

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

**NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE**

Elemente de imobilizari	Sold 31.12.21	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.22
<b>IMOBILIZARI NECORPORALE</b>				
Valoare bruta	1.952.633,00	0,00	0,00	1.952.633,00
Amortizari	1.951.789,00	844,00		1.952.633,00
<b>Valoare contabila neta</b>	<b>844,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IMOBILIZARI CORPORALE</b>				
Instal th si masini- val bruta	43.017.565,00	2.192,00		43.019.757,00
Alte utilaje, mobilier - val bruta	46.720.827,00	9.217,00		46.730.044,00
Invest imobiliare-val bruta	224.668.751,00	2.988.198,00		227.656.949,00
Imobilizari in curs	755.874,00	275.526,00		1.031.400,00
Avansuri	665.376,00			665.376,00
<b>Imobiliz corporale-val bruta</b>	<b>315.828.393,00</b>	<b>3.275.133,00</b>		<b>319.103.526,00</b>
Instal th si masini- amortizari	41.799.848,00	362.526,00		42.162.374,00
Alte utilaje, mobilier - amortizari,deprec	45.978.552,00	0,00	24.847,00	45.953.705,00
Invest imobiliare-amortizari	15.243.524,00	7.690.267,00		22.933.791,00
<b>Imobiliz corporale- amortiz si deprecieri</b>	<b>103.021.924,00</b>	<b>8.052.793,00</b>	<b>24.847,00</b>	<b>111.049.870,00</b>
<b>Val. Contabila neta</b>	<b>212.806.469,00</b>			<b>208.053.656,00</b>
<b>IMOBILIZARI FINANCIARE</b>				
<b>Valoare contabila neta</b>	<b>10.452.504,00</b>	<b>862.708,00</b>	<b>9.507.685,00</b>	<b>1.807.527,00</b>
<b>Sold bilantier imobilizari</b>	<b>223.259.817,00</b>	<b>862.708,00</b>	<b>9.507.685,00</b>	<b>209.861.183,00</b>

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”.

La 31 Decembrie 2022 societatea nu are datorii garantate cu activele imobilizate proprii.

In exercitiul financiar curent , nu au fost efectuate reevaluari ale activelor societatii.

In cursul anului 2022 nu s-au inregistrat intrari de mijloace fixe achizitionate in leasing.

**Imobilizarile corporale** au fost amortizate liniar , cu exceptia terenurilor care nu se amortizeaza. Duratele de amortizare liniara ,afereinte imobilizarilor corporale sunt cuprinse intre 2 -40 ani, cu respectarea Legii 15/1994 cu privire la amotizarea capitalului imobilizat in active corporale si necorporale

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

O sinteza a duratelor de amortizare utilizate pentru imobilizarile corporale se regaseste in tabelul de mai jos :

cod	Categorie imobilizari corporale	durata
1.5.1.	Constructii pentru afaceri.	40
1.7.3.	Alte constructii pentru transportul energiei electrice	16
2.1.15.	Masini, utilaje si instalatii pentru industria poligrafica	8
2.1.16.3.3	- baterii de acumuloare; instalatii de compensare a puterii reactive;	8
2.1.17.3.	Ventilatoare, aeroterme si microcentrale termice murale sau de pardoseli, în afara de:	6
2.1.17.3.1	- aparate de climatizare.	4
2.1.17.7.	Alte masini, utilaje si instalatii	8
2.1.22.5.3	- echipamente digitale de telecomunicatii si instalatii aferente (electroalimentare, climatizare).	5
2.1.22.6.4	- receptoare telefonie mobila.	2
2.1.24.2.	Masini, utilaje si instalatii de salubritate si îngrijirea spatiilor verzi.	6
2.2.5.2.	Alte aparate si instalatii pentru masurarea marimilor analitice	8
2.2.9.	Calculatoare electronice si echipamente periferice. Masini si aparate de casa, control si facturat.	2
2.3.2.1.1.	Autoturisme	4
2.3.6.3.1.	Ascensoare de materiale si persoane	5
2.3.6.8.	Alte utilaje, instalatii si echipamente de transportat si de ridicat	8
3.1.1.	Mobilier (inclusiv mobilierul comercial si hotelier), în afara de:	9
3.1.5.	Aparate electrocasnice;	4
3.2.1.	Masini de scris, aparate de copiat si multiplicat, aparate de proiectie	4
3.2.2.	Aparate de telecomunicatii pentru birou:	3
3.3.2.	Unitati de depozitare valori si purtatori de date	16
3.3.5.	Sisteme pentru identificare si controlul accesului .	8

