

Raportul Consiliului de Administratie UNIREA SHOPPING CENTER S.A. Situatiile financiare intocmite pentru data de 31.12.2025

UNIREA SHOPPING CENTER S.A. a inregistrat pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2025 un profit contabil in valoare de 779.859 lei .

Societatea a dus in cursul anului 2025 o politica de finantare in din resurse proprii. Gradul de indatorare este de 0 %, avand in vedere ca societatea nu are contractate credite cu institutiile financiar-bancare de profil .

Societatea duce o politica de investitii prudenta, in principal din resurse proprii si in proiecte cu impact direct in cresterea eficientei activitatii. Cheltuielile operationale sunt permanent monitorizate pentru a fi in linie cu evolutia veniturilor.

La 31 Decembrie 2025, capitalul social subscris si varsat este de 6.795.975 lei și

cuprinde 2.718.390 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

<u>Structura actionariatului</u>	<u>Nr. Actiuni</u>	<u>% in capital</u>
THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA	2,208,328.00	81.237%
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A	322,841.00	11.876%
Presoane juridice	21,885.00	0.805%
Persoane fizice	165,336.00	6.082%
TOTAL ACTIUNI	2,718,390.00	100.000%

Domeniul principal de activitate al societatii Cod CAEN 6820 consta in activitatea de ***“Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate”***.

In anul 2025 Societatea a inregistrat o cifra de afaceri in valoare de 44.835.986 lei.

CAPITALURILE PROPRII

In conformitate cu situatiile intocmite de societate observam usoara crestere a capitalurilor proprii, de la 249.028.953lei la 31.12.2024 la 250.980.712 lei la 31.12.2025 .

CAPITALUL SOCIAL

Capitalul social statutar la data de 31 decembrie 2025 este de 6.795.975 lei, fiind divizat in 2.718.390 de actiuni cu o valoare nominala de 2,5 lei fiecare.

REZERVELE

La data de 31 decembrie 2025 rezervele totale in suma de 2.301.156 lei erau divizate in :

- rezerve legale	1.488.744 lei
- rezerve statutare sau contractuale	0 lei
- alte rezerve	812.412 lei

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

La inchiderea exercitiului financiar 2025 Societatea inregistreaza un profit contabil in suma de 779.859 lei .

Situatia contului de profit si pierdere se prezinta dupa cum urmeaza (lei):

1	Venituri din exploatare	53.013.769
2	Cheltuieli de exploatare	55.032.475
3	<i>Rezultatul din exploatare – pierdere</i>	<i>2.018.706</i>
4	Venituri financiare	7.204.208
5	Cheltuieli financiare	2.080.060
6	<i>Rezultatul financiar – profit</i>	<i>5.124.148</i>
7	Venituri extraordinare	
8	Cheltuieli extraordinare	
9	Rezultatul extraordinar	
10	Venituri totale	60.217.977
11	Cheltuieli totale	57.112.535
12	<i>Rezultatul brut al exercitiului-profit</i>	<i>3.105.442</i>
13	Impozit pe profit	2.336.273
14	<u>Rezultatul net al exercitiului – profit</u>	<u>769.169</u>

BILANT

Total Active Imobilizate (lei) :	217.443.060
Total Active Circulante (lei) :	156.955.724
 Total Active Curente – Datorii Curente (lei)	 144.811.113
 Total Capitaluri (lei) :	 250.980.712

Nici un detinator de valori actiuni nu are drepturi speciale de control.

Nu exista scheme de acordare de actiuni salariatilor.

Nu exista limitari ale drepturilor de vot.

Membrii consiliului de administratie sunt numiti la propunerea actionarilor si pe baza voturilor actionarilor, proportional cu numarul de actiuni detinute.

Actul constitutiv se modifica numai cu aprobarea Adunarii Generale a Actionarilor.

Puterile membrilor consiliului de administratie sunt cele definite in Actul Constitutiv al societatii.

Nu exista acorduri intre entitate si consiliul de administratie sau salariati prin care se ofera compensari daca acestia demisioneaza sau sunt concediati fara un motiv rezonabil sau daca relatia de angajare inceteaza din cauza unei oferte publice de preluare.

Societatea adera la urmatoarele principii ale guvernantei corporative :

-Responsabilitate si masurabilitate deplina :

Compania va mentine conturile sale in asa fel incit orice plata/incasare sa poata fi supusa cercetarii, iar explicatii clare sa poata fi aduse imediat. Compania va trebui intotdeauna sa cunoasca identitatea adevarata a beneficiarului oricarei plati efectuate. Orice suma cheltuita trebuie sa aiba o documentatie bine pusa la punct si o explicatie economica clara. In cazul in care conditiile de confidentialitate o permit, Compania poate da detalii asupra anumitor venituri sau cheltuieli unui actionar care trimite o cerere fundamentata si intemeiata pentru acest lucru, in care sa dezvaluie si motivul unei astfel de cereri. In cazul in care o astfel de informatie nu poate fi pusa la dispozitia respectivului actionar, pentru a se evita o scurgere de informatii catre domeniul public, cererea poate fi adresata auditorilor companiei pentru verificare sub conditiile confidentialitatii, conform articolului 259 din legea 297/2004.

-Utilizarea activelor in scopuri speculative:

Compania nu va face uz in mod excesiv de activele sale prin imprumuturi de la terte persoane in proportii care sa conduca la pierderea controlului operativ si al independentei. Orice credit trebuie sa fie in limitele standardelor din industria de resort.

In cazul in care se cere luarea unor masuri de urgenta de catre consiliul de administratie pentru protejarea activelor companiei, o astfel de decizie se ia dupa discutii in cadrul consiliului de administratie si va fi urmata de comunicarea ei catre actionari in cel mai scurt timp.

O evaluare conservatoare a tuturor activelor companiei este imperativa. Obiectivele pe termen lung si protectia independentei operationale au intaietate in fata intereselor pe termen scurt.

-Tranzactii importante si Evenimente:

Tranzactiile si circumstantele care guverneaza activele si operatiunile firmei si care ar putea avea influenta asupra valorii companiei sau asupra obiectivelor ei pe termen lung trebuiesc comunicate actionarilor cit de curind este convenabil sau prin intermediul bursei de valori, mai putin in cazul in care se poate presupune ca, acoperirea mediatica, fie initiata de companie sau de terte parti a facut publicul si actionarii constienti de problema respectiva.

