

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

**NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE**

Elemente de imobilizari	Sold 31.12.2023	cresteri	reduceri	Sold 31.12.2024
<b>IMOBILIZARI NECORPORALE</b>				
Val bruta	1.952.633			
Amortizari	1.952.633			
<b>Imob necorporale- val neta</b>	<b>0</b>			
<b>IMOBILIZARI CORPORALE</b>				
Inst th si masini - val bruta	43.030.284	149.831		43.180.115
Alte utilaje, inst, mobilier- val bruta	46.864.188	961.279		47.825.467
Invest imobiliare- val bruta	236.823.824		2.815.020	234.008.804
Imobilizari in curs	1.062.963	0		1.062.963
Avansuri	665.376	0		665.376
<b>Imobiliz corporale- val bruta</b>	<b>328.446.635</b>			<b>326.742.725</b>
Inst th si masini - amortizari	42.464.428	246.284		42.710.712
Alte utilaje, inst, mobilier- amortizari, deprec	46.797.122	476.885		47.274.007
Invest imobiliare- amortizari	33.312.296	10.378.505		43.690.801
<b>Imobiliz corporale- amortiz si deprecieri</b>	<b>122.573.846</b>			<b>133.675.519</b>
<b>Imobiliz corporale- val neta</b>	<b>205.872.789</b>			<b>193.067.206</b>
<b>IMOBILIZARI FINANCIARE</b>	<b>7.337.141</b>	<b>4.429.692</b>		<b>11.766.833</b>
Sold bilantier imobilizari	<b>213.209.930</b>			<b>204.834.039</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 2024 , societatea nu are datorii garantate cu activele imobilizate proprii .

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

In cursul anului 2024 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 ,aferente imobilizarilor corporale sunt cuprinse intre 2 -40 ani, cu respectarea Legii 15/1994 cu privire la amotizarea capitalului imobilizat in active corporale si necorporale

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

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

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

Administrator ,  
Adamescu Bogdan Alexander

Director economic,  
Niculae Elena

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 2. PROVIZIOANE**

Cont	Denumire	soldInitial	Cresteri	Diminuari	Sold final
1511.01	Provizioane litigii	54.397.600	32.383.843		86.781.443
1518	Alte provizioane	27.282		27.282	0
TOTAL		54.424.882	32.383.843	27.282	86.781.443

Au fost actualizate provizioanele pentru litigii conform curs EUR la 31.12.2024 si conform situatiei anului curent . In contul 1518 este inregistrata reluarea unui provizion pentru concedii de odihna .

Administrator ,  
Adamescu Bogdan Alexander

Director economic,  
Niculae Elena

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI**

La 31 decembrie 2024 societatea a înregistrat un profit contabil în suma de 1.201.379 lei. Suma va fi repartizată pe destinațiile legale, în baza hotărârii AGA .

Administrator,  
Adamescu Bogdan Alexander

Director economic,  
Niculae Elena

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE**

Nr	Den indicator	Exercitiul financiar	
		Precedent	Curent
1	Cifra de afaceri neta	60.654.512,00	58.829.169,00
2	Costul bunurilor si serviciilor prestate	32.669.121,00	31.158.201,00
3	Cheltuielile activitatii de baza	32.669.121,00	31.158.201,00
4	Cheltuielile activitatilor auxiliare		
5	Cheltuieli indirecte de productie		
<b>6</b>	<b>Rezultat brut aferent cifrei de afaceri nete</b>	<b>27.985.391,00</b>	<b>27.670.968,00</b>
7	Cheltuieli de desfacere		
8	Chelt gen si de administratie	33.495.232,00	43.569.851,00
9	Alte venituri din exploatare	1.909.165,00	15.523.677,00
<b>10</b>	<b>Rezultatul din exploatare</b>	<b>-3.600.676,00</b>	<b>-375.206,00</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 , utilitati, 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 ), deprecierea inregistrata asupra activelor fixe reevaluate precum si asupra activelor circulante , cheltuielile cu provizioanele etc .

In „alte venituri din exploatare” sunt cuprinse veniturile din penalitati, precum si alte venituri realizate in cadrul societatii, exclusiv cele legate de cifra de afaceri .