Presedinte CA ,  
 Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
 Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

---

**NOTA 2. PROVIZIOANE**

cont	denumire	Sold initial	Cresteri	Diminuari	Sold final
1511.01	PROVIZIOANE LITIGII	29.688.600	4.200	0	29.684.400
1518	ALTE PROVIZIOANE	47.034	19.752	0	27.282
<b>TOTAL</b>		<b>29.735.634,00</b>	<b>23.952,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.711.682,00</b>

S-a actualizat provizionul pentru litigii la valoarea actualizata conform curs EUR la 31.12.2022 .  
In contul 1518 s-au inregistrat miscari aferente altor categorii de provizioane ( cheltuieli audit, concedii neefectuate )

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI**

La 31 decembrie 2022 societatea a înregistrat un profit contabil de **32.073.743** lei.  
Suma va fi repartizată pe destinațiile legale , în baza hotărârii AGA .

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE**

Nr	Denumire indicator	Exercitiul financiar	
		Precedent	Curent
1	Cifra de afaceri neta	50.356.433	57.150.002,00
2	Cst bunuri vandute si serviciilor prestate (3+4+5)	36.003.536	33.652.553,00
3	Cheltuielile activitatii de baza	36.003.356	33.652.553,00
4	Cheltuielile activitatilor auxiliare		
5	Cheltuieli indirecte de productie		
<b>6</b>	<b>Rezultat brut aferent CA neta</b>	<b>14.352.897</b>	<b>23.497.449</b>
7	Cheltuieli de desfacere		
8	Cheltuieli generale de administratie	37.903.982	12.222.957
9	Alte venituri din exploatare	586.882	6.423.159,00
<b>10</b>	<b>Rezultatul din exploatare</b>	<b>-24.137.967</b>	<b>29.297.247,00</b>

Cheltuielile aferente activitatii de exploatare au fost prezentate si grupate tinand cont de specificul activitatii de baza a societatii - inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Cheltuielile activitatii de baza cuprind urmatoarele grupe: materii prime si materiale inclusiv utilitati, salarii personal direct inclusiv taxe platite de societate, prestatii/servicii executate de terti, alte impozite si taxe, amortizarea imobilizarilor corporale si necorporale.

Cheltuielile generale de administratie cuprind cheltuieli organizationale generale , nelegate in mod direct de derularea activitatilor operationale (inchiriere, exploatarea/administrarea bunurilor destinate inchirierii), deprecierile inregistrate asupra activelor fixe reevaluate precum si asupra activelor circulant .

In „alte venituri din exploatare” sunt cuprinse veniturile din penalitati, veniturile din vanzarea imobilizarilor corporale precum si alte venituri realizate in cadrul societatii.

Cifra de afaceri realizata in lei a crescut cu 13,5% fata de anul precedent, rezultatul din exploatare fiind reprezentat de un profit in valoare de 29.297.247 lei.

Cheltuielile din exploatare au fost in anul 2022 in suma de 34.275.914 lei fata de 75.081.271 lei in anul 2021, insa rezultatul anului 2021 a fosti mpactat de inregistrarea reevaluarii activelor si al constituirii de provizioane si deprecieri.

