

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.

Bucuresti

R A P O R T A N U A L

conform Regulamentului C.N.V.M. Nr. 1/2006 si a Legii 297/2004

Pentru exercitiul financiar 2008

Data raportului 27.05.2009

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A. Bucuresti

Sediul social: Bucuresti, sector 3, Piata Unirii nr.1

Numarul de telefon: 30.30.208

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comertului: 328521

Numarul si data înregistrării la Oficiul Registrului Comertului: J40/7875/1991

Piata organizata pe care se tranzactioneaza valori mobiliare: Bursa de Valori Bucuresti - III R

Capitalul social subscris si varsat: 7.443.720 RON

Clasa, tipul, numarul si principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala: actiuni ordinare nominative dematerializate, evidentiata prin înscriere în cont, cu o valoare nominala de 2,5 lei.

Valoarea totala de piata pentru fiecare clasa de valori mobiliare: NU ESTE CAZUL

1. ACTIVITATEA SOCIETATII COMERCIALE

1.1.

a) *Activitatea de baza a societatii*

Domeniul principal de activitate al societatii este: "închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate". De asemenea societatea comercializeaza si desface cu amanuntul marfuri nealimentare, alimentare si industriale.

b) *Înfiintarea societatii comerciale*

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A. (fosta S.C.D.M.A.I. UNIREA S.A.) a fost înfiintata conform legii nr.15/1990 si în baza H.G. nr.1040 /1990, ca urmare a reorganizării Întreprinderii Central Bucuresti, înfiintata în anul 1975 prin investitie noua.

c) *Fuziunea sau reorganizarea semnificativa a societatii comerciale*

NU ESTE CAZUL

d) *Înstrainari sau achizitii de active*

Achizitii imobilizari corporale 2008

Terenuri	-	lei
Costructii	175.330.584	lei
Instalatii tehnice si masini	20.536.316	lei
Mobilier,aparatura birotica,alte imob. corp.	2.171.233	lei

TOTAL

198.038.133 lei

e) *Principalele rezultate ale evaluării activității societății*

Suprafața închiriată pentru spații comerciale și depozite la 31 Decembrie 2008 era de 43.293 mp, la un număr de 281 magazine la Unirea Shopping Center București și de 14.884 mp, la un număr de 59 magazine la U.S.C. Brașov.

Veniturile din chirii în anul 2008 au fost de 84.461.458 lei, cu 31 % mai mari decât în 2007.

1.2.

a) *Principalele piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție*
Activitatea se desfășoară preponderent în București, în Unirea Shopping Center și în Brașov.

Societatea are înființat un punct de lucru în zona Finger din cadrul aeroportului internațional Henri Coanda - magazin de vinuri și delicatese.

b) *Ponderele principalelor categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani este prezentată în tabelul următor:*

Categoriile de produse/Ponderele anuală în cifra de afaceri/ An	2008		2007		2006	
	Valoare (lei)	%	Valoare (lei)	%	Valoare (lei)	%
Desfacere produse nealimentare*	4.161.795	4.40	4.884.062	6.90	5.665.587	8.82
Prestări servicii*	90.128.738	95.29	65.924.572	92.60	58.311.812	90.70
Alte venituri*	290.763	0.31	300.506	0,50	312.225	0,48

* Sumele prezentate nu includ TVA

c) *Produse noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercitiu financiar*

NU ESTE CAZUL

1.3. *Activitatea de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import)*

Furnizorii de produse sunt în general producătorii direcți sau societățile importatoare. Nici un furnizor nu detine o pondere semnificativă.

1.4. *Evaluarea activității de vânzare*

Nu există date suficiente pentru a aprecia volumul produselor comercializate de către sau prin ceilalți competitori precum și procentul de piață deținut de societate

1.5. *Salariatii societății și raporturile cu conducerea.*

Numărul mediu al salariaților în anul 2008 a fost de 164. Nu s-au înregistrat conflicte de muncă între salariați și conducere.

1.6 *Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a societății asupra mediului inconjurator*

Nu este cazul

1.7 *Activitatea de cercetare și dezvoltare*

Nu este cazul

1.8. *Activitatea societății comerciale privind managementul riscului*

Nu este cazul

1.9. *Perspective privind activitatea societății comerciale*

La începutul anului 2008 s-a deschis un nou centru comercial Unirea Shopping Center la Brașov.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETATII COMERCIALE

2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor spatii comerciale

Spatiile comerciale sunt amplasate la sediul societatii (spatii proprii) si la AIBO- Henri Coanda (spatiu inchiriat)

Nr. crt.	Denumire	Valoarea contabila neta (lei) la 31 Decembrie 2008
1.	Cladire -corp Central	51.936.649
2.	Cladire -corp Splai	43.837.966
3.	Cladire -corp Calarasi	28.898.010
3.	Cladire – Parcare Supraetajata	92.201.218.92
3.	Cladire –Brasov Mall	79.875.770.16

2.2 Analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale

Durata ramasa de amortizare a cladirilor la 31 Decembrie 2008, calculata conform prevederilor legale in vigoare.

