00	89.287.524,36	14.578.999,40	494.378.531,15	
208	Imobilizari necorporale (programe informatice)	1.915.318,70				7.287,76		1.922.606,46		208
211	Terenuri si amenajari de terenuri		117.332.800,00					117.332.800,00		211
212	Constructii		8.487.078,95					8.487.078,95		212
213	Instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii		41.587.734,04	1.313.838,15		1.782.861,71	22.036,84	43.348.558,91		213
214	Unelte si dispoz. instrum. birotica	56.403.986,35		130.769,03		2.990.593,20	155.732,69	59.238.846,86		214
215	Investitii imobiliare	291.881.439,90		8.765.004,16		8.765.004,16		300.646.444,06		215
231	Imobilizari corporale in curs de executie	18.038.594,36		2.036.321,45	10.198.380,05	9.350.119,63	13.112.139,98	14.276.573,91		231
267	Creante imobilizate	1.714.346,71		66.115,58		66.587,73	99.287,00	1.681.647,44		267
280	AMORT.PRIVIND IMOBIL.NECORPOR		1.539.313,74		31.020,34		371.759,69		1.911.073,43	280
281	AMORTIZ IMOBILIZ ARI CORPORALE		70.394.670,67		1.996.588,72	177.769,53	25.022.225,26		95.239.126,40	281
Total clasa 2		537.361.299,01	71.933.984,41	12.312.048,37	12.225.989,11	23.140.223,82	38.783.181,46	546.934.556,59	97.150.199,83	
301	Materii prime	1.944.354,84						1.944.354,84		301

Semnat pentru identificare

AUDITOR

1-5-55-2017

Initialised for identification

Balanta de verificare sintetica

USC

Perioada Ian - Dec 2016

Cont %
De la contul
La contul

Cont	Denumire	Sold initial DB	Sold initial CR	Rulaj curent DB	Rulaj curent CR	Rulaj cumulat DB	Rulaj cumulat CR	Sold DB	Sold CR	Cont
302	Materiale consumabile	195.873,91		16.865,11	14.292,41	310.870,38	302.836,46	203.907,83		302
303	Materiale de natura obiectelor de inventar	0,00		1.544,11	1.544,11	92.301,41	92.301,41	0,00		303
371	Marfuri	0,00						0,00		371
Total clasa 3		2.140.228,75	0,00	18.409,22	15.836,52	403.171,79	395.137,87	2.148.262,67	0,00	
401	Furnizori		4.444.092,90	3.512.200,73	3.290.802,46	38.187.811,16	36.299.371,39		2.555.653,13	401
404	Furnizori de imobilizari		71.756,12	1.762.961,10	1.082.353,72	9.521.637,59	9.901.920,19		452.038,72	404
408	Furnizori facturi nesosite		1.080.156,14	1.073.789,56	1.163.903,01	12.291.063,19	12.263.312,10		1.052.405,05	408
409	Furnizori debitori	14.063.284,95		-1.330.334,58	-10.877,19	-1.238.681,59	9.959,47	12.814.643,89		409
4111	Cienti	4.228.503,29		6.563.402,02	6.784.745,78	85.470.270,06	84.382.590,32	5.316.183,03		4111
4118	Cienti incerti sau in litigiu	4.129.188,86			1.880.700,95	564.460,25	1.880.700,95	2.812.948,16		4118
418	Cienti - facturi de incasat	1.601.965,78		1.419.274,15	570.201,63	8.537.612,62	8.518.806,07	1.620.772,33		418
419	Cienti creditori		2.116.549,50		2.858.512,01		920.512,50		3.037.062,00	419
421	Personal remuneratii datorate		218.442,00	431.971,00	392.849,00	4.953.603,00	4.970.972,00		235.811,00	421
423	Personal ajutoare materiale		3.367,00	33.233,00	31.326,00	97.866,00	95.025,00		526,00	423
425	Avansuri acordate personalului	156.500,00		76.450,00	83.400,00	230.915,00	283.062,00	104.353,00		425
426	Retributii nerificate		318.255,00	203.420,00	-44.742,00	203.420,00	152.774,00		267.609,00	426
427	Retineri din salarii datorate terilor		33,66	33,66			33,66			427
428	Alte datorii si creante in legatura cu personalul		279.825,77	18.486,64	365.937,04	227.436,98	317.976,03		370.364,82	428
431	Asigurari sociale		104.748,00	156.279,00	142.495,00	1.841.728,00	1.826.587,00		89.607,00	431
437	Ajutor de somaj		2.858,00	3.028,00	3.529,00	34.747,00	35.418,00		3.529,00	437
441	Impozitul pe profit		41.285,00		-246.996,00	1.515.386,00	1.227.105,00	246.996,00		441
442	Taxa pe valoarea adaugata		1.845.116,28	2.642.289,68	2.552.855,84	32.665.335,44	31.022.915,32		202.686,15	442
444	Impozitul pe salarii		58.542,00	57.943,00	53.162,00	672.725,00	667.345,00		53.162,00	444
446	Alte impozite, taxe si varsaminte asimilate		71.087,64			4.858.963,64	4.787.876,00			446

