

Bifati numai dacă este cazul: ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București  
☐ Sucursala

Tip situație financiară : BL

Anul 2011

Entitatea SC UNIREA SHOPPING CENTER SA

Adresa

Judet Bucuresti Sector Sector 3 Localitate Bucuresti  
 Strada PIATA UNIRII Nr. 1 Bloc Scara Ap. Telefon 0213030307

Număr din registrul comerțului J40 7875 1991

Cod unic de înregistrare 3 2 8 5 2 1

Forma de proprietate 34-Societati comerciale pe actiuni

Activitatea preponderentă (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

☒ Situații financiare anuale

☐ Raportări anuale

☒ Forma lungă

☐ Forma prescurtată

☐ Forma simplificată

☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, conform art. 27 alin. (3) din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

☐ 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii

☐ 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2011 de către entitățile al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic, cu excepția entităților care au optat pentru un sistem simplificat de contabilitate.

F10 - BILANT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri proprii

433.475.297

Profit/ pierdere

3.493.802

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ADAMESCU CARMEN

Semnătura  
si stampila

Numele si prenumele

LEU MARINA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

SEMNAȚURA DEVINE VIZIBILA DUPA O  
VALIDARE CORECTA

**BILANT**  
la data de 31.12.2011

Formular 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		01.01.2011	31.12.2011
A	B	1	2
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>			
<b>I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE</b>			
1. Cheltuieli de constituire (ct. 201-2801)	01		
2. Cheltuielile de dezvoltare (ct. 203-2803-2903)	02		
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte immobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	183.185	17.315
4. Fond comercial (ct. 2071-2807-2907)	04		
5. Avansuri și immobilizări necorporale în curs de execuție (ct. 233+234-2933)	05		
TOTAL (rd. 01 la 05)	06	183.185	17.315
<b>II. IMOBILIZĂRI CORPORALE</b>			
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	07	442.867.835	433.885.336
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	08	46.035.412	37.706.946
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	09	14.795.561	41.081.955
4. Avansuri și immobilizări corporale în curs de execuție (ct. 231 + 232 - 2931)	10	16.658.655	13.008.743
TOTAL (rd. 07 la 10)	11	520.357.463	525.682.980
<b>III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE</b>			
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 261 - 2961)	12		
2. Împrumuturi acordate entităților afiliate (ct. 2671 + 2672 - 2964)	13		
3. Interese de participare (ct. 263 - 2962)	14		
4. Împrumuturi acordate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare (ct. 2673 + 2674 - 2965)	15		
5. Investiții deținute ca immobilizări (ct. 265 - 2963)	16		
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	17	446.934	148.601
TOTAL (rd. 12 la 17)	18	446.934	148.601
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 06 + 11 + 18)</b>	<b>19</b>	<b>520.987.582</b>	<b>525.848.896</b>
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>			
<b>I. STOCURI</b>			
1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 321 + 302 + 322 + 303 + 323 +/- 308 + 351 + 358 + 381 + 328 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	20	405.826	163.865
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	21		
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/- 368 + 371 + 327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3953 - 3954 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - 4428)	22	96.418	50.363
4. Avansuri pentru cumpărări de stocuri (ct. 4091)	23		
TOTAL (rd. 20 la 23)	24	502.244	214.228
<b>II. CREANȚE (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element.)</b>			

1. Creanțe comerciale (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 491)	25	7.117.754	5.774.794
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	26		
3. Sume de încasat de la entitățile de care compania este legată în virtutea intereselor de participare (ct. 453 - 495*)	27		
4. Alte creanțe (ct. 425 + 4282 + 431** + 437** + 4382 + 441** + 4424 + 4428** + 444** + 445 + 446** + 447** + 4482 + 4582 + 461 + 473** - 496 + 5187)	28	8.773.844	6.816.848
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	29		
TOTAL (rd. 25 la 29)	30	15.891.598	12.591.642
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT			
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	31	14.300	14.300
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	32		
TOTAL (rd. 31 + 32)	33	14.300	14.300
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	34	3.910.960	5.302.586
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 24 + 30 + 33 + 34)	35	20.319.102	18.122.756
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471)	36	260.893	141.610
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN			
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	37		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	38	14.304.657	22.196.629
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	39		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	40	20.797.945	10.864.316
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	41		
6. Sume datorate entităților afiliate (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	42		
7. Sume datorate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare (ct. 1663+1686+2692+ 453***)	43		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2693 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	44	2.874.627	4.853.937
TOTAL (rd. 37 la 44)	45	37.977.229	37.914.882
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 35 + 36 - 45 - 63)	46	-22.435.331	-25.755.719
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 19 + 46)	47	498.552.251	500.093.177
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN			
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	48		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	49	66.689.181	61.234.615
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	50		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	51		
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	52		
6. Sume datorate entităților afiliate (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	53		
7. Sume datorate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 453***)	54		

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2693 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	55	3.969.534	3.612.021
TOTAL (rd. 48 la 55)	56	70.658.715	64.846.636
H. PROVIZIOANE			
1. Provizioane pentru pensii și obligații similare (ct. 1515)	57		
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	58	202.599	151.414
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	59		
TOTAL (rd. 57 la 59)	60	202.599	151.414
I. VENITURI ÎN AVANS			
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)	61	1.910.592	1.619.830
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) - total (rd.63 + 64), din care:	62	5.038.097	6.105.203
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 472*)	63	5.038.097	6.105.203
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 472*)	64		
Fond comercial negativ (ct.2075)	65		
TOTAL (rd. 61 + 62 + 65)	66	6.948.689	7.725.033
J. CAPITAL ȘI REZERVE			
I. CAPITAL			
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	67	7.443.720	7.443.720
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	68		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	69		
TOTAL (rd. 67 la 69)	70	7.443.720	7.443.720
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	71	106.390.907	106.390.907
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	72	268.803.449	267.544.042
IV. REZERVE			
1. Rezerve legale (ct. 1061)	73	1.488.744	1.488.744
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	74		
3. Rezerve reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare (ct. 1065)	75	30.124.216	35.584.773
4. Alte rezerve (ct. 1068)	76	812.412	812.412
TOTAL (rd. 73 la 76)	77	32.425.372	37.885.929
Acțiuni proprii (ct. 109)	78	14.578.999	14.578.999
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	79		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	80		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)			
SOLD C (ct. 117)	81	19.305.949	25.295.896
SOLD D (ct. 117)	82		
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR			
SOLD C (ct. 121)	83	5.989.947	3.493.802
SOLD D (ct. 121)	84	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	85		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 70+71+ 72+ 77 - 78 + 79 - 80+81 - 82 + 83 - 84 - 85)	86	425.780.345	433.475.297
Patrimoniul public (ct. 1016)	87		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 86 + 87) (rd.88=47-56-60-61-64-65)	88	425.780.345	433.475.297



Suma de control F10 : 7382753700 / 13586976167

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

\*\*) Solduri debitoare ale conturilor respective.

\*\*\*) Solduri creditoare ale conturilor respective.