Compania nu va fi obligata sa comenteze, confirme sau rectifice orice comunicare care ar aparea in media si care nu a fost solicitata de companie. Actionarii sunt indreptatiti sa ceara clarificari direct sau prin intermediul unei adunari generale extraordinare.

-Participarea Consiliului de Administratie:

Presedintele consiliului de administratie va informa permanent membrii consiliului de administratie asupra evenimentelor si tranzactiilor care afecteaza starea companiei in masura in care aceste lucruri nu sunt incluse in rapoartele lunare puse la dispozitie . Consiliul de administratie se intruneste regulat pentru a lua la cunostinta cu privire la desfasurarea afacerilor companiei si pentru a lua orice decizie ce este in atributiile consiliului de administratie conform legilor, regulamentelor in vigoare si conform actului constitutiv al companiei.

-Angajatii companiei:

Compania va cauta sa promoveze interesele angajatilor sai si incearca sa asigure desfasurarea operatiunilor sale in mod eficient si competitiv prin scheme motivationale potrivite si trimittind angajatii la cursuri de perfectionare si pregatire corespunzatoare.

Activitatea companiei se desfasoara in cele doua centre comerciale UNIREA SHOPPING BUCURESTI situat in Piata Unirii nr.1, Sector 3 respectiv UNIREA SHOPPING CENTER BRASOV situat in Bd. Garii nr. 3A.

-Evaluarea riscurilor si masuri luate:

In afara riscurilor asigurabile (pagube aduse proprietatilor, terorism si intreruperea activitatii) conducerea companiei evalueaza si impactul riscurilor survenite din mediul economic dificil.

Principalul risc il reprezinta scaderea activitatii pina la nivelul in care societatea sa nu mai genereze fluxuri pozitive de numerar.

Pentru contracaraarea acestor riscuri societatea a trecut la planuri de revizuire si reducere a tuturor cheltuielilor, fara insa a afecta standardele de calitate. Au fost intarite procedurile de control .

Obiectivele si politicile entitatii in materie de management al riscului financiar se bazeaza pe cresterea acuratetii raportarilor interne manageriale, optimizarea sistemelor informatice cu reflectare directa in inregistrarea corecta si precisa in contabilitate a veniturilor si cheltuielilor prin diminuarea factorului „eroare umana” asupra inregistrarilor.

In ceea ce priveste riscul de credit, acesta nu este unul operabil, avand in vedere ca societatea nu are pe rof facilitati de finantare contractate cu institutiile financiar-bancare de profit .

Evenimente semnificative - nu au fost inregistrat vreun impact semnificativ in cursul anului 2025

UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
Presedinte al Consiliului de Administratie.
Bogdan Alexander Adamescu

Bogdan Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 09:54:15
+02'00'

Bifati numai
dacă
este cazul:

- ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
- ☐ Sucursala
- ☐ GIE - grupuri de interes economic
- ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

☒ An☐ Semestru

Anul

2025

Suma de control

6.795.975

Entitatea UNIREA SHOPPING CENTER S.A.

Adresa

Județ

București

Sector

Sector 3

Localitate

BUCUREȘTI

Strada

PIATA UNIRII

Nr.

1

Bloc

Scara

Ap.

Telefon

0213030307

Număr din registrul comerțului

J1991007875405

Cod unic de înregistrare

3 2 8 5 2 1

Forma de
proprietate

34--Societati pe actiuni

Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)

☐ CAEN 2024☒ CAEN 2025

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6820--Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820--Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Situatii financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

☒ Entități mijlocii, mari si entități de
interes public☐ Entități mici☐ Microentități☐ Entități de
interes
public

?

Raportări anuale

☐ 1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de
anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*☐ 2. persoanele juridice aflate în **lichidare**, potrivit legii☐ 3. subunitățile deschise în România de **societăți rezidente** în state
aparținând Spațiului Economic European☐ 4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul
Economic European☐ 5. persoanelor juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European,
care au locul de exercitare a conducerii efective în România

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2025 de către entitățile de interes public si de entitățile prevazute la pct.9 alin.(4) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total

250.980.712

Capital subscris

6.795.975

Profit/ pierdere

769.169

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA
GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

Numele si prenumele

ADAMESCU BOGDAN ALEXANDER

Bogdan Alexander

Semnătura Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:00:17 +02'00'

Semnătura electronica

INTOCMIT,

Numele si prenumele

NICULAE ELENA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

NICULAE
ELENA-
EMILIASemnat digital de
NICULAE ELENA-
EMILIA
Date: 2026.03.25
09:12:07 +02'00'

Semnătura

Entitatea are obligația legală de
auditare a situatiilor financiare anuale?☒ DA☐ NUEntitatea a optat voluntar pentru auditarea
situatiilor financiare anuale (L162/ 2017) ?☐ DA☒ NUEntitatea are organizată activitate de
audit intern, potrivit legii?☐ DA☒ NUEntitatea are obligația legală de verificare a
situatiilor financiare anuale de catre cenzori ?☐ DA☒ NU

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

CLEVER AUDIT SRL

Nr.de înregistrare in Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

FA1281

3 5 1 9 3 1 4 1

Situațiile financiare anuale au fost
aprobate potrivit legii ☒

Formular VALIDAT

BILANT

la data de 31.12.2025

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr. rd.	Sold la:	
		01.01.2025	31.12.2025
A	B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE			
1.Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	01	01	
2.Cheltuielile de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	02	02	
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	03	
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	04	04	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2906)	05	05	
6. Avansuri (ct.4094 - 4904)	06	06	
TOTAL (rd.01 la 06)	07	07	
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE			
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	08	
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	09	469.403
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	551.462
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	190.318.002
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct. 231-2931)	12	12	1.062.963
6.Investiții imobiliare în curs de execuție (ct. 235-2935)	13	13	
7.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	14	14	
8.Active biologice productive (ct.217+227-2817-2917)	15	15	
9. Avansuri (ct. 4093 - 4903)	16	16	665.376
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	17	193.067.206
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE			
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18	18	
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19	19	
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20	7.875.533
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	21	
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 - 2963)	22	22	
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23	3.891.300
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	24	11.766.833
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	25	204.834.039
B. ACTIVE CIRCULANTE			

