

CECAUDIT INTERNATIONAL

CECOFRANCE – EURO-CECAUDIT – CECAUDIT ROMÂNIA

În atenția Adunării Generale a Acționarilor

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER SA

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Raport cu privire la situațiile financiare anuale

1. Noi, S.C. CECAUDIT INTERNATIONAL S.R.L., membru al Camerei Auditorilor Financieri din Romania, Autorizația nr. 020/21.08.2001, auditor independent al S.C. UNIREA SHOPPING CENTER SA, am procedat la auditarea situațiilor financiare, anexate, încheiate pentru anul 2011.

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

2. Am auditat situațiile financiare însoțitoare ale S.C. UNIREA SHOPPING CENTER SA, care cuprind bilanțul la data de 31.12.2011, și contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie aferente exercițiului încheiat la această dată, și un sumar al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative. Situațiile financiare anuale se referă la:

Activul net/Total Capitaluri proprii	433.475.297 lei
Rezultat net al exercițiului	3.493.802 lei

Responsabilitatea conducerii pentru situațiile financiare anuale

3. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare precum și a raportului administratorului în conformitate cu Legea contabilității nr.82/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare și cu Directiva a IV-a a CEE, parte componentă a OMFP nr. 3055/2009. Această responsabilitate include conceperea,

STR. FRANCEZĂ NR.66 (HANUL MANUC)
SECTOR 3, BUCUREȘTI, ROMÂNIA
TEL (FAX): 4021 – 313.20.92, 313.22.77
0723.490.117, 0748.101.132
CUI: 9832998
CAPITAL SOCIAL: 10.920 LEI

International
**EUROGROUP
CONSULT**



SOCIETATE ROMÂNĂ-FRANCEZĂ DE AUDIT FINANCIAR ȘI EXPERTIZE CONTABILE



CECAUDIT INTERNATIONAL

CECOFRANCE – EURO-CECAUDIT – CECAUDIT ROMÂNIA

implementarea și menținerea unui control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare anuale lipsite de denaturări semnificative datorate fie fraudei, fie erorii; conformitatea raportului administratorilor întocmai cu situațiile financiare anuale auditate; selectarea și aplicarea unor politici și proceduri contabile adecvate; elaborarea estimărilor contabile rezonabile pentru circumstanțele date.

Responsabilitatea auditorului

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

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

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

Opinia

7. În opinia noastră, situațiile financiare prezintă fidel, din toate punctele de vedere semnificative poziția financiară a S.C. UNIREA SHOPPING CENTER SA la data de

STR. FRANCEZĂ NR.66 (HANUL MANUC)
SECTOR 3, BUCUREȘTI, ROMÂNIA
TEL (FAX): 4021 – 313.20.92, 313.22.77
0723.490.117, 0748.101.132
CUI: 9832998
CAPITAL SOCIAL: 10 920 LEI

International

**EUROGROUP
CONSULT**

SOCIETATE ROMÂNĂ-FRANCEZĂ DE AUDIT FINANCIAR ȘI EXPERTIZE CONTABILE



CECAUDIT INTERNATIONAL

CECOFRANCE – EURO-CECAUDIT – CECAUDIT ROMÂNIA

31.12.2011, și performanța sa financiară și fluxurile de trezorerie aferente exercițiului încheiat la acea dată, în conformitate cu OMFP nr. 3055/2009, cu modificările și completările ulterioare, reglementare conformă cu Directivele Europene (Directiva a IV-a).

Alte aspecte

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

- din totalul imobilizarilor și stocurilor de 512.938.828,81 lei, noi am participat la inventarierea numai a 77% din imobilizări. La reevaluarea imobilizărilor corporale, evaluatorul nu a utilizat cele mai adecvate abordări bazate pe piață.
- Societatea a transmis scrisori de confirmare a soldurilor pentru creanțele și datoriile existente la 31.12.2011, însă răspunsurile primite de la terți au fost în procent de 5,06 % din totalul creanțelor și debitorilor din exploatare, 70 % din totalul datoriilor din exploatare, iar pentru garanțiile de bună execuție reținute de la terți răspunsurile au fost în procent de 17,33 % din total garanții.
- Potrivit scrisorii serviciului juridic, societatea nu poate estima la 31.12.2011 valoarea litigiului existent în relație cu organele fiscale, aflat în derulare la Curtea de Apel București.
- Societatea deține debitori diverși în sumă de 5.920.595 lei cu o vechime mai mare de un an de zile.

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

Raport asupra conformității raportului administratorului cu situațiile financiare anuale

10. În conformitate prevederile OMFP nr. 3055/2009, art. 318 punctul 2, noi am citit raportul administratorilor la situațiile financiare. Raportul administratorilor nu face parte din situațiile

STR. FRANCEZĂ NR.66 (HANUL MANUC)
SECTOR 3, BUCUREȘTI, ROMÂNIA
TEL (FAX): 4021 – 313.20.92, 313.22.77
0723.490.117, 0748.101.132
CUI: 9632996
CAPITAL SOCIAL: 10.920 LEI

International

**EUROGROUP
CONSULT**

SOCIETATE ROMÂNĂ-FRANCEZĂ DE AUDIT FINANCIAR ȘI EXPERTIZE CONTABILE



CECAUDIT INTERNATIONAL

CECOFRANCE - EURO-CECAUDIT - CECAUDIT ROMÂNIA

financiare anuale. În raportul administratorilor, așa cum este el prezentat, noi nu am identificat informații financiare care să fie semnificativ neconcordante cu informațiile prezentate în situațiile financiare.

Prof.univ.dr. Dumitru Porojan

Auditor înregistrat la

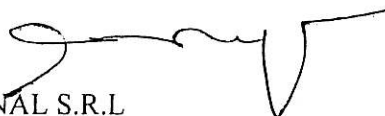
Camera Auditorilor Financieri din România cu nr. 382/1.03.2001

În numele

S.C. CECAUDIT INTERNATIONAL S.R.L

Firmă de audit înregistrată la

Camera Auditorilor Financieri din România cu nr.20/21.08.2001



București,
24 aprilie 2012

Situațiile financiare, anexate, nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România, și anume Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.3055/2009 cu modificările ulterioare.

STR. FRANCEZĂ NR.66 (HANUL MANUC)
SECTOR 3, BUCUREȘTI, ROMÂNIA
TEL (FAX): 4021 - 313.20.92., 313.22.77
0723.490.117, 0746.101.132
CUI: 9832998
CAPITAL SOCIAL: 10.920 LEI

International

**EUROGROUP
CONSULT**

SOCIETATE ROMÂNĂ-FRANCEZĂ DE AUDIT FINANCIAR ȘI EXPERTIZE CONTABILE