**Rd.25** - Sumele înscrise la acest rând și preluate din conturile 2675 la 2679 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

**ADMINISTRATOR,**

Numele și prenumele

ADAMESCU CARMEN

Semnătura

Stampila unității

**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

LEU MARINA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr. de înregistrare în organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

**CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE**

la data de 31.12.2011

Formular 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
		2010	2011
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+05+06)	01	86.465.983	78.596.802
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	84.673.499	78.162.347
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	1.792.484	434.455
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.766* )	05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)			
Sold C	07		
Sold D	08		
3. Producția realizată de entitate pentru scopurile sale proprii și capitalizată (ct.721+ 722)	09	5.507.217	
4. Alte venituri din exploatare (ct.758+7417+7815)	10	1.149.927	409.743
-din care, venituri din fondul comercial negativ	11		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+ 07 - 08 + 09 + 10)	12	93.123.127	79.006.545
5. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602-7412)	13	6.785.222	1.466.019
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	14	133.144	2.133.024
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605-7413)	15	8.194.799	9.081.108
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	16	2.232.646	623.973
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	17		
6. Cheltuieli cu personalul (rd. 19 +20), din care:	18	6.651.137	5.604.277
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644-7414)	19	5.212.801	4.399.668
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645-7415)	20	1.438.336	1.204.609
7.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 22 - 23)	21	24.592.085	25.786.968
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813)	22	24.592.085	25.786.968
a.2) Venituri (ct.7813)	23		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 25 - 26)	24	2.306.399	45.968
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	25	3.916.173	802.443
b.2) Venituri (ct.754+7814)	26	1.609.774	756.475
8. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 28 la 31)	27	28.985.290	23.698.012
8.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+621+622+623+624+625+626+627+628-7416)	28	23.458.246	18.660.749
8.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate (ct.635)	29	5.227.915	4.820.255

8.3. Alte cheltuieli (ct.652+658)	30	299.129	217.008
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)	31		
Ajustări privind provizioanele (rd. 33 - 34)	32	-53.268	-51.185
- Cheltuieli (ct.6812)	33		
- Venituri (ct.7812)	34	53.268	51.185
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 13 la 16 - 17 + 18 + 21 + 24 + 27 + 32)	35	79.827.454	68.388.164
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:			
- Profit (rd. 12 - 35)	36	13.295.673	10.618.381
- Pierdere (rd. 35 - 12)	37	0	0
9. Venituri din interese de participare (ct.7611+7613)	38		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	39		
10. Venituri din alte investiții și împrumuturi care fac parte din activele imobilizate (ct.763)	40		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	41		
11. Venituri din dobânzi (ct.766*)	42	981.645	145.851
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	43		
Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768)	44	5.669.111	6.365.362
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 38 + 40 + 42 + 44)	45	6.650.756	6.511.213
12. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 47 - 48)	46		
- Cheltuieli (ct.686)	47		
- Venituri (ct.786)	48		
13. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666*-7418)	49	4.349.310	4.870.586
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	50		
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	51	7.369.995	7.143.246
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 46 + 49 + 51)	52	11.719.305	12.013.832
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):			
- Profit (rd. 45 - 52)	53	0	0
- Pierdere (rd. 52 - 45)	54	5.068.549	5.502.619
14. PROFITUL SAU PIERDEREA CURENT(Ă):			
- Profit (rd. 12 + 45 - 35 - 52)	55	8.227.124	5.115.762
- Pierdere (rd. 35 + 52 - 12 - 45)	56	0	0
15. Venituri extraordinare (ct.771)	57		
16. Cheltuieli extraordinare (ct.671)	58		
17. PROFITUL SAU PIERDEREA DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARĂ:			
- Profit (rd. 57 - 58)	59	0	0
- Pierdere (rd. 58 - 57)	60	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 12 + 45 + 57)	61	99.773.883	85.517.758
CHELTUIELI TOTALE (rd. 35 + 52 + 58)	62	91.546.759	80.401.996

PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):			
- Profit (rd. 61 - 62)	63	8.227.124	5.115.762
- Pierdere (rd. 62 - 61)	64	0	0
18. Impozitul pe profit (ct.691)	65	2.237.177	1.621.960
19. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	66		
20. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd. 63 - 64 - 65 - 66)	67	5.989.947	3.493.802
- Pierdere (rd. 64 + 65 + 66 - 63)	68	-0	0

Suma de control F20 : 1433804940 / 13586976167

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**Rd.19** - la acest rând se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaborarii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

### ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

ADAMESCU CARMEN

Semnătura

Stampila unității



### INTOCMIT,

Numele și prenumele

LEU MARINA

Calitatea

11—DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

## DATE INFORMATIVE

F30 - pag. 1

Formular 30

la data de 31.12.2011

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat	Nr. rd.	Nr. unitati		Sume
A	B	1	2	
Unitati care au înregistrat profit	01	1	3.493.802	
Unitati care au înregistrat pierdere	02	0	0	
II Date privind platile restante	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A	B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.04 + 08 + 14 la 18 + 22), din care:	03			
Furnizori restanți – total (rd. 05 la 07), din care:	04			
- peste 30 de zile	05			
- peste 90 de zile	06			
- peste 1 an	07			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total (rd.09 la 13), din care:	08			
- Contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariați și alte persoane asimilate	09			
- Contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	10			
- Contribuția pentru pensia suplimentară	11			
- Contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	12			
- Alte datorii sociale	13			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale și alte fonduri	14			
Obligatii restante fata de alti creditori	15			
Impozite și taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat	16			
Impozite și taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	17			
Credite bancare nerambursate la scadenta – total (rd. 19 la 21), din care:	18			
- restante după 30 de zile	19			
- restante după 90 de zile	20			
- restante după 1 an	21			
Dobanzi restante	22			
III. Numar mediu de salariați	Nr. rd.	31.12.2010	31.12.2011	
A	B	1	2	
Numar mediu de salariați	23	170	145	
Numărul efectiv de salariați existenți la sfârșitul exercițiului financiar, respectiv la data de 31 decembrie	24	159	145	



F30 - pag. 2				
IV. Plati de dobanzi, dividende si redevente		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Venituri brute din dobânzi platite de persoanele juridice romane catre persoanele fizice nerezidente , din care:		25		
- impozitul datorat la bugetul de stat		26		
Venituri brute din dobânzi platite de persoanele juridice romane catre persoanele fizice nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:		27		
- impozitul datorat la bugetul de stat		28		
Venituri brute din dobanzi platite de persoanele juridice romane catre persoane juridice afiliate*) nerezidente, din care:		29		
- impozitul datorat la bugetul de stat		30		
Venituri brute din dobanzi platite de persoanele juridice romane catre persoane juridice afiliate*) nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:		31		
- impozitul datorat la bugetul de stat		32		
Venituri brute din dividende platite de persoanele juridice romane catre persoane nerezidente , din care:		33		
- impozitul datorat la bugetul de stat		34		
Venituri brute din dividende platite de persoanele juridice romane catre persoane juridice afiliate*) nerezidente, din care:		35		
- impozitul datorat la bugetul de stat		36		
Venituri din redevente platite de persoanele juridice romane catre persoane juridice afiliate *) nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:		37		
- impozitul datorat la bugetul de stat		38		
Redevențe plătite în cursul exercițiului financiar pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:		39		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat		40		
Redevență minieră plătită		41		
Subvenții încasate în cursul exercițiului financiar, din care:		42		
- subvenții încasate în cursul exercițiului financiar aferente activelor		43		
- subvenții aferente veniturilor		44		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:		45		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat		46		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat		47		
V. Tichete de masa		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor de masa acordate salariatilor		48	288.993	
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2010	31.12.2011
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare, din care:		49		
- din fonduri publice		50		
- din fonduri private		51		