Semnata pentru identificare
AUDITOR
15-05-2017
Initialised for identification

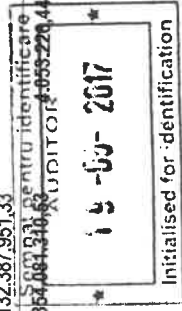
Balanta de verificare sintetica

USC

Perioada Ian - Dec 2016

Cont %
De la contul
La contul

Cont	Denumire	Sold initial DB	Sold initial CR	Rulaj curent DB	Rulaj curent CR	Rulaj cumulat DB	Rulaj cumulat CR	Sold DB	Sold CR	Cont
447	Fonduri speciale, taxe si varsaminte asimilate		1.051,00	631,00	729,00	10.819,00	10.497,00		729,00	447
447.4	Fond de garantie pt plata creantelor salariale		837,00	802,00	930,00	9.287,00	9.380,00		930,00	447.4
448	Alte datorii si creante cu bugetul statului	246.325,03							246.325,03	448
457	Dividende de plata	447.377,82				1.577,68				
461	Debitori diversi	21.026.439,79		539.022,43	214.809,23	3.427.789,45	1.062.832,52	23.391.396,72	445.800,14	457
462	Creditori diversi		140.067,05	55.122,33	29.655,80	3.353.327,90	3.339.764,19		126.503,34	461
471	Cheltuieli inregistrate in avans	129.097,34		69.085,60	453.047,90	1.818.301,95	1.854.160,44	93.238,85		462
472	Venituri inregistrate in avans		4.689.485,38	4.330.184,38	4.154.174,13	51.971.260,83	51.946.247,55		4.684.472,10	471
4752	Impunuturi nerambursabile cu caracter de subventii pentru investitii		614.418,11	27.928,10		335.137,20			279.280,91	472
491	Provizioane pentru deprecierea creantelor - clienti		3.401.447,67	1.511.301,32		1.511.301,32	84.350,79		1.974.497,14	491
496	Provizioane pentru deprecierea creantelor - debitori diversi		527.844,57						527.844,57	496
Total clasa 4		45.334.980,01	20.724.968,64	23.158.504,12	25.807.504,31	263.075.135,33	257.871.460,83	46.400.531,98	16.586.846,10	
5081	Alte titluri de plasament	40.000,00						40.000,00		5081
512	Conturi curente la banci	2.613.605,80		17.557.319,27	18.007.823,32	216.859.108,08	215.559.822,77	3.912.891,11		512
519	Credite bancare pe termen scurt		3.912.500,00				2.087.500,00		6.000.000,00	519
531	Casa	47.690,86		190.247,28	311.313,33	2.810.219,66	2.757.575,19	100.335,33		531
532	Alte valori		21.513,36	21.513,36		248.535,27	248.535,27			532
542	Avansuri de trezorerie		90.750,70		170.838,14	1.039.925,97	1.039.925,97			542
581	Viriamente interne		10.506.784,34	10.506.784,34		132.387.951,33	132.387.951,33			581
Total clasa 5		2.701.296,66	3.912.500,00	28.366.614,95	29.018.272,49	353.345.740,31	352.081.316,63		6.000.000,00	



