

**În atenția Adunării Generale a Acționarilor**

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER SA**

## **RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT**

### **Raport cu privire la situațiile financiare anuale**

1. Noi, S.C. INFO-CONT AUDIT S.R.L., membru al Camerei Auditorilor Financieri din Romania, Autorizația nr. 405/25.07.2003, auditor independent al S.C. UNIREA SHOPPING CENTER SA, am procedat la auditarea situațiilor financiare, anexate, încheiate pentru anul 2015.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER SA face parte din categoria societăților care operează pe piața de capital.

2. Am auditat situațiile financiare însoțitoare ale S.C. UNIREA SHOPPING CENTER SA, care cuprind bilanțul la data de 31.12.2015, și contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, și un sumar al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative. Situațiile financiare anuale se referă la:

Activul net/Total Capitaluri proprii	455.021.456 lei
Rezultat net al exercițiului	(6.528.598) lei

### **Responsabilitatea conducerii pentru situațiile financiare anuale**

3. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare precum și a raportului administratorului în conformitate cu Legea contabilității nr.82/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare și conform cu OMFP nr. 1802/2014. Această responsabilitate include conceperea, implementarea și menținerea unui control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare anuale lipsite de denaturări semnificative datorate fie fraudei, fie erorii;

conformitatea raportului administratorilor întocmai cu situațiile financiare anuale auditate; selectarea și aplicarea unor politici și proceduri contabile adecvate; elaborarea estimărilor contabile rezonabile pentru circumstanțele date.

### **Responsabilitatea auditorului**

4. Responsabilitatea noastră este să exprimăm o opinie asupra acestor situații financiare anuale pe baza auditului efectuat. Noi am efectuat auditul în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit adoptate de Camera Auditorilor Financiară din România. Aceste standarde prevăd conformitatea cu cerințelor etice și planificarea și desfășurarea auditului în vederea obținerii asigurării rezonabile cu privire la măsura în care situațiile financiare sunt lipsite de denaturări semnificative.

5. Un audit implică desfășurarea de proceduri în vederea obținerii de probe de audit cu privire la valorile și prezentările din situațiile financiare. Procedurile selectate depind de raționamentul profesional al auditorului, inclusiv de evaluarea riscurilor de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare. În efectuarea acelor evaluări ale riscului, auditorul ia în considerare controlul intern relevant pentru întocmirea de către entitate și prezentarea fidelă a situațiilor financiare, în vederea conceperii de proceduri de audit care să fie adecvate în circumstanțelor, dar nu cu scopul exprimării unei opinii cu privire la eficiența controlului intern al entității. În estimarea riscurilor și asigurarea opiniei nu ne-am bazat pe controlul intern efectuat de societate. Un audit include, de asemenea, evaluare gradului de adecvare a politicilor contabile și a caracterului rezonabil al estimărilor contabile efectuate de către conducere, precum și evaluarea prezentării generale a situațiilor financiare.

6. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a forma o bază pentru opinia noastră de audit.

### **Baza pentru opinia cu rezerve**

7. Societatea înregistrează cheltuieli nedeductibile fiscal în sumă de 6.372.436 lei și cheltuieli executate cu părți afiliate/legate în sumă de 4.270.709 lei, insuficient fundamentate prin prisma necesității și oportunității acestora. Cu toate ca societatea prezintă în nota 10 tranzacții cu părți afiliate/legate, în sumă totală de 6.532.706 lei, nu avem certitudinea identificării tuturor tranzacțiilor cu părți afiliate/legate față de cele prezentate în notele explicative.

8. La data de 31.12.2015 și ulterior datei bilanțului, societatea întâmpină dificultăți în asigurarea unei guvernante corporatiste eficiente. Riscurile funcționării organelor de conducere ale societății derivă și din cercetarea și punerea sub urmărire penală a domniilor Dan Grigore Adamescu și Bogdan Alexander Adamescu, membrii ai Consiliului de Administrație și reprezentanți ai acționarilor majoritari.

#### **Opinia cu rezerve**

9. În opinia noastră, cu excepția efectelor aspectelor descrise la punctul privind baza pentru o opinie cu rezerve, situațiile financiare prezintă fidel, din toate punctele de vedere semnificative poziția financiară a S.C. UNIREA SHOPPING CENTER SA la data de 31.12.2015, și performanța sa financiară și fluxurile de trezorerie aferente exercițiului încheiat la acea dată, în conformitate cu OMFP nr. 1802/2015, cu modificările și completările ulterioare.