F30 - pag. 3			
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>	<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli de inovare – total (rd. 53 la 55 ), din care:	52		
- cheltuieli de inovare finalizate în cursul perioadei	53		
- cheltuieli de inovare în curs de finalizare în cursul perioadei	54		
- cheltuieli de inovare abandonate în cursul perioadei	55		
<b>VIII. Alte informații</b>	<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 57+ 65), din care:	56	446.934	148.601
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 58 la 64 ), din care:	57		
- acțiuni cotate emise de rezidenți	58		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	59		
- părți sociale emise de rezidenți	60		
- obligațiuni emise de rezidenți	61		
- acțiuni emise de organisme de plasament colectiv (inclusiv de SIF-uri) emise de rezidenți	62		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți	63		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 66 + 67), din care:	65	446.934	148.601
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	446.934	148.601
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67		
Creanțe comerciale, avansuri acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4092 + 411 + 413 + 418) din care:	68	12.723.342	11.762.979
-creanțe comerciale externe, avansuri acordate furnizorilor externi și alte conturi asimilate, în sume brute ( din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct.418)	69		
Creanțe comerciale neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	70	4.791.618	2.133.024
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	71	246.926	158.575
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431 + 437 + 4382 + 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.73 la 77) din care:	72	1.983.900	29.386
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	73	65.054	29.386
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.441+4424+4428+444+446)	74	1.918.846	
- subvenții de încasat(ct.445)	75		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	76		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	77		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate(ct.451)	78		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	79	65.054	29.386
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 471 + 473) (rd.81 + 82) din care:	80	6.803.912	6.770.496
- decontări privind interesele de participare ,decontări cu acționari/asociații privind capitalul ,decontări din operații în participatie (ct.453+456+4582)	81		

- alte creante în legatura cu persoanele fizice și persoanele juridice altele decât creantele în legatura cu institutiile publice(institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473)	82	6.803.912	6.770.496
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	83		
- de la nerezidenti	84		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + din ct.508) (rd.86 la 92), din care:	85	14.300	14.300
- acțiuni cotate emise de rezidenti	86	14.300	14.300
- acțiuni necotate emise de rezidenti	87		
- părți sociale emise de rezidenti	88		
- obligațiuni emise de rezidenti	89		
- acțiuni emise de organisme de plasament colectiv rezidente (inclusiv de SIF-uri)	90		
- acțiuni emise de nerezidenti	91		
- obligațiuni emise de nerezidenti	92		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	93		
Casa în lei și în valută (rd.95+96 ), din care:	94	112.770	133.664
- în lei (ct. 5311)	95	69.351	133.443
- în valută (ct. 5314)	96	43.419	221
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.98+100) , din care:	97	2.742.243	4.021.743
- în lei (ct. 5121), din care:	98	2.452.448	2.914.391
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	99		
- în valută (ct. 5124), din care:	100	289.795	1.107.352
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	101		
Alte conturi curente la bănci și acreditive (rd.103+104), din care:	102	1.055.947	1.147.178
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + 5125 + 5411)	103	1.055.947	1.147.178
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5412)	104		
Datorii (rd. 106 + 109 + 112 + 115 + 118 + 121 + 124 + 127 + 130 + 133 + 136 + 137 + 140 + 142 + 143 + 148 + 149 + 150 + 155), din care:	105	113.674.041	108.866.721
Împrumuturi din emisiuni de obligațiuni , în sume brute (ct. 161 )(rd. 107+108), din care:	106		
- în lei	107		
- în valută	108		
Dobânzi aferente împrumuturilor din emisiuni de obligațiuni în sume brute (ct.1681) (rd.110+111) , din care:	109		
- în lei	110		
- în valuta	111		
Credite bancare interne pe termen scurt (ct. 5191 + 5192 + 5197 ), (rd. 113+114), din care:	112		
- în lei	113		
- în valută	114		
Dobanzile aferente creditelor bancare interne pe termen scurt(din ct. 5198) (rd. 116+117) , din care:	115		
- în lei	116		
- în valuta	117		
Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194+5195) (rd. 119+120) din care :	118		
- în lei	119		

- în valută	120		
Dobanzi aferente creditelor bancare externe pe termen scurt (din ct.5198) ( rd. 122+123) din care:	121		
- în lei	122		
- în valuta	123		
Credite bancare pe termen lung (ct. 1621 + 1622 + 1627 ), (rd.125+126) din care:	124	80.993.838	83.431.244
- în lei	125		
- în valută	126	80.993.838	83.431.244
Dobanzi aferente creditelor bancare pe termen lung (din ct.1682) (rd.128+129) din care:	127		
- în lei	128		
- în valuta	129		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625 ) (rd.131+132) din care:	130		
- în lei	131		
- în valută	132		
Dobanzi aferente creditelor bancare externe pe termen lung ( din ct.1682) (rd. 134+135) din care:	133		
- în lei	134		
- în valuta	135		
Credite de la trezoreria statului (ct. 1626 + din ct. 1682)	136		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 167 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 138+139), din care:	137	4.816.749	4.312.449
- în lei si exprimate în lei, a caror decontare se face în functie de cursul unei valute	138	4.816.749	4.312.449
- în valută	139		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419) din care:	140	20.797.945	10.864.316
- datorii comerciale externe , avansuri primite de la clienți externi si alte conturi asimilate în sume brute ( din ct.401+din ct.403 +din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct.419)	141		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	142	570.289	442.810
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.144 la 147), din care:	143	344.509	2.851.433
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	144	194.972	135.471
- datorii fiscale în legatura cu bugetul statului(ct.441+4423+4428+444+446)	145	145.065	2.713.401
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	146	4.472	2.561
- alte datorii în legatura cu bugetul statului (ct.4481)	147		
Datoriile entitatii în relatiile cu entitățile afiliate (ct.451)	148		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455)	149		
Alte datorii (ct. 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 472 + 473 + 269 + 509) rd.(151 la 154), din care :	150	6.150.711	6.964.469
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii în participatie (ct.453+456+457+4581)	151	486.341	470.679

-alte datorii în legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice altele decat datoriile în legatura cu institutiile publice (institutiile statului ) 1) (din ct.462+din ct.472+din ct.473)	152	5.664.370	6.493.790
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	153		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	154		
Dobânzi de plătit (ct. 5186)	155		
Capital subscris vărsat (ct. 1012)(rd.157 la 160 ), din care:	156	7.443.720	7.443.720
- acțiuni cotate 2)	157	7.443.720	7.443.720
- acțiuni necotate 3)	158		
- părți sociale	159		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	160		
Brevete si licente (din ct.205)	161		
<b>IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii</b>	<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	162		

Suma de control F30 : 751862408 / 13586976167

\*) Pentru statutul de „persoane juridice afiliate” se vor avea în vedere prevederile art. 7 alin.(1) pct. 21 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

\*\*) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentala, cercetarea aplicativa, dezvoltarea tehnologica si inovarea, stabilite potrivit prevederilor OG nr. 57/ 2002 privind cercetarea stiintifica si dezvoltarea tehnologica, cu modificarile ulterioare.