Cifra de afaceri realizata in lei a scazut cu 3% fata de anul precedent, rezultatul din exploatare fiind reprezentat de o pierdere in valoare de 375.206 lei .

Cheltuielile din exploatare au fost in anul 2024 in suma de 74.728.052 lei, suma ce include atat cheltuielile necesare desfasurarii activitatii , amortizari , depreciere si cheltuieli cu provizioane .

In cadrul cheltuielilor de exploatare , ponderea cheltuielilor cu amortizarea este de 14.74% (11,015 mil lei) , valoare usor diminuata fata de exercitiul precedent datorita iesirii din perioada de amortizare a unor categorii de mijloace fixe in anul 2024

Veniturile din exploatare au inregistrat o cerstere de la 62.473.677 lei ( 2023 ) la valoarea de 74.352.846 lei ( 2024 ) .

Administrator ,  
Adamescu Bogdan Alexander

Director economic,  
Niculae Elena

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 5. SITUAȚIA CREANȚELOR ȘI DATORIILOR**

**CREANTE**

Elemente de creante	Sold	Exigibilitate	
		Sub 1 an	Peste 1 an
Creante comerciale	22.257.682,00	22.257.682,00	
Creante personal	3.630,00	3.630,00	
Alte creante	153.740,00	153.740,00	
<b>Total</b>	<b>22.415.052,00</b>	<b>22.415.052,00</b>	<b>0,00</b>

Creante comerciale : soldul este compus din clienti : 13.583.736,19 lei , clienti incerti si in litigiu 5.811.974,41 lei, clienti – facturi de intocmit 1.820.264,11 lei precum si din avansuri acordate furnizorilor de servicii in suma de 1.041.707 lei . Suma evidentiata in Clienti facturi de intocmit reprezinta contravaloarea serviciilor aferente anului 2024 pentru care facturarea s-a realizat in anul urmator.

La 31 decembrie 2024 exista in sold sume aferente depreciarii creantelor-clienti in valoare de 15.855.424 lei.

Societatea mentine in sold depreciari ale conturilor de debitori diversi 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 .

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**DATORII**

Elemente de datorii	Sold	Exigibilitate	
		Sub 1 an	Peste 1 an
Datorii comerciale	2.480.802,00	2.480.802,00	
Datorii personal	96.436,00	96.436,00	
Datorii buget	2.033.559,00	2.033.559,00	
Dividende de plata	444.981,00	444.981,00	
Garantii, creditorii div	6.479.498,00	6.479.498,00	
Alte datorii	264.193,00	264.193,00	
<b>Total</b>	<b>11.799.469,00</b>	<b>11.799.469,00</b>	<b>0,00</b>

Datoriile comerciale sunt constituite din soldurile furnizorilor interni de bunuri si servicii necesare desfasurarii activitatilor curente ale societatii in suma de 1.104.643,06 lei, furnizori de imobilizari in sold de 27.552 lei . Soldul aferent datoriilor comerciale include si furnizori ale caror prestari aferente anului 2024 au fost facturate in anul 2025 , in suma de 1.348.607 lei .

Datoriile fata de personalul societatii se compun din salarii si indemnizatii datorate in sold de 60.675 lei lei , retributii neridicate in suma de 35.671 lei .

Datorii catre bugetul de stat, sold la 31.12.2024 : 1.986.632 lei , reprezentand obligatiile curente ale societatii cu termen de plata in lunile urmatoare, din care TVA de plata 675.411 lei si impozit pe profit 1.339.602 lei . Societatea inregistreaza la data de 31.12.2024 **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 31.12.2024 societatea nu are in derulare contracte de leasing . De asemenea, nu exista in derulare facilitati de credit bancar .

Au mai fost prezentate in pozitia de datorii sume constituite ca garantii si datorate creditorilor diversi in relatie cu contractele de inchiriere .

Datorii si creante in relatie cu partile afiliate, sunt prezentate la nota 10

Administrator ,  
Adamescu Bogdan Alexander

Director economic,  
Niculae Elena

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(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 economice 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 2023 au fost prezentate în comparație cu cele din exercitiul financiar anterior 2022.