#### **Evidențierea unor aspecte**

10. Fără a califica opinia noastră, atragem atenția asupra următoarelor aspecte:

- Asupra unui număr de 2.208.328 de acțiuni deținute de TNG Investments Romania SA, a fost instituit sechestru asigurator , conform adresei nr. 578/P/2015, emisă de Ministerul Public, Secția de Combatere a Infrațiunilor Asimilate Infrațiunilor de Corupție.
- Societatea declară că nu este afectat principiul continuității, având în vedere riscurile la care este supusă societatea.
- Societatea testează și declară că nu a fost necesară la data de 31.12.2015 reevaluarea imobilizărilor corporale contabilizate potrivit tratamentului contabil la valoarea justă, întrucât nu au fost identificate diferențe semnificative între valoarea contabilă și valoarea justă.
- Conform celor menționate în Raportul Administratorilor, începând cu data de 05.06.2015, acțiunile emise de Unirea Shopping Center au început să fie tranzacționate prin Sistemul Alternativ de Tranzacționare administrat de BVB.
- Conform informării de la avocați, între S.C. UNIREA SHOPPING CENTER SA și SC Stanbox Music SRL se menține în continuare litigiul pentru recuperarea sumei de 9.584.190 lei, executată în anul 2014 prin poprirea conturilor societății pentru circa 2,5 luni, precum și ajustarea privind deprecierea sumelor de recuperat la nivelul dobânzii de referință pentru finanțarea contractată de la Libra Bank.

- Societatea a transmis scrisori de confirmare a soldurilor pentru creanțele și datoriile existente la 31.12.2015, însă răspunsurile primite de la terți au fost în procent de 18 % din totalul creanțelor și debitorilor din exploatare, 17 % din totalul datoriilor din exploatare, iar pentru garanțiile de bună execuție reținute de la terți răspunsurile au fost în procent de 8 % din total garanții.

- Potrivit scrisorii serviciului juridic, societatea nu poate estima la 31.12.2015 un provizion de risc aferent litigiului existent în relația cu organele fiscale, aflat în derulare la Curtea de Apel București.

- La data de 31.12.2015, societatea deține debite semnificative, în valoare totală de 28.299.639 lei, din care, sume de recuperat de la debitori diverși în valoare de 8.705.587 lei, precum și sume acordate salariaților cu titlu de avansuri, în valoare de 156.500 lei.

- Până la data prezentului raport de audit nu a avut loc Ședința Adunării Generale a Acționarilor, iar situațiile financiare au fost supuse spre aprobare Consiliului de Administrație în data de 31 mai 2016, situații care nu au fost aprobate în unanimitate de toți membrii Consiliului.

11. Acest raport este adresat exclusiv acționarilor S.C. UNIREA SHOPPING CENTER SA în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de societatea S.C. UNIREA SHOPPING CENTER SA și de asociații acesteia în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.

#### **Raport asupra conformității raportului administratorului cu situațiile financiare anuale**

12. Așa cum a fost prezentat în ultimul paragraf al punctului 10 din prezentul raport, noi am citit un raport al administratorilor elaborat ca urmare a întrunirii Consiliului de Administrație din data de 31 mai 2016. Raportul Administratorilor a fost aprobat cu 2 voturi "pentru" și 2 voturi "abținere", fiind semnat și asumat de membrii care au votat "pentru". Referitor la acest raport, menționăm următoarele:

În conformitate cu prevederile OMFP nr. 1802/2014, art. 565 noi am citit raportul prezentat. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele OMFP nr. 1802/2014 Reglementari contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, punctele 489-492, care să nu conțină denaturări semnificative și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care să nu conțină

denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii. Raportul prezentat conține 10 pagini și nu face parte din situațiile financiare individuale.

Opinia noastră asupra situațiilor financiare individuale nu acoperă raportul administratorilor. În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare individuale, noi am citit raportul administratorilor anexat situațiilor financiare individuale și raportăm că:

- a) în raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare individuale anexate;
- b) raportul administratorilor identificat mai sus include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489- 492;
- c) în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2015 cu privire la societate și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

Prof.univ.dr. Dumitru Porojan



Auditor înregistrat la  
Camera Auditorilor Financiar din România cu nr. 382/1.03.2001

În numele  
S.C. INFO-CONT AUDIT S.R.L  
Firmă de audit înregistrată la  
Camera Auditorilor Financiar din România cu nr. 405/25.07.2003

București,  
31 mai 2016

*Situațiile financiare, anexate, sunt întocmite potrivit prevederilor Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr.1802/2014 cu modificările ulterioare și nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România.*