\*\*\*) Cheltuielile de inovare se determina potrivit Regulamentului (CE) nr.1450/ 2004 al Comisiei din 13.08.2004 de punere în aplicare a Deciziei nr.1608/2003/CE a Parlamentului European si a Consiliului privind productia si dezvoltarea statisticilor comunitare privind inovarea , publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene seria L nr. 267/ 14.08.2004.

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

2) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt negociabile si tranzacționate, potrivit legii.

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

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele

ADAMESCU CARMEN

Semnatura

Stampila unitatii

**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

LEU MARINA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura

Formular  
VALIDAT

Nr.de inregistrare în organismul profesional:



**SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**  
la data de 31.12.2011

F40 - pag. 1

Formular 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>Imobilizari necorporale</b>						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				X	
Alte imobilizari	02	798.149	3.166		X	801.315
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	03				X	
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	798.149	3.166		X	801.315
<b>Imobilizari corporale</b>						
Terenuri	05	173.964.839	2.679.573		X	176.644.412
Constructii	06	268.902.996	641.500	12.303.572		257.240.924
Instalatii tehnice si masini	07	63.416.290	1.685.458	27.394.802	58.831	37.706.946
Alte instalatii , utilaje si mobilier	08	17.721.879	29.607.835	6.247.759	392.156	41.081.955
Avansuri si imobilizari corporale in curs	09	16.658.655	46.427.625	50.077.537	X	13.008.743
TOTAL (rd. 05 la 09)	10	540.664.659	81.041.991	96.023.670	450.987	525.682.980
<b>Imobilizari financiare</b>	11	446.934	27.966	326.299	X	148.601
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.04+10+11)	12	541.909.742	81.073.123	96.349.969	450.987	526.632.896

**SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE**

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>Imobilizari necorporale</b>					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	13				
Alte imobilizari	14	614.964	169.036		784.000
TOTAL (rd.13 +14)	15	614.964	169.036		784.000
<b>Imobilizari corporale</b>					
Terenuri	16				
Constructii	17		12.303.572	12.303.572	0
Instalatii tehnice si masini	18	17.380.878	10.013.923	27.394.801	0
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	19	2.926.318	3.300.437	6.226.755	0
TOTAL (rd.16 la 19)	20	20.307.196	25.617.932	45.925.128	0
AMORTIZARI - TOTAL (rd.15 +20)	21	20.922.160	25.786.968	45.925.128	784.000

## SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

F40 - pag. 2

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
<b>Imobilizari necorporale</b>					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	22				
Alte imobilizari	23				
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	24				
TOTAL (rd.22 la 24)	25				
<b>Imobilizari corporale</b>					
Terenuri	26				
Constructii	27				
Instalatii tehnice si masini	28				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	29				
Avansuri si imobilizari corporale in curs	30				
TOTAL (rd. 26 la 30)	31				
<b>Imobilizari financiare</b>	32				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.25+31+32)	33				

Suma de control F40 : 4018555119 / 13586976167

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ADAMESCU CARMEN

Semnătura

Stampila unității



Numele si prenumele

LEU MARINA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular  
VALIDAT

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

Conturi forma lunga

1011 SC(+)F10L.R68

OK

1	(nr.cr. rand de completat)	
Nr.cr.	Cont	Suma
1		

+

-

Salt

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE**  
**PENTRU ANII ÎNCHEIAȚI LA 31 DECEMBRIE 2010 ȘI 31 DECEMBRIE 2011**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

	Anul încheiat la 31 decembrie 2010	Anul încheiat la 31 decembrie 2011
<b>A FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE</b>		
- încasări din vânzare de bunuri și prestare de servicii	99.984.143	97.594.319
- plăți către furnizorii de bunuri și servicii	(41.093.653)	(38.700.040)
- plăți salarii și contribuții salarii	(6.015.301)	(5.482.162)
- alte impozite și taxe, inclusiv impozit profit	(16.592.524)	(7.485.439)
- alte încasări legate de activitatea de exploatare	323.622	701.715
- alte plăți legate de activitatea de exploatare	(63.563)	(3.261)
<b>Numerar net generat din activitatea de exploatare</b>	<b>36.542.724</b>	<b>46.625.132</b>
<b>B FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE FINANTARE</b>		
- încasări din emisiune de acțiuni și alte operațiuni de capital	-	-
- plăți pentru achiziția sau rascump de acțiuni ale societății	-	-
- utilizare linii de credit și alte împrumuturi	4.036.079	19.083.452
- rambursări de credite și alte împrumuturi	(17.785.516)	(17.449.026)
- plăți datorii leasing financiar	(1.027.484)	(859.283)
- încasări din dobânzi	981.645	145.851
- plăți dobânzi	(4.297.764)	(4.831.529)
- dividende platite	(26.187)	(15.661)
- alte încasări financiare	137.716	53.317
- alte plăți financiare	(190.971)	(60.110)
<b>Numerar net generat din activitatea de finanțare</b>	<b>(18.172.482)</b>	<b>(3.932.989)</b>
<b>C FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE INVESTIȚII</b>		
- plăți pentru cumpărarea de active imobilizate	(27.941.005)	(41.335.592)
- încasări din vânzarea de active imobilizate	19.500	35.075
- plăți pentru achiziția de imobilizări financiare	-	-
- încasări din vânzare de imobilizări financiare	-	-
- plăți avansuri și împrumuturi către alte părți	-	-
- încasări din ramburs avans și împrumuturi de la alte părți	-	-
<b>- Numerar net generat din activități de investiții</b>	<b>(27.921.505)</b>	<b>(41.300.517)</b>
<b>TOTAL FLUXURI NETE DE NUMERAR (A+B+C)</b>	<b>(9.551.263)</b>	<b>1.391.626</b>
<b>Disponibilități la 1 Ianuarie 2010 / 2011</b>	<b>13.462.223</b>	<b>3.910.960</b>
<b>Disponibilități la 31 Decembrie 2010 / 2011</b>	<b>3.910.960</b>	<b>5.302.586</b>

Dividendele platite în 2011, în suma de 15.661 lei fac parte din dividendele distribuite în exercitiile anterioare anului 2009.

Carmen Adamescu  
 Presedinte C.A.