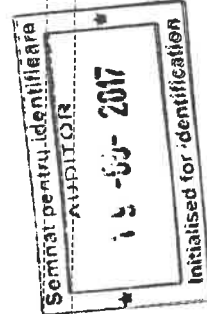
Balanta de verificare sintetica

USC

Perioada Ian - Dec 2016

Cont %
De la contul
La contul

Cont	Denumire	Sold initial DB	Sold initial CR	Rulaj curent DB	Rulaj curent CR	Rulaj cumulat DB	Rulaj cumulat CR	Sold DB	Sold CR	Cont
602	Cheltuieli materiale consumabile	0,00		55.628,26	55.628,26	732.098,63	732.098,63	0,00		602
603	Cheltuieli - obiecte de inventar	1.544,11		1.544,11	1.544,11	91.355,51	91.355,51			603
605	Cheltuieli energie si apa	888.327,94		888.327,94	888.327,94	8.665.162,33	8.665.162,33			605
611	Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	269.899,15		269.899,15	269.899,15	3.103.339,53	3.103.339,53			611
612	Cheltuieli cu redeventele, locatiile de gestiune si chiriile	67.096,59		67.096,59	67.096,59	800.155,15	800.155,15			612
613	Cheltuieli prime de asigurare	26.074,02		26.074,02	26.074,02	297.386,37	297.386,37			613
623	Cheltuieli protocol, reclama si publicitate	94.237,86		94.237,86	94.237,86	1.550.771,38	1.550.771,38			623
624	Cheltuieli de transport					5.436,13	5.436,13			624
625	Cheltuieli deplasare	1.739,08		1.739,08	1.739,08	112.865,79	112.865,79			625
626	Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	20.879,61		20.879,61	20.879,61	249.582,74	249.582,74			626
627	Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	18.381,60		18.381,60	18.381,60	253.708,06	253.708,06			627
628	Cheltuieli servicii executate de terti	1.500.384,55		1.500.384,55	1.500.384,55	14.012.743,56	14.012.743,56			628
635	Cheltuieli alte impozite si taxe	542.514,72		542.514,72	542.514,72	4.973.705,66	4.973.705,66			635
641	Cheltuieli salarii	675.812,00		675.812,00	675.812,00	5.045.827,00	5.045.827,00			641
642	Cheltuieli tichete de masa salariati	21.513,36		21.513,36	21.513,36	248.535,27	248.535,27			642
645	Cheltuieli asigurari si protectie sociala	181.606,12		181.606,12	181.606,12	1.190.979,78	1.190.979,78			645
654	Pierderi din creante si debitori diversi	1.066.250,98		1.066.250,98	1.066.250,98	1.066.250,98	1.066.250,98			654
658	Alte cheltuieli de exploatare	428.814,87		428.814,87	428.814,87	809.961,39	809.961,39			658
665	Cheltuieli din diferente de curs valutar	86.987,18		86.987,18	86.987,18	655.334,80	655.334,80			665
666	Cheltuieli dobanzi	89.642,62		89.642,62	89.642,62	1.317.580,37	1.317.580,37			666



Balanta de verificare sintetica

USC

Perioada Ian - Dec 2016

Cont %
De la contul
La contul

Cont	Denumire	Sold initial DB	Sold initial CR	Rulaj curent DB	Rulaj curent CR	Rulaj cumulat DB	Rulaj cumulat CR	Sold DB	Sold CR	Cont
668	Alte cheltuieli financiare			4.528,90	4.528,90	13.696,55	13.696,55			668
681	Cheltuieli amortizari si provizioane			2.027.609,06	2.027.609,06	25.478.335,74	25.478.335,74			681
691	Cheltuieli impozit pe profit			-246.996,00	-246.996,00	1.227.105,00	1.227.105,00			691
Total clasa 6		0,00	0,00	7.822.476,58	7.822.476,58	71.901.917,72	71.901.917,72	0,00	0,00	
704	Venituri lucrari executate si servicii prestate			609.332,75	609.332,75	6.768.436,96	6.768.436,96			704
706	Venituri chirii			2.957.989,90	2.957.989,90	61.361.482,32	61.361.482,32			706
706.5	Venituri activitate parcare Bucuresti			63.769,40	63.769,40	1.064.331,50	1.064.331,50			706.5
758	Alte venituri din exploatare			59.190,80	59.190,80	605.464,55	605.464,55			758
765	Venituri din diferente de curs valutar			10,97	10,97	590.342,81	590.342,81			765
766	Venituri din dobanzi			407.402,52	407.402,52	407.576,23	407.576,23			766
768	Alte venituri financiare					3.623,19	3.623,19			768
781	Venituri din provizioane privind activitatea de exploatare			1.518.860,32	1.518.860,32	1.518.860,32	1.518.860,32			781
Total clasa 7		0,00	0,00	5.616.556,66	5.616.556,66	72.320.117,88	72.320.117,88	0,00	0,00	
8039	Stocuri de natura obiectelor de inventar			130.403,36	130.403,36	130.403,36	130.403,36			8039
8040	Cont obiecte amortizate integral - active	0,00				63.329,61	63.329,61	0,00		8040
891	Bilant de deschidere									
Total clasa 8		0,00	0,00	130.403,36	130.403,36	193.732,97	193.732,97	0,00	0,00	
Total general		608.645.401,44	608.645.401,44	96.334.037,45	96.334.037,45	884.834.383,61	884.834.383,61	614.115.577,08	614.115.577,08	



Total general

608.645.401,44

608.645.401,44

96.334.037,45

96.334.037,45

884.834.383,61

884.834.383,61

614.115.577,08

614.115.577,08