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

---

**NOTA 5. SITUAȚIA CREANȚELOR ȘI DATORIILOR**

**CREANTE**

Elemente de creanta	Sold	Exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
Creante comerciale	9.471.530	9.471.530	
Creante personal	37.628	37.628	
Alte creante	4.842.445	4.842.445	
<b>TOTAL</b>	<b>14.351.604</b>	<b>14.351.604</b>	

Creante comerciale: soldul este compus din clienti 13.811.634, lei clienti incerti si in litigiu 5.835.427 lei, clienti – facturi de intocmit 1.642.728 lei precum si din avansuri acordate furnizorilor de servicii in suma de 882.255 lei. Suma evidentiata in Clienti facturi de intocmit reprezinta contravaloare servicii aferente anului 2022 pentru care, calculatia respectiv facturarea se realizeaza in anul urmator.

La 31 decembrie 2022 exista in sold sume aferente depreciierii creantelor-clienti in valoare de 12.700.514 lei.

Societatea evidentiaza alte creante insemnand debitori diversi in valoare de 65.013.519 lei pentru care au fost constituite ajustari de depreciere in valoare de 60.173.415 lei , valoarea in suma neta fiind de 4.840.104 lei - in aceasta categorie se regasesc solduri aferente perioadelor anterioare anului 2017, pentru care exista pe rol demersuri judiciare precum cheltuieli juridice recuperabile de catre societate conform acordului pentru finantarea cheltuielilor juridice .

**DATORII**

Elemente de datorii	Sold	Exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
Datorii comerciale	5.887.881	5.887.881	
Datorii personal	99.011	99.011	
Datorii buget	1.335.999	1.335.999	
Dividende de plata	444.981	444.981	
Creditori diversi	417.916	417.916	
Garantii primite	2.183.698	2.183.698	
<b>TOTAL</b>	<b>10.369.486</b>	<b>10.369.486</b>	

Datoriile comerciale sunt constituite din soldurile furnizorilor interni de bunuri si servicii necesare desfasurarii activitatilor curente ale societatii in suma de 1.808.449 lei, furnizori de imobilizari in sold de 27.552 lei , sold furnizori facturi nesoite 4.051.880 lei . Valoarea ridicata a soldului pentru pozitia „Furnizori facturi nesoite” se explica pe seama intarzierilor in procesul de facturare al furnizorilor de utilitati .

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

Datoriile fata de personalul societatii se compun din salarii si indemnizatii datorate in sold de 63.340 lei, retributii neridicate in suma de 35.671 lei .

Datorii catre bugetul de stat, sold la 31.12.2022: 1.335.999 lei , reprezentand obligatiile curente ale societatii cu termen de plata in lunile urmatoare, din care TVA de plata 588.904 lei si impozit pe profit 736.813 lei . Societatea inregistreaza la data de 31.12.2022 **numai debite curente fata de bugetele statului .**

Dividende de plata : 444.981 lei – reprezinta dividende nete neridicate de catre actionari, in principal persoane fizice, aferente anilor 2009 si precedenti

La capitolul alte datorii au fost raportate creditorii diversi in suma de 411.916 lei.

La 31.12.2022 societatea nu are in derulare contracte de leasing . De asemenea, nu exista in derulare facilitati de credit bancar .

Au mai fost prezentate in contul 167 sume constituite ca garantii primite in valoare totala de 2.183.698 lei , din care garantiile primite ca urmare a contractelor de inchiriere de pe rol sunt in suma de 1.981.566 lei

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE**

Situațiile financiare anuale au fost întocmite pe baza înregistrărilor contabile efectuate în conformitate cu Reglementările Contabile conforme cu directivele europene și prevederile Legii Contabilității nr. 82/1991, precum și în conformitate cu prevederile cuprinse în OMFP nr.1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale

Conform OMFP nr. 1802/2014, art.9, pct.4, Unirea Shopping Center SA se încadrează în grupa entităților mijlocii și mari, depășind limitele a cel puțin două din cele trei criterii (le depășește pe toate cele trei):

- a) Totalul activelor : 4.000.000 EUR
- b) Cifra de afaceri netă: 8.000.000 EUR
- c) Numărul mediu de salariați în cursul exercitiului financiar: 50

Situațiile financiare anuale au fost elaborate cu respectarea principiilor de bază ale contabilității:

- Principiul continuității activității
- Principiul permanenței metodelor
- Principiul prudenței
- Principiul contabilității de angajamente
- Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv
- Principiul necompensării
- Principiul intangibilității
- Principiul pragului de semnificație
- Principiul prevalenței economiei asupra juridicului

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

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

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

Înregistrarea tranzacțiilor în contabilitate s-a realizat prin respectarea principiului independenței exercițiului.