F10 - pag. 2				
I. STOCURI				
1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 302 + 303 +/- 308 + 321 + 322 + 323 + 328 + 351 + 358 + 381 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26	26		174
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27	27		
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 + 347 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/- 368 + 371 + 327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3947 - 3953 - 3954 - 3955 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - din ct. 4428)	28	28	50.279	50.279
4. Avansuri (ct. 4091- 4901)	29	29	15.302	15.302
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	30	65.581	65.755
II. CREANȚE				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902- 491)	31	31	22.257.682	21.055.243
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32		
3. Sume de încasat de la entitățile asociate si entitatile controlate in comun (ct. 453** - 495*)	33	33		
4. Alte creanțe (ct. 425+4282+431**+436** + 437**+ 4382+ 441**+4424+ din ct.4428**+ 444**+445+446**+447**+4482+4582+4662+ 461 + 473** - 496 + 5187)	34	34	157.370	58.232
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35	35		
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	36	35a (301)		
TOTAL (rd. 31 la 35 +35a)	37	36	22.415.052	21.113.475
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	38	37		
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507 + din ct. 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	39	38	120.255.587	134.265.574
TOTAL (rd. 37 + 38)	40	39	120.255.587	134.265.574
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	2.583.708	1.510.920
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	42	41	145.319.928	156.955.724
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)	43	42	17.147	
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (din ct. 471*)	44	43	17.147	
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	46	45		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	47	46		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	2.480.802	1.665.270
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	50		
7. Sume datorate entităților asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+2693+ 453***)	52	51		

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	53	52	9.318.667	7.910.947
TOTAL (rd. 45 la 52)	54	53	11.799.469	9.576.217
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	55	54	130.976.357	144.811.113
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	56	55	335.810.396	362.254.173
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	57	56		
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	58	57		
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	59	58		
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	60	59		
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	61	60		
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	62	61		
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	63	62		
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	64	63		
TOTAL (rd.56 la 63)	65	64		
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65		
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66		
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67	86.781.443	111.273.461
TOTAL (rd. 65 la 67)	69	68	86.781.443	111.273.461
I. VENITURI ÎN AVANS				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)(rd. 70+71)	70	69		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	71	70		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	72	71		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	73	72	2.561.249	2.568.394
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	74	73	2.561.249	2.568.394
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	75	74		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)(rd.76+77)	76	75		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	77	76		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	78	77		
Fond comercial negativ (ct.2075)	79	78		
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)	80	79	2.561.249	2.568.394
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	81	80	6.795.975	6.795.975

2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	82	81		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	83	82		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	84	83		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (1031)	85	84		
TOTAL (rd. 80 la 84)	86	85	6.795.975	6.795.975
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	87	86	106.390.907	106.390.907
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	88	87	91.614.283	86.212.998
IV. REZERVE				
1. Rezerve legale (ct. 1061)	89	88	1.488.744	1.488.744
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	90	89		
3. Alte rezerve (ct. 1068)	91	90	812.412	812.412
TOTAL (rd. 88 la 90)	92	91	2.301.156	2.301.156
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94	1.911.924	1.911.924
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) SOLD C (ct. 117)	96	95	42.637.177	50.422.431
SOLD D (ct. 117)	97	96		
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	98	97	1.201.379	769.169
SOLD D (ct. 121)	99	98	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	101	100	249.028.953	250.980.712
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	103	102		
CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)	104	103	249.028.953	250.980.712

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 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.

2) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele și prenumele

ADAMESCU BOGDAN ALEXANDER

Bogdan Alexander
Adamescu

Semnătura

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:00:39 +02'00'

Numele și prenumele

NICULAE ELENA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

NICULAE

Semnătura ELENA-EMILIA

Semnat digital de NICULAE
ELENA-EMILIA
Data: 2026.03.25 09:13:08
+02'00'

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2024	2025
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	58.829.169	44.835.986
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	58.829.169	44.835.986
— din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național		01b (318)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	58.829.169	44.835.986
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		400
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	15.523.677	8.177.383
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	74.352.846	53.013.769
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	7.078	9.864
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	315.793	225.799
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	7.965.476	8.744.568
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	7.295.889	7.601.368
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	416.327	290.096
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21	7.431	38.077
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	537.664	874.279
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	509.719	836.864

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	27.945	37.415
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	11.015.214	10.584.189
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	11.015.214	10.584.189
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	2.110.632	-3.995.757
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	2.110.632	4.033.771
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30		8.029.528
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	20.427.065	14.135.592
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	11.324.407	9.116.871
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chirii (ct. 612), din care:	36	33	859.639	815.785
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)	322.326	270.826
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chirii (ct. 6123)	39	33c (309)	537.313	544.959
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)	339.125	273.659
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	3.242.613	3.315.470
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	4.661.281	613.807
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39	32.356.561	24.492.018
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40	32.386.843	28.742.018
- Venituri (ct.7812)	53	41	30.282	4.250.000
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	74.728.052	55.032.475
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	0	0
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	375.206	2.018.706
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

		F20 - pag. 3		
14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	4.944.029	3.926.441
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	1.351.835	3.277.767
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	6.295.864	7.204.208
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53	138.332	-486.591
- Cheltuieli (ct.686)	66	54	268.005	
- Venituri (ct.786)	67	55	129.673	486.591
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56		3.056
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	507.762	2.563.595
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	646.094	2.080.060
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	5.649.770	5.124.148
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	80.648.710	60.217.977
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	75.374.146	57.112.535
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	5.274.564	3.105.442
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	4.073.185	2.336.273
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	80	66b (305)		
— Impozitul specific unor activități (ct. 695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	81	67a (317)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	83	69	1.201.379	769.169
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	84	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ADAMESCU BOGDAN ALEXANDER

Bogdan Alexander
Adamescu

Semnătura

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:00:56
+02'00'

Numele si prenumele

NICULAE ELENA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

NICULAE
ELENA-EMILIA

Semnătura

Semnat digital de
NICULAE ELENA-EMILIA
Data: 2026.03.25
09:13:26 +02'00'