Marina Leu  
 Director Economic

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.  
 NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE  
 PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

SITUAȚIA CAPITALURILOR PROPRII

Element al capitalului propriu	Sold la 1.01.2011		Creșteri prin transfer		Total		Reduceri prin transfer		Sold la 31.12.2012	
Capital subscris	7.443.720		-		-		-		7.443.720	
Prime de aport	106.390.907		-		-		-		106.390.907	
Rezerve din reevaluare	268.803.449		4.201.150		5.460.557		5.460.557		267.544.042	
Rezerve legale	1.488.744		-		-		-		1.488.744	
Rezeve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	30.124.216		5.460.557		5.460.557		-		35.584.773	
Alte rezerve	812.412		-		-		-		812.412	
Actiuni proprii (14.578.999)			-		-		-		(14.578.999)	
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat, respectiv pierderea neacoperită	18.947.372		5.989.947		5.989.947		-		24.937.319	
Rezultatul reportat provenit din adoptarea IAS, mai puțin IAS 29	358.577		-		-		-		358.577	
Rezultatul exercițiului	5.989.947		3.493.802		5.989.947		5.989.947		3.493.802	
Repartizarea profitului	-		-		-		-		-	
<b>Total</b>	<b>425.780.345</b>		<b>19.145.456</b>		<b>11.450.504</b>		<b>11.450.504</b>		<b>433.475.297</b>	

Rezervele din reevaluare au crescut cu 4.201.150 lei în urma înregistrării rezultatelor reevaluarii imobilizărilor corporale la 31.12.2011, după cum urmează:

- Terenuri : 2.679.573 lei
- Cladiri : 527.068 lei
- Masini, utilaje, mijloace de transport: 465.692 lei



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.  
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE  
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011  
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

- Mobilier, birotica: 528.817 lei

Cresterea (capitalizarea) rezervelor reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare cu suma de 5.460.557 lei, reprezinta amortizarea (cota parte aferenta reevaluarilor) inregistrata pe cheltuieli in cursul anului 2011. Cu aceasta suma se diminueaza concomitent rezervele din reevaluare.

Rezultatul reportat: creste cu 5.989.947 lei prin reportarea profitului net realizat in 2010 (transfer intre conturi).

Carmen Adamescu  
Presedinte C.A.



Marina Leu  
Director Economic

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

**NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE**

**a) Imobilizări corporale**  
**COST**

	<b>Sold la 1.01.2011</b>	<b>Creșteri</b>	<b>Reduceri</b>	<b>Sold la 31.12.2011</b>
Terenuri	173.964.839	2.679.573	0	176.644.412
Construcții	268.902.996	641.500	12.303.572	257.240.924
Instalații tehnice si masini	63.416.290	1.685.458	27.394.802	37.706.946
Alte instalații, utilaje si mobilier	17.721.879	29.607.835	6.247.759	41.081.955
Avansuri și imobilizări corporale în curs	16.658.655	46.427.625	50.077.537	13.008.743
<b>Total</b>	<b>540.664.659</b>	<b>81.041.991</b>	<b>96.023.670</b>	<b>525.682.980</b>

**AMORTIZARE**

	<b>Sold la 1.01.2011</b>	<b>Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului</b>	<b>Reduceri</b>	<b>Sold la 31.12.2011</b>
Terenuri	0	0	0	0
Construcții	0	12.303.572	12.303.572	0
Instalații tehnice si masini	17.380.878	10.013.923	27.394.801	0
Alte instalații, utilaje si mobilier	2.926.318	3.300.437	6.226.755	0
<b>Total</b>	<b>20.307.196</b>	<b>25.617.932</b>	<b>45.925.128</b>	<b>0</b>

<b>Valoarea netă contabilă</b>	<b>520.357.463</b>	<b>55.424.059</b>	<b>50.098.542</b>	<b>525.682.980</b>
--------------------------------	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

**b) Imobilizări necorporale**

	<b>Sold la 1.01.2011</b>	<b>Creșteri</b>	<b>Reduceri</b>	<b>Sold la 31.12.2011</b>
<b>COST</b>				
Licente si programe informatice	798.149	3.166	0	801.315
<b>Total</b>	<b>798.149</b>	<b>3.166</b>	<b>0</b>	<b>801.315</b>

**AMORTIZARE**

	<b>Sold la 1.01.2011</b>	<b>Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului</b>	<b>Reduceri</b>	<b>Sold la 31.12.2011</b>
Licente si programe informatice	614.964	169.036	0	784.000
<b>Total</b>	<b>614.964</b>	<b>169.036</b>	<b>0</b>	<b>784.000</b>

<b>Valoarea netă contabilă</b>	<b>183.185</b>	<b>(165.870)</b>	<b>0</b>	<b>17.315</b>
--------------------------------	----------------	------------------	----------	---------------

**c) Imobilizari financiare**

	<b>Sold la 1.01.2011</b>	<b>Creșteri</b>	<b>Reduceri</b>	<b>Sold la 31.12.2011</b>
Imobilizari financiare	446.934	27.966	326.299	148.601

Societatea calculeaza si inregistreaza amortizarea activelor imobilizate folosind metoda liniara.

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

La 31.12.2011 a fost realizată reevaluarea imobilizărilor corporale aflate în patrimoniul societății, în vederea stabilirii valorii juste. Reevaluarea a fost efectuată de către un expert evaluator ANEVAR-, valorile stabilite prin acest raport fiind următoarele:

	Valoare contabilă înainte de reeval	Valoare netă înainte de reeval	Valoare justă	Diferența (just – val netă)
	RON	RON	RON	RON
1. Teren USC București	161.506.730	161.506.730	163.871.275	2.364.545
2. Teren Brașov	12.458.109	12.458.109	12.773.137	315.028
3. Clădire USC București	97.023.059	92.135.346	92.422.620	287.274
4. Parcare Unirea București	86.449.653	83.506.355	83.650.830	144.475
5. Clădire USC Brașov	74.885.100	72.388.979	72.460.680	71.701
6. Conducte, util cladiri	10.659.616	8.683.175	8.706.794	23.619
7. Grupa insta, ap, mijl tp	64.577.226	37.241.254	37.706.946	465.692
8. Mobilier, birotica	46.387.736	40.553.138	41.081.955	528.817
<b>Total imobilizări corporale</b>	<b>553.947.229</b>	<b>508.473.087</b>	<b>512.674.237</b>	<b>4.201.150</b>

Rapoartele de reevaluare au fost realizate în vederea obținerii valorii juste a clădirilor și terenurilor deținute de societate la data de 31.12.2011, și înregistrării în conformitate cu politicile contabile privind imobilizările corporale, în contextul fluctuațiilor înregistrate pe piața imobiliară. Cursul RON /EUR utilizat în rapoarte a fost cel stabilit de BNR pentru data de 31.12.2011, respectiv 4,3197 RON/EUR.

Creșterile de imobilizări corporale se referă în principal la:

- Realizarea (contribuția USC) fatadei centrale (magazine Pull & Bear și Stradivarius) – 1,2 mil lei
- Contribuție USC la amenajările comerciale legate de H&M, Stradivarius, Pull & Bear, Bershka, în USC București și Brașov – 24 mil lei
- Înlocuirea a două ascensoare de marfă în corpurile Splai și Calarasi – 0,5 mil lei

În cursul anului 2011 au fost încheiate două contracte de leasing financiar, pentru procurarea unui a doua autoturism, pe o durată de 2, respectiv 3 ani. Societatea mai avea în derulare încă cinci contracte de leasing financiar din care două s-au terminat în 2011.

Toate imobilizările corporale ale societății sunt libere de sarcini, cu excepția clădirii USC Brașov, care este ipotecată în favoarea BCR, în cadrul contractului de credit ipotecar contractat pentru finanțarea parțială a construcției.