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 2022 au fost prezentate în comparație cu cele din exercitiul financiar anterior 2021.

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.



**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

Valoarea acestor contribuții este înregistrată în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă cu cheltuielile salariale aferente.

Societatea nu finantează pensiile și nu are un plan de beneficii în cazul pensionării pentru angajații săi.

### **Imobilizarile corporale**

Imobilizarile corporale reprezintă active care:

- sunt deținute de o societate pentru a fi folosite în prestarea de servicii, producția de bunuri, la închirierea către terți sau în scopuri administrative
- sunt utilizate pe o perioadă mai mare de 1 an

Imobilizarile corporale cuprind: terenuri, construcții, instalații tehnice, mijloace de transport și mașini, echipamente tehnologice, mobilier, avansuri și imobilizări corporale în curs de execuție. Imobilizarile corporale se înregistrează ca active la costul de achiziție. Costul de achiziție este egal cu prețul de cumpărare.

Pentru toate imobilizarile corporale se calculează și înregistrează amortizare conform duratelor de utilizare stabilite prin HG 2139/2004. Societatea amortizează imobilizarile corporale utilizând metoda de calcul liniară.

Investitiile sunt amortizate din momentul punerii în funcțiune.

Periodic, de obicei la sfârșitul unui exercițiu, societatea realizează reevaluarea imobilizărilor corporale, urmând ca acestea să fie înregistrate la valoarea justă, pe baza reevaluării, în conformitate cu reglementările legale în acest scop, care țin seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și prețul de piață. Valoarea justă a imobilizărilor este stabilită pe baza evaluării efectuate de evaluatori autorizați.

Metoda de reevaluare este cea bazată pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizarea calculată este eliminată din valoarea brută a activului (evaluarea este făcută la valoarea de piață).

Plusul sau minusul rezultat din reevaluarea imobilizărilor corporale este reflectată în debitul sau creditul contului „Rezerve din reevaluare”, după caz.

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

Rezervele din reevaluarea imobilizărilor corporale constituite în cadrul contului 105, au fost capitalizate prin transferul direct în rezerve, în contul 1065, atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat, respectiv la scoaterea din evidență a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare sau pe măsura utilizării (amortizării) activului de către societate.

Conform reglementărilor actuale, aceste rezerve reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare, se află înregistrate începând din anul 2015, în contul 1175 „Rezultat reportat reprezentând surplusul realizat din rezervele din reevaluare”.

Investitiile efectuate la imobilizarile corporale sub forma cheltuielilor ulterioare trebuie să aibă ca efect îmbunătățirea parametrilor tehnici inițiali ai acestora și să conducă la obținerea de beneficii economice viitoare. Obținerea de beneficii se poate realiza fie direct prin creșterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare.

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

Cheltuielile care se fac la imobilizarile corporale ce au ca scop restabilirea stării inițiale sunt considerate cheltuieli de reparații.

Elementele de imobilizări corporale care se casează sau sunt retrase din funcțiune sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

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

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

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

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

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

#### **Imobilizarile in curs**

Reprezintă investiții neterminate executate în regie proprie sau în antrepriză.

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

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

#### **Imobilizarile necorporale**

Imobilizările necorporale sunt active nemonetare, identificabile și fără suport material, deținute pentru scopul utilizării în procesul producției sau al prestării de servicii, sau pentru a fi închiriate terților sau a fi utilizate în scopuri administrative.

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

- costul sau poate fi evaluat
- se estimează 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 liniară, pe durata de viață utilă, între 1 și 3 ani, perioada maximă prevăzută legal fiind de 5 ani. În cazul în care se consideră necesar, valoarea contabilă a fiecărei imobilizări necorporale se revizuieste anual.