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Cod 30

(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat		Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A			B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit		01	01	1		769.169	
Unitați care au inregistrat pierdere		02	02				
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere		03	03				
II Date privind platile restante		Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii	
A			B	1=2+3	2	3	
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)		04	04				
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)		05	05				
- peste 30 de zile		06	06				
- peste 90 de zile		07	07				
- peste 1 an		08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)		09	09				
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate		10	10				
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate		11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară		12	12				
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj		13	13				
- alte datorii sociale		14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri		15	15				
Obligatii restante fata de alti creditori		16	16				
Impozite, taxe si contributii neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:		17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca		18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale		19	18				
III. Numar mediu de salariati		Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
A			B	1		2	
Numar mediu de salariati		20	19	12		13	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie		21	20	11		14	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A					B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:				22	21	144.191	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat				23	22	144.191	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat				24	23		

F30 - pag. 2				
Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		
V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decat salariatii	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- dupa surse de finantare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- dupa natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47	665.376	155.955
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)	665.376	155.955
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	7.278.581	26.834.154
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	7.278.581	26.834.154
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	7.278.581	26.834.154
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	38.128.227	37.170.378
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	15.855.242	16.099.833
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	3.630	3.630
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61		54.602
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62		814
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63		53.788
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neincasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + 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)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	63.642.589	57.856.366
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	63.642.589	57.856.366
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78	120.255.587	134.265.574
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	27.571	40.537
- în lei (ct. 5311)	99	85	27.571	40.537
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	2.660.167	1.685.722
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	361.068	291.563
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	2.299.099	1.394.159
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92	32.152	24.431
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93	32.152	24.431
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	14.360.718	12.144.611

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mica de 1 an</u>) (din ct. 519), (rd.97+98)	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare sau egală cu 1 an</u>) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	4.541.767	4.831.310
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	2.480.802	1.665.270
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	96.436	138.705
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	2.035.558	1.198.669
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	48.926	56.535
- datorii fiscale în legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	1.986.632	1.142.134
- fonduri speciale - taxe și varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente ²⁾ (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119		

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	5.206.155	4.310.657
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	444.981	444.981
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	2.199.924	3.865.676
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	6.795.975	6.795.975
- acțiuni cotate 4)	150	131	6.795.975	6.795.975
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	734.768	745.445
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019, coroborate cu preved. HG nr. 1176/2024	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

F30 - pag 7

XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	6.795.975	X	6.795.975	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	5.586.992	82,21	5.575.533	82,04
- deținut de persoane fizice	170	151	401.880	5,91	413.345	6,08
- deținut de alte entități	171	152	807.103	11,88	807.097	11,88
	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024	2025		
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024	2025		
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				

- către instituții publice locale	183	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165		
XV. Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)		
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

**REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),**
INTOCMIT,

Numele si prenumele

ADAMESCU BOGDAN ALEXANDER

Bogdan Alexander
Adamescu

Semnatura

Digitally signed by Bogdan Alexander
Adamescu
Date: 2026.03.25 10:01:30 +02'00'

Numele si prenumele

NICULAE ELENA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

NICULAE ELENA-

Semnat digital de NICULAE
ELENA-EMILIA
Data: 2026.03.25 09:13:54
+02'00'

Semnatura EMILIA

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

**Formular
VALIDAT**

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absențelor instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

*** Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

**** In categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

***** Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

***** Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'.

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care:' NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

3) 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.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit Legii.

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

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului și ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 2036/ 2025, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.2036/ 2025) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.2036/ 2025).

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperației.

9)-10) Se completează de către unitățile fără personalitate juridică din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE și sediile permanente din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE, din categoria entităților constitutive prevăzute la art. 18 alin. (10) din Legea nr. 431/2023 privind asigurarea unui nivel minim global de impozitare a grupurilor de întreprinderi multinaționale și a grupurilor naționale de mari dimensiuni, cu modificările și completările ulterioare.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2025

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	1.952.633			X	1.952.633
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	1.952.633			X	1.952.633
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	43.177.048	8.044			43.185.092
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	24.347.868	81.455			24.429.323
5.Investitii imobiliare	12	234.008.803				234.008.803
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13	1.062.963				1.062.963
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17	665.376		509.421		155.955
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	303.262.058	89.499	509.421		302.842.136
III.Imobilizari financiare	19	11.766.833	27.973.597	4.360.466	X	35.379.964
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	316.981.524	28.063.096	4.869.887		340.174.733

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	1.952.633			1.952.633
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	1.952.633			1.952.633
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	42.710.711	62.156		42.772.867
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	23.793.340	143.527		23.936.867
5.Investitii imobiliare	31	43.690.801	10.378.505		54.069.306
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	110.194.852	10.584.188		120.779.040
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	112.147.485	10.584.188		122.731.673

¹⁾ se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la **Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

²⁾ se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- 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
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51				
III.Imobilizari financiare	52				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ADAMESCU BOGDAN ALEXANDER

Bogdan Alexander

Semnătura Adamescu

Digitally signed by Bogdan Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:01:50 +02'00'

Numele si prenumele

NICULAE ELENA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

NICULAE

Semnătura

ELENA-EMILIA

Semnat digital de NICULAE ELENA-EMILIA
Data: 2026.03.25 09:14:14 +02'00'

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

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

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont		Suma
1		Alege cont	
			-
			+

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE

Elemente de imobilizari	Sold 31.12.2024	Cresteri	Reduceri	Sold 31.12.2025
IMOBILIZARI NECORPORALE				
Val bruta	1,952,633			1,952,633.00
Amortizari	1,952,633			1,952,633.00
Imobiliz necorporale- val neta	0			0.00
IMOBILIZARI CORPORALE				
Inst th si masini-val bruta	43,177,048	8,044.00		43,185,092.00
Alte utilaje, inst, mobilier-val bruta	24,347,868	81,455.00		24,429,323.00
Invest imobiliare-val bruta	234,008,803			234,008,803.00
Imobilizari in curs	1,062,963			1,062,963.00
Avansuri	665,376		509,421.00	155,955.00
Imobilizari corporale- val. bruta	303,262,058			302,842,136.00
Inst th si masini-amortizari	42,710,711	62,156.00		42,772,867.00
Alte utilaje, inst, mobilier-amortizari	23,793,340	143,527.00		23,936,867.00
Invest imobiliare-amortizari	43,690,801	10,378,505.00		54,069,306.00
Imobilizari corporale-amortizari	110,194,852			120,779,040.00
Imobilizari corporale- val neta	193,067,206	0	0	182,063,096
IMOBILIZARI FINANCIARE	11,766,833	27,973,597.00	4,360,466.00	35,379,964.00
Sold bilantier imobilizari	204,834,039	27,973,597	4,360,466	217,443,060

Societatea calculeaza si inregistreaza amortizarea activelor imobilizate folosind metoda liniara. Conform reglementarilor legale contabile, cladirile ce fac obiectul inchirierilor, respectiv toate cele trei cladiri : USC Bucuresti, USC Brasov si Parcare Bucuresti, sunt inregistrate in grupa „Investitii imobiliare”.