## NOTA 2. PROVIZIOANE

Denumire provizion	<u>sold la 01.01.2011</u>	<u>majorare</u>	<u>diminuare</u>	<u>sold la 31.12.2011</u>
Provizioane pentru impozitul pe profit	202.599	0	(51.185)	151.414
Provizioane pentru deprecierea marfurilor	386.992	5.701	(342.330)	50.363

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Provizioane pentru deprecierea creanțelor	5.605.588	796.742	(414.146)	5.988.184
---	-----------	---------	-----------	-----------

Diminuarea provizionului pentru impozitul pe profit cu 51.185 lei este rezultatul recalculării valorii provizionului pentru impozitul pe profitul amanat la data de 31.12.2011. Acest provizion a apărut ca urmare a faptului că societatea Unirea Shopping Center a aplicat facilitatea fiscală prevăzută de articolul 24 legea 571/2003 privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare ( în sensul că a dedus cheltuielile cu amortizarea echivalentul a 20 % din valoarea de intrare , la momentul punerii în funcțiune a mijloacelor fixe ).

Provizioanele pentru deprecierea marfurilor s-au diminuat în urma vânzării marfurilor depreciate din stoc. Majorarea cu 5.701 lei s-a înregistrat în urma recalculării unei deprecieri de 50% la marfa rămasă în stoc.

Provizioanele pentru deprecierea creanțelor s-au diminuat în cursul anului prin trecerea pe venituri a cotei aferente clienților incerti încasați. Majorarea provizionului a fost calculată și înregistrată la 31.12.2011 pe baza situației clienților incerti noi sau a clienților curenți neincasați mai vechi de 270 de zile.

### **NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI**

La 31 decembrie 2011 societatea a înregistrat un profit net în suma de 3.493.801,97 lei. Suma se reportează în anul următor, ca profit nerepartizat, urmând ca AGA să stabilească modalitatea de repartizare a acestuia.

### **NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE**

	<b>31 decembrie 2010</b>	<b>31 decembrie 2011</b>
1. Cifra de afaceri netă	86.465.983	78.596.802
2. Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3+4+5)	75.616.485	64.846.842
3. Cheltuielile activității de bază	70.109.268	64.846.842
4. Cheltuielile activităților auxiliare	5.507.217	0
5. Cheltuielile indirecte de producție	0	0
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	10.849.498	13.749.960
7. Cheltuielile de desfacere	0	0
8. Cheltuieli generale de administrație	4.210.969	3.541.322
9. Venituri din producția proprie	5.507.217	0
10. Alte venituri din exploatare	1.149.927	409.743
<b>11. Rezultatul din exploatare, profit/(pierdere) (6-7-8+9+10)</b>	<b>13.295.673</b>	<b>10.618.381</b>

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

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

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

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

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

În condițiile realizării unei cifre de afaceri mai mici cu 9 % fata de anul precedent, pe fondul diminuării chiriei pe anumite zone sau eliberării unor spații, au fost luate măsuri de reducere și a cheltuielilor cu 9% %, iar profitul din exploatare obținut a fost cu 20 % mai mic fata de anul precedent.



S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.  
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE  
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011  
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR

CREANTE	31 decembrie 2011	Termen de lichiditate		31 decembrie 2010
		sub 1 an	peste 1 an	
Clienți și conturi asimilate	10.653.471	10.563.471		11.506.822
Ajustări pentru deprecierea creanțelor-clienți	(5.988.184)	(5.988.184)		(5.605.588)
Avansuri la furnizori pentru servicii	1.109.508	1.109.508		1.216.520
Alte creanțe	6.816.848	6.816.848		8.773.844
<b>Total creanțe</b>	<b>12.591.642</b>	<b>12.591.642</b>		<b>15.891.598</b>

Din ajustările de valoare pentru deprecierea creanțelor-clienți existente în sold la finele exercitiului 2011, a fost trecută pe venituri în cursul anului 2011, suma de 414.146 lei, în urma încasării mai multor clienți curenti provisionati. La 31 Decembrie 2011 au fost create ajustări de depreciere în valoare totală de 796.742 lei, din care pentru clienți incerti noi în suma de 667.272 lei (din care 37.147 lei deductibile fiscal), iar pentru clienți curenti dar cu debite ce depășesc 270 de zile de neincasare, suma de 129.470 lei, deductibila fiscal în totalitate. În cazul clienților incerti, deprecierea de valoare se constituie în proporție de 100 % conform valorilor trecute în această grupă. În cazul clienților curenti, au fost constituite deprecieri de valoare în proporție de 30% pentru debitele ce depășesc 270 de zile.

Valorile cuprinse în cadrul „Alte creanțe” sunt:

- Fond rulment – 550 lei – reprezintă numerar dat casieriei din Parcare
- Concedii medicale – 29.386 lei – reprezintă contravaloarea concediilor medicale achitate de societate angajatorilor, suma urmand a fi incasata de la Bugetul asigurarilor de sanatate.
- Avansuri salarii – 158.025 lei – reprezinta avansuri la salarii.
- Debitori diversi – 6.628.887 lei- suma provine in principal din trecerea, conform prevederilor legale, a sumelor in curs de decontare, nedecontate la 31.12.2011.

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

<b>DATORII</b>	<b>31 decembrie</b>	<b>Termen de exigibilitate</b>			<b>31 decembrie</b>
	<b>2011</b>	<b>sub 1 an</b>	<b>1-5 ani</b>	<b>peste 5 ani</b>	<b>2010</b>
Furnizori și conturi asimilate	10.864.316	10.864.316			20.797.945
Salarii, impozite și taxe aferente salariilor	623.690	623.690			809.215
Impozit pe profit curent	563.876	563.876			0
TVA de plată	1.986.250	1.986.250			0
TVA neexigibil	120.427	120.427			105.584
Dividende de plată	470.679	470.679			486.341
Garantii clienți - chirii	3.432.422	0	3.432.422		3.750.207
Alte datorii	792.875	792.875			1.028.459
Datorii către societățile de leasing	475.739	296.140	179.599		664.355
Sume datorate instituțiilor de credit	83.431.244	22.196.629	55.475.003	5.759.612	80.993.838
<b>Total datorii</b>	<b>102.761.518</b>	<b>37.914.882</b>	<b>59.087.024</b>	<b>5.759.612</b>	<b>108.635.944</b>

Soldul „Furnizori și conturi asimilate” se compune din:

- Furnizori interni – 1.614.968 lei – datorii pentru servicii curente, ce urmează a fi achitate în anul 2012
- Furnizori de imobilizări – 7.896.736 lei – în principal reprezintă suma datorată primăriei Brasov pentru achiziția terenului aferent magazinului, iar restul fiind sume datorate furnizorilor de imobilizări în curs de realizare
- Furnizori facturi nesosite - 1.352.612 lei – în principal utilizați și servicii aferente exercitiului 2011, pentru care facturile se emit în exercitiul următor 2012.

