

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 2010

Data raportului 08.06.2011

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

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

Numarul de telefon: 30.30.237

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comertului: 328521

Numarul si data înregistrarii 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) *Descrierea activitatii de baza a societatii*

Activitatea de baza a societatii este „inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, cod CAEN 6820 . Societatea realizeaza venituri si din comertul cu amanuntul de produse alimentare si nealimentare, din activitatea de servicii de parcare, precum si din activitatea de fitness.

Activitatea de baza a societatii se desfasoara atat in Unirea Shopping Center Bucuresti, cat si la Unirea Shopping Center Brasov. Celelalte activitati (servicii de parcare, fitness, marketing) se desfasoara in locatiile proprii din Bucuresti (cladire USC + cladire parcare), iar activitatea de comert cu amanuntul se desfasoara in locatia inchiriata (suprafata totala de 71 mp, din care 15 mp au destinatia de depozit) in cadrul Aeroportului International Henri Coanda din Otopeni.

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 reorganizarii 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 2010

Terenuri	12.458.109	lei
Costructii	14.423	lei
Instalatii tehnice si masini	9.231.608	lei
Mobilier,aparatura birotica,alte imob. corp.	8.260.016	lei
Avansuri si imobilizari corporale in curs	40.558.790	lei
TOTAL	70.522.946	lei

e) *Principalele rezultate ale evaluarii activitatii societatii*

In anul 2010, au fost incheiate contracte de inchiriere si s-au deschis trei mari magazine noi situate in aripa Calarasi, parter, etajul 1 si etajul 2: Bershka si New Yorker, BigShop.

Au fost deja incheiate contracte de inchiriere cu H&M, Stradivarius si Pull & Bear atat pentru USC Bucuresti cat si pentru USC Brasov. La USC Brasov a fost incheiat un contract si pentru deschiderea unui magazin Bershka.

Au fost incheiate contracte si pentru reamenajarea fatadei magazinului, pana la finele anului 2010 fiind finalizata fatada corpului Calarasi, iar in anul 2011 urmand a se finaliza fatada H&M pentru corpul Splai, precum si fatada centrala.

1.1.1 Elemente de evaluare generala :

a) Profit net 2010: 5.989.947.lei / 1.422.824.EUR

b) Cifra de afaceri 2010: 86.465.983 lei / 20.538.726 EUR

c) Export : NU ESTE CAZUL

d) Costuri : NU ESTE CAZUL

e) % din piata detinut

Spatiile comerciale oferite de societate in cele 3 cladiri (USC Bucuresti, USC Brasov, parcare Bucuresti) reprezinta la finele anului circa 8 % din totalul spatiilor comerciale oferite la ora actuala in tara si circa 8 % din totalul spatiilor comerciale existente in Bucuresti

f) Lichiditate (disponibil in cont e.t.c.)

- indicatori de lichiditate:

Lichiditatea curenta: 0,53 (active curente/datorii curente)

Lichiditatea imediata: 0,52 ((active curente-stocuri) / datorii curente)

Lichiditatea societatii la 31.12.2010 este mai scazuta comparativ cu incheierea exercitiului precedent, cauza principala fiind numerarul scazut si datoriile crescute pe fondul cheltuielilor generate de reamenajarea unor spatii substantiale ca marime (Inditex , H&M , NY'ER Romania) din cadrul celor doua centre comerciale. Tinand cont de acest fapt, lichiditatea inregistreaza doar temporar o scadere.

1.1.2.

a) *Principalele pietele de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie*
Activitatea se desfasoara in Bucuresti si in Brasov.

Societatea are infiintat un punct de lucru in zona Finger din cadrul aeroportului international Henri Coanda - magazin de vinuri si delicatase.

b) *Ponderea principalelor categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani este prezentata in tabelul urmatoare:*

Categoriile de produse/Ponderele anuala în cifra de afaceri/ An	2010		2009		2008	
	Valoare (lei)	%	Valoare (lei)	%	Valoare (lei)	%
Desfacere produse alimentare	1.792.484	2.08	2.104.612	2.15	4.161.795	4.40
Prestari servicii*	84.673.499	97.92	95.411.654	97.55	90.128.738	95.29
Alte venituri*			290.763	0.30	290.763	0.31

* Sumele prezentate nu includ TVA

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

1.1.3 *Activitatea de aprovizionare tehnico-materiala (surse indigene, surse import)*

Furnizorii de produse sunt în general producatorii directi sau societatile importatoare. Nici un furnizor nu detine o pondere semnificativa.

1.1.4 *Evaluarea activitatii de vanzare*

Nu exista date suficiente pentru a aprecia volumul produselor comercializate de catre sau prin ceilalti competitori precum si procentul de piata detinut de societate

1.1.5 *Salariatii societatii si raporturile cu conducerea.*

- a) Numarul mediu al salariatilor în anul 2010 a fost de 170.
- b) Nu s-au înregistrat conflicte de munca între salariati si conducere.

1.1.6 *Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a societatii asupra mediului inconjurator*

Nu este cazul

1.1.7 *Activitatea de cercetare si dezvoltare*

Nu este cazul

1.1.8 *Activitatea societatii comerciale privind managementul riscului*

În desfasurarea activitatii, societatea trebuie sa tina cont de o serie de riscuri, cum ar fi riscul de piata, riscul de credit, riscul de lichiditate si riscul fluxului de trezorerie.