La 31 Decembrie 2025 , societatea nu are datorii garantate cu activele imobilizate proprii .

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

In cursul anului 2025 nu s-au inregistrat intrari de mijloace fixe achizitionate in leasing .

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

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

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

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

Presedinte al Consiliului de Administratie ,
Adamescu Bogdan Alexander

Bogdan
Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:05:09
+02'00'

Director economic,
Niculae Elena Emilia

NICULAE
ELENA-EMILIA

Semnat digital de
NICULAE ELENA-EMILIA
Data: 2026.03.25
09:07:50 +02'00'

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 2. PROVIZIOANE

Cont	Denumire	Sold initial	Cresteri	Diminuari	Sold final
1511.01	Provizioane litigii	86,781,443	28,742,018	4,250,000	111,273,461
1518	Alte provizioane	0	0	0	0
TOTAL		86,781,443	28,742,018	4,250,000	111,273,461

Au fost actualizate provizioanele pentru litigii conform curs EUR la 31.12.2025 si conform situatiei anului curent. Provizioanele au fost actualizat in corelatie cu litigiile existente la data de 31.12.2025 si riscurile estimate pe viitor.

Presedinte al Consiliului de Administratie
Adamescu Bogdan Alexander

Bogdan Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:04:55 +02'00'

Director economic,
Niculae Elena Emilia

NICULAE
ELENA-
EMILIA

Semnat digital de NICULAE ELENA-EMILIA
Data: 2026.03.25 09:08:04 +02'00'

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

La 31 decembrie 2025 societatea a înregistrat un profit contabil în suma de 769.169 lei.
Suma va fi repartizată în baza hotărârii adunării generale ale acționarilor .

Presedinte al Consiliului de Administratie
Adamescu Bogdan Alexander

Bogdan Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:05:30
+02'00'

Director economic,
Niculae Elena Emilia

NICULAE
ELENA-EMILIA

Semnat digital de
NICULAE ELENA-EMILIA
Data: 2026.03.25
09:08:18 +02'00'

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Denumire indicator	Exercitiul financiar	
	Precedent	Curent
1.Cifra de afaceri neta	58,829,169	44,835,986
2.Costuri bunurilor si serviciilor prestate	31,158,201	26,918,414
3.Cheltuielile activitatii de baza	31,158,201	26,602,944
4.Cheltuielile activitatilor auxiliare		
5.Cheltuieli indirecte de productie		
6.Rezultat brut aferent cifrei de afaceri nete	27,670,968	17,917,572
7.cheltuieli de desfacere		
8.Cheltuieli generale si de administratie	43,569,851	28,114,061
9.Alte venituri din exploatare	15,523,677	8,177,783
10.Rezultatul din exploatare	-375,206	-2,018,706

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

Cheltuielile activitatii de baza cuprind urmatoarele grupe: materii prime si materiale , utilitati, prestatii servicii executate de terti, alte impozite si taxe, amortizarea imobilizarilor corporale si necorporale.

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

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

Cifra de afaceri realizata in lei a scazut cu 23.79% fata de anul precedent, rezultatul din exploatare fiind reprezentat de o pierdere in suma de de 2.018.706 lei .

Cheltuielile din exploatare au fost in anul 2025 in suma de 55.032.475 lei, suma ce include atat cheltuielile necesare desfasurarii activitatii , amortizari , deprecieri si cheltuieli cu provizioanele.

In cadrul cheltuielilor de exploatare, ponderea cheltuielilor cu amortizarea este de 19.23 % (10,585 mil lei) , valoare usor diminuata fata de exercitiul precedent datorita iesirii din perioada de amortizare a unor categorii de mijloace fixe in anul 2025

Veniturile din exploatare au inregistrat o scadere de la 74.352.846 lei lei (2024) la valoarea de 53.013.769 lei (2025) .

Presedinte al Consiliului de Administratie
Adamescu Bogdan Alexander

Bogdan
Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:05:45
+02'00'

Director economic,
Niculae Elena Emilia

NICULAE
ELENA-
EMILIA

Semnat digital de
NICULAE ELENA-
EMILIA
Data: 2026.03.25
09:08:32 +02'00'

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR

CREANTE

Elemente de creanta	Total	Exigibilitate < 1 an	Exigibilitate >1 an
Creante comerciale	21,055,243	21,055,243	
Creante personal	3,630	3,630	
Creante bs	53,788	53,788	
Creante BASS	814	814	
Total	21,113,475	21,113,475	0

Creante comerciale : soldul este compus din clienti : 19.265.524 (val neta), clienti – facturi de intocmit 1.505.964 lei precum si din avansuri acordate furnizorilor de servicii in suma de 283.755 lei. Suma evidentiata in Clienti facturi de intocmit reprezinta contravaloarea serviciilor aferente anului 2025 pentru care facturarea s-a realizat in anul urmator.

La 31 decembrie 2025 exista in sold sume aferente deprecierii creantelor-clienti in valoare de 16.099.833 lei.

Societatea mentine in sold deprecieri ale conturilor de debitori diversi aferente perioadelor anterioare anului 2017, pentru care exista pe rol demersuri judiciare precum cheltuieli juridice recuperabile de catre societate conform acordului pentru finantarea cheltuielilor juridice .

Presedinte al Consiliului de Administratie
Adamescu Bogdan Alexander

Bogdan
Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:06:01
+02'00'

Director economic,
Niculae Elena Emilia

NICULAE
ELENA-
EMILIA

Semnat digital de
NICULAE ELENA-
EMILIA
Date: 2026.03.25
09:08:46 +02'00'

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

DATORII

Elemente de datorii	Total	Exigibilitate < 1 an	Exigibilitate >1 an
Dat comerciale	1,665,270.07	1,665,270	
Dat personal	138,705.17	138,705	
Datorii fata de bass	56,535.00	56,535	
Datorii fata de BS	1,142,134.14	1,142,134	
Garantii	4,831,309.81	4,831,310	
Alte datorii	1,742,262.70	1,742,263	
Total	9,576,217	9,576,217	0

Datoriile comerciale sunt constituite din soldurile furnizorilor interni de bunuri si servicii necesare desfasurarii activitatilor curente ale societatii in suma de 751.957 lei, furnizori de imobilizari in sold de 0 lei. Soldul aferent datoriilor comerciale incude si furnizori ale caror prestari aferente anului 2025 au fost facturate in anul 2026 , in suma de 913.313 lei.