Salarii, impozite și taxe aferente salariilor - 623.690 lei– reprezintă salariile inclusiv taxele și impozitele aferente lunii Decembrie 2011 și care urmează a se plăti în Ianuarie 2012

Impozit pe profit curent – 563.876 lei – diferența de impozit pe profit de plată pentru trim 4, 2011, scadent la 25 martie 2012

Dividende de plată – 470.679 lei – reprezintă dividende nete neridicate de către acționari, în principal persoane fizice, aferente anilor 2008 și precedenți

Alte datorii se compun din:

- 404.288 lei - reprezintă garanții de bună executie reținute conform contractelor încheiate cu furnizorii de echipamente și servicii pentru USC Brasov.
- 388.587 lei – reprezintă diverși creditori: 182.834 lei – sume reținute pentru garantarea cardurilor eliberate în parcare, iar diferența reprezentând sume achitate în plus de către clienți, care urmează a fi facturate în 2011 și compensate.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.  
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE  
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011  
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

La 31.12.2011 societatea are încheiate 5 contracte de leasing, cu următoarele solduri:

- Unicredit Tiriac Leasing: 87.377 lei / 20.227,47 EUR
- Unicredit Tiriac Leasing: 179.177 lei / 41.479,19 EUR
- Porsche Leasing: 44.700 lei / 10.347,84 EUR
- Porsche Leasing: 81.758 lei / 18.926,78 EUR
- Porsche Leasing: 82.727 lei / 19.151,08 EUR

Sumele datorate instituțiilor de credit reprezintă soldul la 31.12.2011 al creditelor obținute de la bănci, după cum urmează:

- BCR – 57.596.115 lei / 13.333.360 EUR – sold credit obținut pentru finanțarea construcției Mall Brasov (valoare credit inițial – 20 mil EUR) Suma se achită în rate lunare egale de 166.667 EUR/lună, pe o perioadă de 8 ani, până în august 2018.
- BCR – 9.636.254 lei / 2.230.769,20 EUR – sold credit obținut pentru realizarea investiției- Sistem de climatizare-ventilare în USC București. (valoare credit inițial - 4.350.000 EUR). Suma se achită în rate lunare egale de 111.538,46 EUR, pe o perioadă de 4 ani, până în august 2013.
- BCR – 16.198.875 lei / 3.750.000 EUR – sold credit obținut în ianuarie 2011 pentru susținerea contribuției USC la realizarea investițiilor legate de amenajările comerciale din 2011 și de fatada magazinului. (valoare credit inițial - 4.500.000 EUR). Suma se achită în rate lunare egale de 150.000 EUR, pe o perioadă de 3 ani, până în decembrie 2013.

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

Situațiile financiare anuale au fost întocmite în conformitate cu Legea contabilității nr.82/1991, republicată și cu prevederile cuprinse în Ordinul ministrului finanțelor publice nr.3055/2009 .

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

- Principiul continuității activității
- Principiul permanenței metodelor
- Principiul prudenței
- Principiul independenței exercitiului
- Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv
- Principiul necompensării
- Principiul intangibilității
- Principiul pragului de semnificație
- Principiul prevalenței economicului asupra juridicului

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

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

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

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

Efectele tranzacțiilor și alte evenimente au fost luate în calcul din momentul când acestea s-au produs și nu atunci când a intervenit plata sau încasarea de lichidități sau a echivalentului de lichidități. Procedând astfel s-a dat expresie prevalenței cauzelor asupra efectelor, s-au înregistrat mai întâi angajamentele și apoi executarea lor.

Datele exercitiului financiar 2011 au fost prezentate în comparație cu cele din exercitiul financiar anterior, 2010.

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

Societatea plătește contribuții pentru asigurări sociale, de sănătate și ajutor de șomaj conform nivelurilor stabilite prin lege și aflate în vigoare în cursul anului, calculate pe baza salariilor brute. Valoarea acestor contribuții este înregistrată în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă cu cheltuielile salariale aferente.

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

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

Imobilizarile corporale cuprind : terenuri, constructii, instalatii tehnice, mijloace de transport si masini, echipamente tehnologice, mobilier, avansuri si imobilizari corporale in curs de executie. Imobilizarile corporale se inregistreaza ca active la costul de achizitie. Costul de achizitie este egal cu pretul de cumparare.

Pentru toate imobilizarile corporale se calculeaza si inregistreaza amortizare conform duratelor de utilizare stabilite prin HG 2139/2004. Societatea amortizeaza imobilizarile corporale utilizand metoda de calcul liniara.

Investitiile sunt amortizate din momentul punerii in functiune.

Periodic, de obicei la sfarsitul unui exercitiu, societatea realizeaza reevaluarea imobilizarilor corporale, urmand ca acestea sa fie inregistrate 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 imobilizarilor este stabilită pe baza evaluării efectuate de evaluatori autorizați.

Metoda de reevaluare este cea bazată pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizarea calculata este eliminata din valoarea bruta a activului (evaluarea este facuta la valoarea de piata).

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 imobilizarilor corporale constituite in cadrul contului 105, sunt capitalizate prin transferul direct in rezerve, in contul 1065, atunci cand acest surplus reprezinta un castig realizat, respectiv la scoaterea din evidenta a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare sau pe masura utilizarii (amortizarii) activului de catre societate.

La 31.12.2011 a fost realizata reevaluarea terenurilor, a cladirilor si a celorlalte imobilizari corporale aflate in patrimoniul societatii, noile valori juste fiind cuprinse in situatiile financiare intocmite la aceasta data.

Investitiile efectuate la imobilizarile corporale sub forma cheltuielilor ulterioare trebuie sa aiba ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si sa conduca la obtinerea de beneficii economice viitoare. Obtinerea de beneficii se poate realiza fie direct prin cresterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de intretinere si functionare.

In cazul cladirilor, investitiile efectuate trebuie sa asigure protectia valorilor umane si materiale si imbunatatirea gradului de confort si ambient sau reabilitarea si modernizarea acestora.

Cheltuielile care se fac la imobilizarile corporale ce au ca scop restabilirea starii initiale sunt considerate cheltuieli de reparatii.

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 imobilizarilor 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 imobilizari corporale nu se capitalizează.



**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

**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**

Imobilizarile 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 ca activul va fi utilizat de societate pentru producerea de beneficii

Imobilizarile 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.

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

**Imobilizarile financiare**

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

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

**Contractele de leasing**

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

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

Datoria cu principalul din fiecare contract de leasing este reevaluată la sfârșitul fiecărui exercițiu financiar 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
- 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 natură 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.

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

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 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.

#### **Creanțele**

Creanțele 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 banci 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 2011 a fost: 1 EUR = 4,3197 lei.

#### **Recunoașterea veniturilor și cheltuielilor**

Veniturile și cheltuielile sunt evidențiate potrivit contabilității de angajamente.

#### **Active și datorii contingente**

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

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

#### **Provizioane**

Provizionul este o datorie cu valoare și exigibilitate incertă.

Provizionul este recunoscut atunci când:

- societatea are o obligație curentă generată de un eveniment anterior
- există probabilitatea ieșirii unor resurse pentru onorarea unei obligații



**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)**

---

- 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 2011 a fost de 16%. Impozitul amânat rezultat în urma aplicării facilității fiscale sub forma deducerii unei amortizări suplimentare de 20% din valoarea imobilizărilor corporale achiziționate a fost transferat, conform OMF 1752/2005 , valabil la data respectiva, în 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.

**NOTA 7. CAPITAL SOCIAL, ACTIUNI**

**Capital social**

La 31 Decembrie 2011, capitalul social subscris si varsat este de 7.443.720 lei și cuprinde 2.977.488 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

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

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

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

Societatea este condusa de catre un Consiliu de Administratie format din 5 membrii.

Indemnizatiile acestora sunt stabilite de catre AGA si sunt confidentiale.