2.3. Probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale

Nu exista probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor.

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALA

3.1. Piata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise de societate - societatea a fost translatata pe sistemul tehnic al BVB - categ. III BER

3.2. Numarul aproximativ al detinatorilor de valori mobiliare - 2100 actionari

Structura actionariatului este urmatoarea:

-SC Nova Trade SA	- 74.17%
-Unirea Shopping Center	- 7.66 %
-SIF Muntenia	- 10.00%
-Alti actionari	- 8.17%

3.3. Dividendele cuvenite/platite/acumulate în trei ani:

2008 – profitului net in suma de 9.125.672 lei s-a repartizat astfel:

- repartizarea sumei de 447.284 lei pentru intregirea fondului de rezerva pana la nivelul cerut de lege de 20%

- se reporteaza suma de 8,678.388 lei in anul urmator. Din aceasta se vor distribui dividende in suma de 8.248.170 lei (**3 lei dividend brut pe actiune**)

2007 - profitul din 2007, in suma de 1.765.743 lei, se reporteaza ca profit nerepartizat;

2006 – din profitul net aferent anului 2006, se va repartiza pentru plata dividendelor, in cursul anului 2007, suma de 7.391.179 lei, reprezentand 3,98 lei brut/actiune.

4. CONDUCEREA SOCIETATII COMERCIALE

4.1. Lista administratorilor societatii comerciale

Societatea avea la data de 31.12.2008 un consiliu de administratie format din: Adamescu Carmen - presedinte; Adamescu Grigore-Dan- vicepresedinte; Adamescu Alexander – membru ; Vasile Daniela - membru; Leu Marina - membru; Antonescu Bogdan - membru; Musneci Roberto - membru.

a) *Funcțiile detinute în cadrul societatii comerciale la 31.12.2008*

Comitet Director: - Adamescu Carmen
- Adamescu Grigore Dan
- Leu Marina
Director Tehnic - Georgeta Dorobantu

b) *Orice acord, înțelegere sau legatura de familie între administratorul respectiv si o alta persoana, datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator*
Nu este cazul

c) *Participarea administratorului la capitalul social al societatii comerciale la data de 31.12.2008*

Adamescu Grigore - Dan	- 107,167 actiuni
Adamescu Carmen	- 2,661 actiuni
Leu Marina	- 1 actiune
Antonescu Bogdan	- 1 actiune

4.2. Lista membrilor conducerii executive a societatii la data de 31.12.2008

Director General - Carmen Adamescu
Director Economic – Marina Leu
Director Tehnic - Georgeta Dorobantu

a) *Termenul pentru care persoanele numite fac parte din conducerea executiva – nedeterminat*

b) *Orice acord, înțelegere sau legatura de familie între persoana respectiva si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive – Nu este cazul*

c) *Participarea conducerii executive la capitalul social la 31.12.2008.*

Adamescu Carmen - 0.09% din capitalul social;

d) *Litigii sau proceduri administrative în care sunt implicati administratorii sau conducerea executiva – Nu este cazul*

5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA
conform evidentelor financiar contabile întocmite de societate

a) Elemente de bilant

lei

	2008	2007	2006
Total active imobilizate	585.395.277	323.882.281	260.536.111
Total active circulante	20.242.321	14.946.779	13.190.461
Cheltuieli în avans	502.776	330.052	139.033
Datorii pe termen scurt	43.725.750	40.384.135	16.661.575
Datorii curente nete	(29.644.947)	(32.272.906)	(7.562.178)
Total active minus datorii curente	555.750.330.	291.609.375	249.889.546
Datorii pe termen lung	74.574.145	69.336.163	24.710.603
Venituri în avans	9.156.412	9.948.483	7.313.484
Capitaluri proprii	478.372.584	219.118.834	224.744.270

b) Contul de profit si pierdere

lei

	2008	2007	2006
Productia vânduta	90.128.738	65.924.572	58.311.812
Cifra de afaceri	94.581.296	71.109.140	64.289.624
Cheltuieli materiale	5.261.752	5.016.666	5.354.733
Cheltuieli cu serv.	41.410.623	27.437.347	27.825.142
Cheltuieli cu pers.	7.012.438	6.016.281	5.140.694
Cheltuieli except.	-	-	-
Profit/Pierdere	9.125.672	1.765.743	7.809.793

c) Numerar în banci si casierie

lei

Sold	2008	2007	2006
Banci în lei	1.065.080	1.351.225	441.940
Banci în devize	1.544.476	131.813	16.902
Casa în lei	170.281	59.099	50.716
Casa în devize	66.580	25.706	10.475

6. ANEXE

- Bilantul contabil, contul de profit si pierdere si celelalte situatii financiare la data de 31.12.2008.
- Raportul auditorului financiar privind situatiile financiare pentru anul 2008.
- Raportul de gestiune al administratorilor pentru anul 2008.

7. SEMNATURI

PRESEDINTE /DIRECTOR GENERAL
Carmen Adamescu

ADMINISTRATOR
Marina Leu