Datoriile fata de personalul societatii se compun din salarii si indemnizatii datorate in sold de 103.034 lei , retributii neridicate in suma de 35.671 lei .

Datoriile fata de BASS reprezinta contributii sociale de plata, cu termen de exigibilitate in luna ianuarie 2026 .

Datorii catre bugetul de stat, sold la 31.12.2025 : 815.894 lei , reprezentand obligatiile curente ale societatii cu termen de plata in lunile urmatoare, din care TVA 462.012 lei, impozit pe profit 667.390 lei , impozit pe salarii 9732 lei . Societatea inregistreaza la data de 31.12.2025 **numai debite curente fata de bugetele statului.**

La 31.12.2025 societatea nu are in derulare contracte de leasing . De asemenea, nu exista in derulare facilitati de credit bancar .

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

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

Presedinte al Consiliului de Administratie
Adamescu Bogdan Alexander

Bogdan Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:06:17
+02'00'

Director economic,
Niculae Elena Emilia

NICULAE
ELENA-
EMILIA

Semnat digital de
NICULAE ELENA-
EMILIA
Data: 2026.03.25
09:08:59 +02'00'

NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

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

Conform OMFP nr. 1802/2014, Secțiunea 1.3, pct. 9 (4), , Unirea Shopping Center SA se încadrează în grupa entităților mijlocii și mari, depășind limitele a cel puțin două din cele trei criterii (le depășește pe toate cele trei):

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

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

- Principiul continuității activității
- Principiul permanentei metodelor
- Principiul prudenței
- Principiul contabilității de angajamente
- Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv
- Principiul necompensării
- Principiul intangibilității
- Principiul pragului de semnificație
- Principiul prevalenței 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 depreciilor.

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

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

Datele exercitiului financiar 2025 au fost prezentate în comparație cu cele din exercitiul financiar anterior 2024

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

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

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

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

Imobilizarile corporale

Imobilizarile corporale reprezintă active care:

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

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

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

Investitiile sunt amortizate din momentul punerii în funcțiune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Elementele de imobilizări corporale care se casează sau sunt retrase din funcțiune sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultată dintr-o asemenea operațiune se determină ca diferență dintre suma obținută și valoarea contabilă netă și este inclusă în rezultatul de exploatare al perioadei.

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

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

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

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

Imobilizarile în 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 că 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 fiecărei luni funcție de cursul publicat de BNR.

Stocuri

Stocurile sunt active circulante de natura:

- marfurilor/bunurilor deținute spre a fi vândute

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

- 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 natura mărfurilor.

Stocurile sunt înregistrate la costul lor de achiziție.

Costul de achiziție al stocurilor cuprinde următoarele elemente:

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

Nu se includ în costul stocurilor:

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

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

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

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

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 bănci și casieria societății, în lei sau în valută după caz.

Elementele monetare exprimate în valută sunt raportate utilizându-se cursul de închidere comunicat de Banca Națională a României (BNR). Diferențele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile, au fost înregistrate la venituri sau cheltuieli, după caz. Cursul de schimb comunicat de BNR pentru sfârșitul exercitiului financiar 2025 a fost: 1 EUR 5.0985 lei.

Recunoașterea veniturilor și cheltuielilor

Veniturile și cheltuielile sunt evidențiate potrivit contabilității de angajamente.

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

Active si datorii contingente

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

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

Provizioane

Provizionul este o datorie cu valoare si exigibilitate incerta.

Provizionul este recunoscut atunci cand:

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

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

Relatiile cu entitatile afiliate

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

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

Impozitul pe profit

Societatea calculeaza si înregistrează impozitul pe profit pe baza prevederilor Codului Fiscal și a normelor metodologice de aplicare a acestuia. Cota de impozitare în anul 2025 a fost de 16%. Impozitul amânat rezultat în urma aplicării facilității fiscale sub forma deducerii unei amortizări suplimentare de 20% din valoarea imobilizărilor corporale achiziționate a fost transferat, conform OMF 1802/2014 , valabil la data respectiva, in provizioane pentru impozite.

Participarea la profit

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

Managementul riscului financiar

1. Riscul de credit - societatea nu are credite in derulare la data de 31.12.2025
2. Riscul valutar

Riscul valutar este riscul fluctuarii incasarilor datorita fluctuatiei cursului valutar.

Pentru evitarea influentelor negative legate de instabilitatea economica, societatea incheie contractele de inchiriere in EUR. Datoriile de baza ale societatii avand la baza contracte raportate tot la EUR, societatea se va confrunta cu un risc valutar minim.

Profitul societatii poate fi afectat de fluctuatiile de curs, ca urmare a reevaluarii datoriilor in valuta, prin recunoasterea diferentelor nefavorabile de curs pe cheltuielile fiecarui exercitiu.

3. Riscul privind rata dobanzii

Riscul ratei dobanzii este riscul ca fluxurile de trezorerie sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii. Dobanda aferenta creditelor contractate de societate are o componenta variabila legata atat de EURIBOR cat si de ROBOR.

Riscul de lichiditate

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

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

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

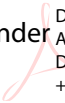
Pentru realizarea investitiilor menite sa acopere anumite aspecte legate de riscul mediului economic, atragerea de finantari de la banci a fost o prioritate. Insa, pe fondul unei imagini deteriorate de anumite probleme legate de actionariat, atragerea finantarilor nu a fost posibila, fapt ce a dus la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

4. Riscul privind mediul economic

In cazul societatii Unirea Shopping Center SA, acest risc se refera la competitorii de pe piata imobiliara de tip mall si la scaderea consumului. Locatiile magazinelor detinute de societate ocupa pozitii cheie atat in Bucuresti cat si Brasov, fiind un avantaj in comparatie cu alte mall-uri. In aceste conditii, conducerea societatii se preocupa de oferirea unor facilitati si servicii la nivelul cerintelor pietii, pentru atragerea clientilor noi si mentinerea clientilor traditionali. In acest sens, conducerea societatii a procedat la realizarea de investitii. Scaderea consumului ramane insa un risc pe care societatea USC nu il poate controla sau imbunatati.

