

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către, Acționarii Societații Unirea Shopping Center SA

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății Unirea Shopping Center S.A (“Societatea”), cu sediul social în București, Sector 3, Piața Unirii, nr.1, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală RO 328521, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2025, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.
2. Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2025 se identifica astfel:
 - Total capitaluri proprii: 250.980.712 lei
 - Rezultatul net al exercitiului financiar: 769.169 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2025 precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările ulterioare (“OMFP nr. 1802/2014”).

Baza pentru opinie

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”) și Legea nr.162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate (“Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice, conform acestor cerințe și conform Codului IESBA.
Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Evidențierea unor aspecte

5. Fără a ne modifica opinia asupra situațiilor financiare ale Societății, atragem atenția asupra următoarelor aspecte:
 - Așa cum este prezentat în Nota 5 la situațiile financiare, la data de 31 decembrie 2025 Societatea evidențiază alte creanțe, însemnând debitori diversi, în valoare de 57.856.366 lei pentru care au fost constituite ajustări de depreciere în valoare de 57.856.366 lei.

Aspecte cheie de audit

6. Aspecte cheie de audit Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare din perioada curenta. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului desfasurat asupra situatiilor financiare in ansamblu, si in formarea opiniei noastre asupra acestora, si nu emitem o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.

Pentru fiecare aspect de mai jos, am prezentat in acel context o descriere a modului in care auditul nostru a abordat respectivul aspect.

Aspecte cheie de audit	Modul de abordare in cadrul misiunii de audit
<p>Evaluarea investitiilor imobiliare</p> <p>Investitiile imobiliare detinute de Societate sunt prezentate in Nota 1 „Active imobilizate ” din situatiile financiare. In Nota 6 „Principii, Politici si Metode Contabile” din situatiile financiare sunt prezentate politicile contabile ale Societatii cu privire la evaluarea acestora .</p> <p>La 31 decembrie 2025 Societatea detine investitii imobiliare reprezentand terenuri si cladiri situate in Bucuresti si in Brasov. Valoarea neta a acestor investitii imobiliare prezentata in situatiile financiare la 31 decembrie 2025 este in suma de 179.939.497 lei. Ultima reevaluare a fost efectuata la data de 30 iunie 2021.</p> <p>Datorita importantei estimarilor pe care le implica o evaluare in acest domeniu si valoare ridicata a investitiilor imobiliare , consideram ca evaluarea investitiilor imobiliare constituie un aspect cheie de audit.</p>	<p>Procedurile noastre de audit au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none">● Intelegerea politicilor contabile si a metodologiei folosite de catre conducerea Societatii pentru evaluarea investitiilor imobiliare detinute;● Discutii cu personalul din conducerea Societatii cu privire la clasificarea proprietatilor imobiliare ca investitii imobiliare;● Asigurarea faptului ca evaluarea imobilizarilor corporale s-a facut in conformitate cu politicile contabile ale Societatii;● Asigurarea faptului ca duratele normate de amortizare au fost stabilite conform Catalogului mijloacelor fixe aprobat prin HG.2139/2004;● Evaluarea prezentarii adecvate a informatiilor prezentate in situatiile financiare cu privire la investitiile imobiliare.
<p>Recunoasterea veniturilor</p> <p>Politica de recunoastere a veniturilor este prezentata in Nota 6 „Principii si politici contabile”.</p> <p>Veniturile realizate si inregistrate de catre Societate la 31 decembrie 2025 sunt in suma totala de 60.217.977 lei.</p> <p>Conform politicilor contabile adoptate la nivelul Societatii veniturile din chirii sunt recunoscute potrivit contabilitatii de angajamente, in mod liniar(lunar) pe perioada inchirierii spatiilor.</p>	<p>Procedurile noastre de audit au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none">● Evaluarea principiilor de recunoastere a veniturilor conform prevederilor OMFP 1802/2014 si in raport cu politicile contabile ale Societatii;●Inspectarea contractelor de inchiriere pe baza de esantion pentru a intelege termenii contractuali;●Evaluarea pe baza de esantion a recunoasterii in perioada financiara corespunzatoare a veniturilor inregistrate aproape de finalul exercitiului financiar ;

<p>Datorita faptului ca veniturile reprezinta un indicator cheie de performanta al Societatii, existand un risc inerent privind recunoasterea acestora de catre conducere, am considerat recunoasterea veniturilor ca aspect cheie de audit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●Obtinerea de la clienti a confirmarilor de solduri existente la sfarsitul anului, pe baza de esantion.
<p>Recuperarea creantelor comerciale</p> <p>Asa cum este prezentat in Nota 5 "Situatia creantelor si datoriilor " la 31 decembrie 2025 creantele comerciale au fost in suma de 37.155.076 lei iar ajustarile pentru deprecierea acestora in suma de 16.099.833 lei. La inchiderea exercitiului Societatea avea pe rolul instantelor numeroase litigii legate de recuperarea creantelor, multe dintre acestea aflandu-se intr-un stadiu neclar sau nefiind solutionate. Conducerea Societatii analizeaza periodic stadiul acestora si decide asupra necesitatii recunoasterii ajustarilor pentru depreciere .</p> <p>Datorita faptului ca estimarea ajustarilor pentru deprecierea creantelor implica rationamente profesionale semnificative si ipoteze din partea conducerii, am considerat recuperarea creantelor comerciale ca aspect cheie de audit.</p>	<p>Procedurile noastre de audit au inclus:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Evaluarea eficacitatii controalelor privind monitorizarea modului de recuperare a creantelor; ● Evaluarea estimarilor conducerii cu privire la ajustarile de valoare efectuate ; ● Verificarea consecventei aplicarii politicilor contabile referitoare la ajustarea creantelor ; ● Testarea soldurilor pe baza de esantion a creantelor existente la 31 decembrie 2025.

Alte informatii- Raportul Administratorilor

7. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportului administratorilor, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea si nici declaratia nefinanciara.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera si aceste alte informatii si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu prevederile OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare ;
- b) Raportul administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu prevederile OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate .

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

8. 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 frauda, fie de eroare.
9. 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 in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.
10. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

11. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, 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 frauda, 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.
12. 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, cauzate fie de frauda, 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 frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda 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 indoieli 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 in 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 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.

13. 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.

In numele societatii de audit: SC Cleveraudit SRL

Înregistrat in Registrul Public Electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu nr. FA1281

Numele semnatarului :

Auditor financiar : Neacsu Ionela Florentina

Înregistrat in Registrul Public Electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu nr. AF4403

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit:
CLEVERAUDIT S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA1281

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar:
NEACȘU IONELA FLORENTINA
Registrul Public Electronic: AF4403

Pitești, 24.03.2026