#### **Imobilizarile financiare**

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

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

#### **Contractele de leasing**

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

Cheltuielile financiare cu dobânda și cheltuielile sau veniturile cu diferențele de curs se recunosc direct în contul de profit și pierdere.

Datoria cu principalul din fiecare contract de leasing este reevaluată la sfârșitul fiecărei luni funcție de cursul publicat de BNR.

#### **Stocuri**

Stocurile sunt active circulante de natură:

- marfurilor/bunurilor deținute spre a fi vândute
- marfuri/bunuri în curs de producție

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

- materii prime/materiale și alte consumabile care urmează a fi utilizate în procesul de producție, prestarea de servicii sau uzul intern administrativ

Principalele categorii de stocuri deținute de societate sunt de natura mărfurilor.

Stocurile sunt înregistrate la costul lor de achiziție.

Costul de achiziție al stocurilor cuprinde următoarele elemente:

- prețul de cumpărare,
- taxe de import și alte taxe, cu excepția acelor pe care societatea le poate recupera de la autoritățile fiscale,
- costuri de transport și manipulare,
- alte costuri care pot fi atribuite direct achiziției de produse finite, materiale și servicii.

Nu se includ în costul stocurilor:

- pierderile înregistrate peste limitele normal admise,
- cheltuieli de depozitare, cu excepția cazului în care acestea sunt efectuate în cursul producției, înainte de trecerea la o nouă fază de fabricație,
- cheltuielile generale de administrație care nu contribuie la aducerea stocurilor la forma și la locul în care se găsesc în prezent,
- costurile de desfacere.

Evaluarea stocurilor la ieșirea din patrimoniu se face prin aplicarea metodei FIFO "prima intrare – prima ieșire".

Potrivit metodei FIFO bunurile ieșite din gestiune se evaluează la costul de achiziție al primei intrări (lot). Pe măsura epuizării lotului, bunurile ieșite din gestiune se evaluează la costul de achiziție al lotului următor, în ordine cronologică.

Stocurile se reflectă în situațiile financiare la minimum dintre cost și valoarea realizabilă netă, care poate fi obținută în urma vânzării lor. În acest scop, valoarea lor istorică este diminuată prin înregistrarea unei ajustări pentru depreciere.

### **Creantele**

Creantele sunt prezentate în bilanț la valoarea istorică mai puțin ajustarea pentru depreciere în cazul în care s-a constatat că valoarea realizabilă este mai mică decât valoarea istorică. Pentru clienții 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 există o hotărâre judecătorească definitivă.

### **Subvenții**

Subvenția de care societatea a beneficiat în urma privatizării, utilizată pentru investiții în mijloace fixe necesare producției, este înregistrată pe venituri treptat, pe durata de viață (pe măsura amortizării) a activelor achiziționate.

### **Numerar și asimilate**

Disponibilitățile bănești sunt formate din numerar în bănci și casieria societății, în lei sau în valută după caz.

Elementele monetare exprimate în valută sunt raportate utilizându-se cursul de închidere comunicat de Banca Națională a României (BNR). Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, au fost înregistrate la venituri sau cheltuieli, după caz. Cursul de schimb comunicat de BNR pentru sfârșitul exercitiului financiar 2022 a fost: 1 EUR = 4.9474 lei.

### **Recunoașterea veniturilor și cheltuielilor**

Veniturile și cheltuielile sunt evidențiate potrivit contabilității de angajamente.

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

### **Active si datorii contingente**

Activele angajate nu sunt recunoscute in situatiile financiare, dar sunt prezentate in note, atunci cand o intrare de beneficii este probabila.

Datoriile contingente (angajamentele) nu sunt recunoscute in situatiile financiare, ele fiind prezentate in note, atunci cand o iesire de resurse este probabila intr-un interval previzibil.

### **Provizioane**

Provizionul este o datorie cu valoare si exigibilitate incerta.