Presedinte al Consiliului de Administratie
Adamescu Bogdan Alexander

Bogdan Alexander
Adamescu



Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:04:34
+02'00'

Director economic,
Niculae Elena Emilia

NICULAE
ELENA-EMILIA



Semnat digital de
NICULAE ELENA-EMILIA
Data: 2026.03.25
09:09:22 +02'00'

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 7. CAPITAL SOCIAL, ACTIUNI

Capital social

La 31 Decembrie 2025, capitalul social subscris si varsat este de 6.795.975 lei și cuprinde 2.718.390 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

Structura actionariatului	Nr. Actiuni	% in capital
THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA	2,208,328.00	81.237%
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A	322,841.00	11.876%
Presoane juridice	21,885.00	0.805%
Persoane fizice	165,336.00	6.082%
TOTAL ACTIUNI	2,718,390.00	100.000%

Presedinte al Consiliului de Administratie
Adamescu Bogdan Alexander

Bogdan Alexander
Adamescu

 Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:04:20
+02'00'

Director economic,
Niculae Elena Emilia

NICULAE
ELENA-EMILIA

 Semnat digital de
NICULAE ELENA-EMILIA
Data: 2026.03.25
09:09:36 +02'00'

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

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

Societatea este condusa de catre un Consiliu de Administratie format din 3 membrii. Indemnizatiile acestora sunt stabilite de catre AGA si sunt confidentiale.

Numarul salariatilor la 31 decembrie 2025 a fost de 14 persoane, fata de 11 pers. la 31 decembrie 2024. Managementul societatii este , in momentul de fata integral externalizat. Cheltuielile salariale de natura salariilor si indemnizatiilor inregistrate in anul 2025 au fost:

- salarii brute si indemnizatii 836.864 lei
- cheltuielile cu asigurarile sociale si protectia sociala 37.415 lei

La data de 31.12.2025 societatea nu are restante la plata contributiilor privind asigurarile sociale si protectia sociala.

Societatea a auditat situatiile financiare ale societatii, auditorul financiar fiind societatea Clever Audit SRL . Raportul asupra situatiilor financiare incheiate pentru anul 2025 contine opinie fara rezerve asupra datelor prezentate in situatiile financiare

Presedinte al Consiliului de Administratie
Adamescu Bogdan Alexander

Bogdan Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:04:05
+02'00'

Director economic,
Niculae Elena Emilia

NICULAE
ELENA-EMILIA

Semnat digital de
NICULAE ELENA-EMILIA
Date: 2026.03.25
09:09:53 +02'00'

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 9. INDICATORI ECONOMIC – FINANCIARI

Indicatori	2024	2025
Capital propriu	249,028,953	250,980,712
Active totale	350,170,514	374,398,784
Solvabilitatea patrimoniala	0.71	0.67
Sold mediu clienti	14,849,973	19,330,617
Cifra de afaceri	58,829,169	44,835,986
x365		
Viteza de rotatie debite	92	157
Capital imprumutat	0	0
Capital propriu	249,028,953	250,980,712
Grad indatorare	0	0
Cifra de afaceri	58,829,169	44,835,986
Active imobilizate	204,834,039	217,443,060
Viteza de rotatie active imobilizate	0.29	0.21
Cifra de afaceri	58,829,169	44,835,986
Active totale	350,170,514	374,398,784
Viteza de rotatie active totale	0.17	0.12

Presedinte al Consiliului de Administratie
Adamescu Bogdan Alexander

Bogdan Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:02:40
+02'00'

Director economic,
Niculae Elena Emilia

NICULAE
ELENA-EMILIA

Semnat digital de
NICULAE ELENA-EMILIA
Data: 2026.03.25
09:10:06 +02'00'

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 10. TRANZACTII CU PARTI AFILIATE

Tranzacțiile realizate cu entitățile afiliate în anul 2025, au fost următoarele:

MEGACONSTRUCT SA

Rulaj 2025 furnizori : 10.152 lei (servicii intretinere) . Sold 2025 : 847 lei

Rulaj 2025 clienti : 902.707 lei (din operatiuni de inchiriere) Sold 2025 : 155.004 lei

Sold 2025 cont 267 0 lei (creante imobilizate)

THE NOVA GRUP INVESTMENT ROMANIA SA

Rulaj 2025 furnizori : 1.662.283 lei (servicii prestate) Sold 31.12.2025 : 0 lei

Rulaj 2025 clienti : 15.729 lei (din operatiuni de inchiriere) Sold 31.12.2025 : 0 lei

Presedinte al Consiliului de Administratie
Adamescu Bogdan Alexander

Bogdan
Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:03:00
+02'00'

Director economic,
Niculae Elena Emilia

NICULAE
ELENA-
EMILIA

Semnat digital de
NICULAE ELENA-
EMILIA
Data: 2026.03.25
09:10:20 +02'00'

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 11 ELEMENTE DE CALCUL AL IMPOZITULUI PE PROFIT

Pentru anul 2025 , societatea a constituit un impozit pe profit corespunzator rezultatului obtinut, a carui calculatie este prezentata, in mod sintetic, mai jos :

Total venituri : **60.217.977 lei**

Total cheltuieli : **57.112.535 lei + 2.336.273 impozit profit =59.448.808 lei**

Rezultat contabil net : 769.169 lei

- Cheltuieli nedeductibile : 33,136,945 lei , din care : provizioane, deprecieri clienti si debitori
30.117.007 lei si impozit profit 2,336,272 lei

-Venituri neimpozabile : 17.928.544 lei

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

- diferente amortizare contabila versus fiscala 7.104.746,76 lei

Rezultat fiscal : 13.954.238 lei

Impozit profit : 2,336,273 lei

Presedinte al Consiliului de Administratie
Adamescu Bogdan Alexander

Bogdan Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:03:29
+02'00'

Director economic,
Niculae Elena Emilia

NICULAE
ELENA-EMILIA

Semnat digital de
NICULAE ELENA-EMILIA
Data: 2026.03.25
09:10:35 +02'00'

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2025
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu este specificat altfel)

NOTA 12 ALTE INFORMATII

UNIREA SHOPPING CENTER S.A. este înființată și înregistrată în România, sub nr. J1991007875405 și CUI 328521. Activitatea principală desfășurată de societate este închirierea de spații comerciale.