Situațiile financiare prezente au fost întocmite în baza principiului continuității activității, ceea ce presupune ca Societatea să își continue activitatea și în viitorul previzibil.



**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

Societatea plătește contribuții pentru asigurări sociale, de sanatate și ajutor de șomaj conform nivelelor 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 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.

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

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.

#### **Imobilizarile in curs**

Reprezinta investitii neterminate executate in regie proprie sau in antrepriza.

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**

Imobilizarile necorporale sunt active nemonetare, identificabile si fara suport material, detinute pentru scopul utilizarii in procesul productiei sau al prestarii de servicii, sau pentru a fi inchiriat terților sau a fi utilizat in scopuri administrative.

Un activ necorporal este înregistrat si recunoscut in bilant, daca:

- costul sau poate fi evaluat
- se estimeaza ca activul va fi utilizat de societate pentru producerea de beneficii

Imobilizarile necorporale cuprind: cheltuieli de constituire; cheltuieli de dezvoltare; concesiuni, brevete, marci comerciale cu exceptia celor create intern de societate; alte imobilizari necorporale; avansuri si imobilizari necorporale in curs.

Imobilizarile necorporale sunt înregistrate la cost de achizitie si supuse amortizarii folosind metoda lineara, pe durata de viata utila, intre 1 si 3 ani, perioada maxima prevazuta legal fiind de 5 ani. In cazul in care se considera necesar, valoare contabila a fiecarei imobilizari necorporale se revizuieste anual.

#### **Imobilizarile financiare**

Imobilizarile financiare cuprind: actiuni detinute la entitati afiliate; împrumuturi acordate entitatilor afiliate; interese de participare; împrumuturi acordate entitatilor 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 in leasing sunt prezentate ca datorie la valoarea neta.

Cheltuielile financiare cu dobanda si cheltuielile sau veniturile cu diferentele de curs se recunosc direct in contul de profit si pierdere.

Datoria cu principalul din fiecare contract de leasing este reevaluată la sfarsitul fiecarei luni functie de cursul publicat de BNR.

#### **Stocuri**

Stocurile sunt active circulante de natura:

- marfurilor/bunurilor detinute spre a fi vandute

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

- 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 inregistrate la costul lor de achizitie.

Costul de achizitie 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 diminuată 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 incerți 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 nefavorabile, au fost inregistrate la venituri sau cheltuieli, dupa caz. Cursul de schimb comunicat de BNR pentru sfarsitul exercitiului financiar 2022 a fost: 1 EUR = 4.9474 lei.

### **Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor**

Veniturile si cheltuielile sunt evidentate potrivit contabilitatii de angajamente.

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(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 2024 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 31.12.2024
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 2024**  
**(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 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..

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.

Administrator ,  
Adamescu Bogdan Alexander

Director economic,  
Niculae Elena

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 7. CAPITAL SOCIAL, ACTIUNI**

***Capital social***

La 31 Decembrie 2024, capitalul social subscris si varsat este de 6.795.975 lei și cuprinde 2.718.390 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	81.2366
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A	322.841	11.8762
Presoane juridice	26.469	5,9135
Persoane fizice	160.752	0.9737
<b>TOTAL ACTIUNI</b>	<b>2.718.390</b>	<b>100 %</b>

Administrator ,  
Adamescu Bogdan Alexander

Director economic,  
Niculae Elena

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(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 membrii. Indemnizatiile acestora sunt stabilite de catre AGA si sunt confidentiale.

Numarul salariatilor la 31 decembrie 2024 a fost de 11 persoane, fata de 20 pers. la 31 decembrie 2023. Managementul societatii este , in momentul de fata integral externalizat. Cheltuielile salariale de natura salariilor si indemnizatiilor inregistrate in anul 2024 au fost:

- salarii brute si indemnizatii 509.719 lei
- cheltuielile cu asigurarile sociale si protectia sociala 27.945 lei

La data de 31.12.2024 societatea nu are restante la plata contributiilor privind asigurarile sociale si protectia sociala.

Societatea a auditat situatiile financiare ale societatii, auditorul financiar fiind societatea Clever Audit SRL . Raportul asupra situatiilor financiare incheiate pentru anul 2024 contine opinie fara rezerve asupra datelor prezentate .