Numarul salariatilor la 31 Decembrie 2011 este de 147 persoane, fata de 162 la 31 Decembrie 2010. Din acestia, 8 sunt directori si sefi de serviciu.

Cheltuielile salariale inregistrate in anul 2011 au fost:

- salarii brute	4.110.676 lei
- Tichete de masa	288.993 lei
- cheltuielile cu asigurarile sociale si protectia sociala	1.204.609 lei

Societatea nu are restante la plata contributiilor privind asigurarile sociale si protectia sociala.

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

**NOTA 9. INDICATORI ECONOMICI – FINANCIARI**

<b>I. INDICATORI DE LICHIDITATE</b>		<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>1</b>	<b>INDICATORUL LICHIDITATII CURENTE</b>		
	A. ACTIVE CURENTE	20.319.102	18.122.756
	B. OBLIGATII CURENTE	37.977.229	37.914.882
	(A/B)	<b>0,53</b>	<b>0,48</b>
<b>2</b>	<b>INDICATORUL LICHIDITATII IMEDIATE</b>		
	A. ACTIVE CURENTE	20.319.102	18.122.756
	B. STOCURI	502.244	214.228
	C. OBLIGATII CURENTE	37.977.229	37.914.882
	(A-B)/C	<b>0,52</b>	<b>0,47</b>
<b>II. INDICATORI DE RISC</b>			
<b>1</b>	<b>INDICATORUL GRADULUI DE INDATORARE</b>		
	A. CAPITAL IMPRUMUTAT	80.993.838	83.431.244
	B. CAPITAL PROPRIU	425.780.345	433.475.297
	(A/B) x 100 < 100%	<b>19,02 %</b>	<b>19,24%</b>
	A. CAPITAL IMPRUMUTAT	80.993.838	83.431.244
	B. CAPITAL ANGAJAT	506.774.183	516.906.541
	(A/B) x 100 < 100%	<b>15,98 %</b>	<b>16,14 %</b>
<b>2</b>	<b>INDICATORUL PRIVIND ACOPERIREA DOBANZILOR</b>		
	A. PROFIT INAINTEA PLATII DOB. SI IMP PE PROFIT	12.576.434	9.986.348
	B. CHELTUIELI CU DOBANDA	4.349.310	4.870.586
	A/B - ori	<b>2,89</b>	<b>2,05</b>
<b>III. INDICATORI DE ACTIVITATE (INDICATORI DE GESTIUNE)</b>			
<b>1</b>	<b>VITEZA DE ROTATIE A ACTIVELOI IMOBILIZATE</b>		

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

	A. CIFRA DE AFACERI	86.465.983	78.596.802
	B. ACTIVE IMOBILIZATE	520.987.582	525.848.896
	A/B - ori	0,17	0,15
<b>2</b>	<b>VITEZA DE ROTATIE A ACTIVELOR TOTALE</b>		
	A. CIFRA DE AFACERI	86.465.983	78.596.802
	B. TOTAL ACTIVE	541.567.577	544.113.262
	A/B - ori	0.16	0,14
<b>IV. INDICATORI DE PROFITABILITATE</b>			
<b>1</b>	<b>RENTABILITATEA CAPITALULUI ANGAJAT</b>		
	A. PROFITUL ÎNAINTEA PLATII DOB SI A IMP PE PROFIT	12.576.434	9.986.348
	B. CAPITALUL ANGAJAT	506.774.183	516.906.541
	(A/B) x 100	2,48 %	1,93 %
<b>2</b>	<b>MARJA BRUTA DIN VANZARI - total activitate</b>		
	A. PROFIT BRUT	8.227.124	5.115.762
	B. CIFRA DE AFACERI	86.465.983	78.596.802
	(A/B) x 100	9,51 %	6,50 %

**Rezultatul pe acțiune**

Calculul rezultatului pe acțiune sunt bazate pe următoarele informații:

	<b>31 decembrie 2010</b>	<b>31 decembrie 2011</b>
Profitul / Pierdere neta al anului	5.989.947	3.493.802
Numărul de acțiuni	2.977.488	2.977.488
Rezultatul pe acțiune de bază – RON	2,0117	1,1734

**NOTA 10. ALTE INFORMAȚII**

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

Sediul societății este în București, Piața Unirii nr. 1, sector 3, România. Societatea are un punct de lucru la Brașov – USC Brașov. În luna aprilie 2011, societatea a închis punctul de lucru din cadrul Aeroportului Internațional București Otopeni, datorită expirării contractului de închiriere a

**S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE**  
**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2011**  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

spatiului detinut, precum si a conditiilor noi de inchiriere (cresterea cu circa 300 % a chiriei, in conditiile unui trafic scazut de calatori).

Tranzacțiile realizate cu entitățile din cadrul grupului in anul 2011, au fost următoarele:

	<b>1 Ian - 31 Dec 2010</b>	<b>1 Ian - 31 Dec 2011</b>
<b>Cumparari servicii si marfuri</b>	<b>LEI</b>	<b>LEI</b>
Astra Nova Security	2.496.000	2.241.504
Astra Asigurare Reasigurare	543.745	479.313
Megaconstruct	10.202	12.000
<b>TOTAL</b>	<b>3.049.947</b>	<b>2.732.817</b>
	<b>1 Ian - 31 Dec 2010</b>	<b>1 Ian - 31 Dec 2011</b>
<b>Vanzari servicii si marfuri</b>		
Astra Nova Security	89.335	56.178
Astra Asigurare Reasigurare	496.517	498.849
The Nova Group Investments Romania	160.859	50.162
Megaconstruct	108.382	139.868
Omega City Business	20.118	119.257
Baumeister	0	331.282
<b>TOTAL</b>	<b>875.211</b>	<b>1.195.596</b>

**Calculul impozitului pe profit**

	<b>31 Decembrie 2011</b>
<b>Venituri totale</b>	<b>86.325.418</b>
<b>Cheltuieli totale</b>	<b>82.831.616</b>
<b>Profit / Pierdere bruta</b>	<b>3.493.802</b>
Elemente similare veniturilor	638.155
<b>Rezultat dupa includerea elem similare veniturilor</b>	<b>4.131.957</b>
<b>Deduceri fiscale, din care:</b>	<b>26.108.456</b>
- amortizare fiscala	25.467.059
- rezerve legale	0
- alte venituri neimpozabile(din provizioane nededuse fiscal)	641.397
<b>Cheltuieli nedeductibile fiscal, din care:</b>	<b>33.196.935</b>
- cheltuieli cu impozitul pe profit curent	1.621.960
- amenzi, penalitati	4.802
- cheltuieli protocol > 2%	1.396.575
- cheltuieli sponsorizare	173.310
- amortizare contabila	25.786.968
- provizioane nedeductibile	503.208
- alte cheltuieli nedeductibile	3.710.112
<b>Profit taxabil</b>	<b>11.220.436</b>
<b>Rata impozitului pe profit</b>	<b>16 %</b>
<b>Impozit pe profit 16%</b>	<b>1.795.270</b>
Cheltuieli sponsorizare in limitele prev. de lege.	173.310
<b>Impozit pe profit curent</b>	<b>1.621.960</b>

Carmen Adamescu  
 Presedinte C.A.



Marina Leu  
 Director Economic