Provizionul este recunoscut atunci cand:

- societatea are o obligatie curenta generata de un eveniment anterior
- exista probabilitatea iesirii unor resurse pentru onorarea unei obligatii
- valoarea obligatiei poate fi estimata credibil

Provizioanele se constituie atunci cand este cazul, maxim la nivelul valoric necesar stingerii obligatiei reflectate in situatiile financiare.

### **Relatiile cu entitatile afiliate**

Un partener de afaceri este considerat entitate afiliata atunci cand prin participarea la capital, drepturi contractuale sau grad de rudenie poate controla direct sau indirect, sau poate influenta semnificativ activitatea societatii.

Cand apar astfel de tranzactii, acestea sunt prezentate intr-o nota separata la situatiile financiare.

### **Impozitul pe profit**

Societatea calculeaza si înregistrează impozitul pe profit pe baza prevederilor Codului Fiscal și a normelor metodologice de aplicare a acestuia. Cota de impozitare în anul 2022 a fost de 16%. Impozitul amânat rezultat în urma aplicării facilității fiscale sub forma deducerii unei amortizări suplimentare de 20% din valoarea imobilizărilor corporale achiziționate a fost transferat, conform OMF 1802/2014 , valabil la data respectiva, in provizioane pentru impozite.

### **Participarea la profit**

Repartizarea profitului sub forma dividendelor catre actionari sau a participarii la profitul realizat pentru salariati propusa dupa data bilantului contabil, nu este considerata obligatie în bilanțul exercițiului curent.

### **Managementul riscului financiar**

1. Riscul de credit - societatea nu are credite in derulare la data de 31.12.2022
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.

Riscul de lichiditate

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

Riscul de lichiditate este riscul ca societatea sa intampine dificultati in atragerea lichiditatilor necesare acoperii datoriiilor asumate.

Societatea este preocupata permanent de instituirea diverselor masuri menite a asigura un flux normal de lichiditati. In activitatea de baza, contractele de inchiriere prevad o clauza de constituire a unei garantii de buna executie. Cu privire la recuperarea diferitelor debite, societatea se preocupa de rezolvarea litigiilor..

Pentru realizarea investitiilor menite sa acopere anumite aspecte legate de riscul mediului economic, atragerea de finantari de la banci a fost o prioritate. Insa, pe fondul unei imagini deteriorate de anumite probleme legate de actionariat, atragerea finantarilor nu a fost posibila, fapt ce a dus la realizarea investitiilor din fonduri proprii. Pe termen scurt , acest fapt a creat probleme de lichiditate, care insa nu vor mai exista dupa punerea in functiune a investitiilor, care de altfel vor aduce si venituri suplimentare.

4. 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.

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 7. CAPITAL SOCIAL, ACTIUNI**

***Capital social***

La 31 Decembrie 2022, capitalul social subscris si varsat este de 6.873.475 lei și cuprinde 2.749.390 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

<b>Structura actionariatului</b>	<b>Nr. Actiuni</b>	<b>% in capital</b>
THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA	2.208.328	80.3207
S.I.F. MUNTENIA	322.841	11.7423
Presoane juridice	48.736	1.7726
Persoane fizice	169.485	6.1644
<b>TOTAL ACTIUNI</b>	<b>2.749.390</b>	<b>100 %</b>

***Rezultatul pe acțiune . valoare la data de 31.12.2022 : 11.6657 lei***

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**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 3 membri  
Indemnizatiile acestora sunt stabilite de catre AGA si sunt confidentiale.

Numarul salariatilor la 31 decembrie 2022 a fost de 17 persoane, fata de 35 pers. la  
31 decembrie 2021. Managementul societatii este , in momentul de fata integral externalizat.  
Cheltuielile salariale de natura salariilor si indemnizatiilor inregistrate in anul 2022 au fost:

- salarii brute si indemnizatii 1.905.107 lei
- cheltuielile cu asigurarile sociale si protectia sociala 233.543 lei

La 31.12.2022 societatea nu are restante la plata contributiilor privind asigurarile sociale si  
protectia sociala.