Administrator ,  
Adamescu Bogdan Alexander

Director economic,  
Niculae Elena

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

---

**NOTA 9. INDICATORI ECONOMICI – FINANCIARI**

<b>Indicatori</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Capital propriu	246.963.439	249.028.953
Active totale	311.624.836	350.170.514
<b>Solvabilitate patrimoniala</b>	<b>0,79</b>	<b>0,71</b>
Sold mediu clienti	16.115.010	14.849.373
Cifra afaceri	60.564.512	58.829.169
x365		
<b>Viteza rotatie debite clienti</b>	<b>97,12</b>	<b>92,13</b>
Capital imprumutat	0,00	
Capital propriu	246.963.439	249.028.953,00
<b>Grad indatorare</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Cifra de afaceri	60.564.512	58.829.169,00
Active imobilizate	213.209.930	204.834.039,00
<b>Viteza rotatie active imob</b>	<b>0,28</b>	<b>0,29</b>
Cifra de afaceri	60.564.512	58.829.169,00
Active totale	311.624.836	350.171.114,00
<b>Viteza rotatie active totale</b>	<b>0,19</b>	<b>0,17</b>

Administrator ,  
Adamescu Bogdan Alexander

Director economic,  
Niculae Elena



**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**NOTA 10. TRANZACTII CU PARTI AFILIATE**

Tranzacțiile realizate cu entitățile afiliate in anul 2024, au fost următoarele:

**MEGACONSTRUCT SA**

Rulaj 2024 furnizori : 9996 lei ( servicii intretinere ) . Sold 2024 : 833 lei

Rulaj 2024 clienti : 991.436 lei ( din operatiuni de inchiriere ) Sold 2024 : 66.180 lei

Sold 2024 cont 267 4.042.974 lei ( creante immobilizate )

**THE NOVA GRUP INVESTMENT ROMANIA SA**

Rulaj 2024 furnizori : 1.811.623,81 lei ( servicii prestate ) Sold 31.12.2024 : 0 lei

Rulaj 2024 clienti : 13183.55 lei ( din operatiuni de inchiriere ) Sold 31.12.2024 : 0 lei

Administrator ,  
Adamescu Bogdan Alexander

Director economic,  
Niculae Elena

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

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

Pentru anul 2024 , societatea a constituit un impozit pe profit corespunzator rezultatului obtinut, a carui calculatie este prezentata, in mod sintetic, mai jos :

Total venituri : **80.808.665 lei**

Total cheltuieli : **79.607.286 lei**

**Rezultat contabil : 1.201.379 lei**

- Cheltuieli nedeductibile : 38.003.101 lei , din care : provizioane, deprecieri clienti si debitori  
33.484.550 lei si impozit profit 4.073.185 lei

- Venituri neimpozabile : 11.524.071 lei

- Elemente similare veniturilor : 5.401.285 lei ( reluari de rezerve din reevaluare inglobate in amortizarea  
cladirii )

- diferente amortizare contabila versus fiscala 7.104.746,76 lei

**Rezultat fiscal : 25.457.407 lei**

**Impozit profit : 4.073.185 lei**

Administrator ,  
Adamescu Bogdan Alexander

Director economic,  
Niculae Elena

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**  
**(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 si CUI 328521. Activitatea principala desfasurata de societate este inchirierea de spatii comerciale.

Sediul societatii este în București, Piata Unirii nr. 1, sector 3, România. Societatea are un punct de lucru la Brasov – USC Brasov.

Societatea detine activul Parcare Unirea din Bucuresti, care asigura necesarul locurilor de parcare atat pentru clientii magazinului cat si pentru oricare alti clienti.

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 provenind din mediul extern societății sau prin prisma evoluției nefavorabile a situației geopolitice externe , asupra operațiunilor, poziției financiare și rezultatelor operaționale ale acesteia.Organele de conducere si administrare ale societatii continua sa să monitorizeze îndeaproape situațiile pentru a fi in masura sa răspunda in vederea atenuarii impactului unor astfel de evenimente și circumstanțe pe măsură ce acestea apar.

Administrator ,  
Adamescu Bogdan Alexander

Director economic,  
Niculae Elena