Sediul societății este în București, Piața Unirii nr. 1, sector 3, România. Societatea are un punct de lucru la Brașov – USC Brașov.

Societatea deține activul Parcare Unirea din București, care asigură necesarul locurilor de parcare atât pentru clienții magazinului cât și pentru oricare alți clienți.

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

Presedinte al Consiliului de Administratie
Adamescu Bogdan Alexander

Bogdan Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 10:03:46
+02'00'

Director economic,
Niculae Elena Emilia

NICULAE
ELENA-EMILIA

Semnat digital de NICULAE
ELENA-EMILIA
Data: 2026.03.25 09:11:07
+02'00'

SITUATIA MODIFICARII CAPITALURILOR PROPRII LA 31.12.2025

Cont	Denumirea elementului	Sold la 31 decembrie 2024	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2025
			Total, din care	Prin transfer	Total,din care	Prin transfer	
	A	1	2	3	4	5	6
1012	Capital subscris	6,795,975			0		6,795,975
104	Prime de capital	106,390,907					106,390,907
105	Rezerve din reevaluare	91,614,283			5,401,285	5,401,285	86,212,998
1061	Rezerve legale	1,488,744					1,488,744
1068	Alte rezerve	812,412					812,412
109	Acțiuni proprii	0			0		0
149	Pierderi legate de achiz titluri cap proprii	-1,911,924					-1,911,924
1171	Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	49,018,030	1,201,379	1,201,379			50,219,409
1172	Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima dată a IAS, mai puțin IAS 29 ³¹	358,577					358,577
1174	Rezultatul reportat provenit din cor. Contab	-110,527,991	1,189,186		6,596		-109,345,401
1175	Rezerve reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	103,788,561	5,401,285	5,401,285			109,189,846
121	Profitul sau pierderea exercițiului financiar	1,201,379	769,169		1,201,379	1,201,379	769,169
129	Repartizarea profitului						
	Total capitaluri proprii	249,028,953	8,561,019	6,602,664	6,609,260	6,602,664	250,980,712

Presedinte al Consiliului de Administratie,
Bogdan Alexander Adamescu

Bogdan Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 09:53:21
+02'00'

UNIREA SHOPPING CENTER S.A.

BVC 2026		(sume in LEI)
INDICATORI	TOTAL	Buget 2026
CIFRA DE AFACERI	44,850,000.00	
VENITURI DIN EXPLOATARE,din care:	44,850,000.00	
Venituri din chirii Bucuresti	30,900,000.00	
Venituri din chirii Brasov	2,500,000.00	
Venituri din serv legate de chirii	11,450,000.00	
Alte venituri din exploatare	0.00	
VENITURI FINANCIARE	2,000,000.00	
VENITURI TOTALE	46,850,000.00	
CHELTUIELI DE EXPLOATARE (fara amortiz, impozite , deprecieri) ,din care:	23,602,943.85	
cheltuieli mat.auxiliare, energie, apa, reparatii si intretinere	9,836,370.78	
cheltuieli lucrari serv.exec.terti , alte ch exploat	12,804,866.17	
cheltuieli cu personalul inclusiv taxele asimilate	961,706.90	
PROFIT / PIERDERE DIN ACTIVITATEA CURENTA	23,247,056.15	
CHELT CU AMORTIZ, TAXE, DOBANZI,din care:	17,150,000.00	
cheltuieli cu impozite si taxe teren, cladire (locale),alte tx	3,500,000.00	
cheltuieli cu amortiz. mijl. fixe si ob.inv.	11,000,000.00	
cheltuieli provizioane, ajustari	2,650,000.00	
CHELTUIELI FINANCIARE	2,500,000.00	
CHELTUIELI TOTALE	43,252,943.85	
REZULTATUL BRUT AL EXERCITIULUI	3,597,056.15	
Impozit pe profit	2,591,570.54	
REZULTATUL NET	1,005,485.62	

Presedinte al Consiliului de Administratie,
Adamescu Bogdan Alexander

Bogdan
Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 09:55:30
+02'00'

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 supra 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
Evaluarea investitiilor imobiliare 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 . 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. 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.	Procedurile noastre de audit au inclus: ● 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.
Recunoasterea veniturilor Politica de recunoastere a veniturilor este prezentata in Nota 6 „Principii si politici contabile”. Veniturile realizate si inregistrate de catre Societate la 31 decembrie 2025 sunt in suma totala de 60.217.977 lei. Conform politicilor contabile adoptate la nivelul Societatii veniturile din chirii sunt recunoscute potrivit contabilitatii de angajamente, in mod liniar(lunar) pe perioada inchirierii spatiilor.	Procedurile noastre de audit au inclus: ● 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 ;

Datorita faptului ca veniturile reprezinta un indicator cheie de performanta al Societatii, existand un risc inherent privind recunoasterea acestora de catre conducere, am considerat recunoasterea veniturilor ca aspect cheie de audit.	●Obtinerea de la clienti a confirmarilor de solduri existente la sfarsitul anului, pe baza de esantion.
Recuperarea creantelor comerciale 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 . 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.	Procedurile noastre de audit au inclus: ● 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 informații- 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) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare ;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu prevederile OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate .

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

8. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
9. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
10. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

11. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
12. Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și 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

DECLARAȚIE PERSOANE RESPONSABILE

Subsemnatul Adamescu Bogdan Alexander, în calitate de Presedinte al Consiliului de Administrație al UNIREA SHOPPING CENTER S.A., declar prin prezenta că îmi asum răspunderea pentru întocmirea situațiilor financiare anuale la 31.12.2025 și confirm că:

Situația financiar contabilă care a fost întocmită în conformitate cu standardele contabile aplicabile, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea, a activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale emitentului sau ale filialelor acestuia incluse în procesul de consolidare a situațiilor financiare, și că raportul prevăzut la lit. b) (respectiv Raportul Consiliului de Administrație), cuprinde o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor emitentului, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specific activității desfășurate.

Semnătura

Bogdan
Alexander
Adamescu

Digitally signed by Bogdan
Alexander Adamescu
Date: 2026.03.25 18:45:00
+02'00'