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 9. INDICATORI ECONOMICI – FINANCIARI**

<b>Indicatori</b>	<b>2.021</b>	<b>2.022</b>
Capital propriu	212.353.873	247.979.990
Active totale	251.264.181	290.298.883
Solvabilitatea patrimoniala	0,85	0,85
Sold mediu clienti	12.307.167	12.349.796
Cifra de afaceri	50.356.433	57.150.002
x365		
Viteza rotatie debite clienti	89,21	78,87
Capital imprumutat	0	0
Capital propriu	212.353.873	247.979.990
Grad de indatorare	0	0
Cifra afaceri	50.356.433	57.150.002
Active imobilizate	223.259.817	209.861.183
Vitez rotatie active imobiliza	0,23	0,27
Cifra afaceri	50.356.433	57.150.002
Active totale	251.264.181	290.298.883
Vitez rotatie active totale	0,20	0,20
Profit net	0	32.073.743
Cifra afaceri	30.356.433	57.150.002
Rata profitului net	0	0,56

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela



**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 10. TRANZACTII CU PARTI AFILIATE**

Tranzacțiile realizate cu entitățile afiliate in anul 2022, au fost următoarele:

**MEGACONSTRUCT S.A.**

Rulaj 2022 furnizori : 385.736,26 lei (refacturari utilitati) . Sold 2022 : 0 lei  
Rulaj 2021 clienti : 790.547 lei ( din operatiuni de inchiriere ) Sold 2022 : 10.425 lei  
Sold 2021 cont 267 : 2.155.000 LEI (creante immobilizate)

**THE NOVA GRUP INVESTMENT ROMANIA S.A.**

Rulaj 2021 furnizori : 1.622.112,5 lei (servicii prestate) Sold 31.12.2022 : 0 lei  
Rulaj 2021 clienti : 13.069 lei ( din operatiuni de inchiriere ) Sold 31.12.2022 : 0 lei

**THE NOVA GRUP INVESTMENT B.V.**

Rulaj 2021 ct 461.02 : 761.410 lei (cheltuieli juridice nefacturate)

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 11 ELEMENTE DE CALCUL AL IMPOZITULUI PE PROFIT**

Pentru anul 2022 , societatea a constituit un impozit pe profit corespunzator rezultatului obtinut, a carui calculatie este prezentata, in mod sintetic, mai jos :

Total venituri : **77.936.763,99** lei  
Total cheltuieli : **45.863.021,38** lei  
**Rezultat contabil : 32.073.742,61 lei**  
**Rezultat fiscal : 23.557.686,61 lei**  
**Impozit profit : 3.660.230 lei**

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2022**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 12 ALTE INFORMATII**

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

Începând cu luna martie 2020, și pe tot parcursul anului 2021, activitatea celor două centre comerciale ale societății, situate în București și Brașov, a fost grav afectată de răspândirea coronavirusului SARS-CoV-2 în România.

**Impactul COVID-19 asupra veniturilor societății în anul 2022** – nu s-au cuantificat influențe directe, activitatea nefiind influențată în mod semnificativ în anul 2022.

**Impactul conjuncturii situațiilor conflictuale externe asupra veniturilor societății în anul 2022** – nu s-au cuantificat influențe directe, activitatea nefiind influențată în mod semnificativ în anul 2022.

Pe baza informațiilor disponibile în prezent publicului, a indicatorilor cheie de performanță actuali ai Societății și având în vedere acțiunile inițiate de către conducere, nu anticipăm un impact negativ direct imediat și semnificativ al epidemiei Covid - 19 asupra Societății sau prin prisma evoluției nefavorabile a situației geopolitice externe, asupra operațiunilor, poziției financiare și rezultatelor operaționale ale acesteia. Organele de conducere și administrare ale societății continuă să monitorizeze îndeaproape situațiile pentru a fi în măsură să răspundă în vederea atenuării impactului unor astfel de evenimente și circumstanțe pe măsură ce acestea apar.

Presedinte CA ,  
Bogdan Alexander Adamescu

Dep. Contabilitate  
Sofianos Angela