Riscul de piata cuprinde trei tipuri de riscuri:

❖ *riscul valutar:*

- este riscul ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze din cauza cursului de schimb valutar;
- si in anul 2010, pe masura expirarii contractelor de inchiriere, societatea a continuat incheierea de contracte noi care sa aiba la baza moneda europeana;
- creditele contractate de societate fiind in valuta (EUR), masura innoirii contractelor in EUR este de natura a acoperi riscurile legate de fluctuatia monedei de rambursare.

❖ *riscul ratei dobanzii la valoarea justa:*

- este riscul ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii;
- pana in prezent, societatea nu a folosit instrumente financiare derivate menite sa acopere riscul ratei dobanzii la valoarea justa;

❖ *riscul de pret:*

- este riscul ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze ca rezultat al schimbarii preturilor pietei, chiar daca aceste schimbari sunt cauzate de factori specifici instrumentelor individuale sau emitentului acestora, sau factori care afecteaza toate instrumentele din piata;
- Consiliul de Administratie urmareste in permanenta evolutia eficientei contractelor incheiate pe baza analizei rezultatelor financiare

Riscul de credit este riscul ca una dintre partile instrumentului financiar sa nu execute obligatia asumata, cauzand celeilalte parti o pierdere financiara.

Capitalul imprumutat reprezinta doar 19,02 %, din capitalurile proprii ale societatii iar profitul inaintea platii dobinzii este de 3 ori mai mare decat dobanda datorata.

Riscul de lichiditate (numit si riscul de finantare), este riscul ca o entitate sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare. Riscul de lichiditate poate rezulta si din incapacitatea de a vinde repede un activ financiar la o valoare apropiata de valoarea sa justa.

Societatea aplica strict prevederile contractuale, cu toate acestea, situatia economica generala a condus la depasirea scadentelor prevazute in contracte, in medie cu circa 60 de zile, inrautatindu-se fata de anul 2009 cand intarzierea era in medie de 30 de zile.

Riscul ratei dobanzii la fluxul de trezorerie este riscul ca fluxurile de trezorerie viitoare sa fluctueze din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii. O parte din sursele de finantare ale activitatii societatii sunt constituite din imprumuturi atrase de la banci purtatoare de dobanzi variabile. Pentru acoperirea acestui risc, societatea are o politica de plasare a disponibilitatilor aflate in conturile curente in depozite de tip overnight sau depozite pe termen scurt (1 – 3 luni), in functie de atractivitatea dobanzii bonificate.

In anul 2010 dobanzile platite de societate au scazut cu 28% fata de cele platite in anul 2009, datorita mentinerii unui nivel relativ constant al EURIBOR, dar si datorita rambursarilor efectuate.

Dobanzile obtinute in urma plasarii disponibilitatilor proprii, au crescut cu 54%.

1.1.9 *Perspective privind activitatea societatii comerciale*

- utilizarea eficientă a activelor societății;
- creșterea performanțelor de ansamblu ale societății, prin realizarea indicatorilor de performanta ca spre exemplu: tarif de inchiriere/mp, grad de ocupare al spatiilor inchiriate, GOP (profit net operational), EBITDA (profit inainte de amortizare/depreciere si impozit pe profit), gradul de indatorare al societatii, viteza de rotatie a debitelor/creditelor;
- urmarirea lunara a executiei prevederilor Bugetului de Venituri si Cheltuieli al societatii precum si a cashflow-lui realizat si bugetat; realizarea de noi investitii imobiliare din surse proprii sau surse atrase.

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 2010
1.	Cladire -corp Central	38.382.550
2.	Cladire -corp Splai	23.297.880
3.	Cladire -corp Calarasi	35.342.629
3.	Cladire – Parcare Supraetajata	86.336.721
3.	Cladire –Brasov Mall	74.883.600

2.2 Analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale

Durata ramasa de amortizare a cladirilor la 31 Decembrie 2010, 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 translata pe sistemul tehnic al BVB - categ. III BER

3.2. Numarul aproximativ al detinatorilor de valori mobiliare - 2000 actionari

Structura actionariatului este urmatoarea:

-SC Nova Trade SA	74.167%
-SIF Muntenia	10.003%
-Alti actionari	8.169%
- S.C. Unirea Shopping Center	7.661 %

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

2010 – profitul din 2010 in suma de 5.989.947 lei se reporteaza ca profit nerepartizat

2009- profitul din 2009 in suma de 12.068.447 lei se reporteaza ca profit nerepartizat;

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**)

4. CONDUCEREA SOCIETATII COMERCIALE

4.1. Lista administratorilor societatii comerciale

Societatea avea la data de 31.12.2010 un consiliu de administratie format din: Adamescu Carmen - presedinte; Adamescu Grigore-Dan- vicepresedinte; Adamescu Alexander – membru ; Leu Marina - membru; Antonescu Bogdan – membru .

a) *Functiile detinute în cadrul societatii comerciale la 31.12.2010*

Comitet Director: - Adamescu Carmen
 - Adamescu Grigore Dan
 - Leu Marina
 Director Tehnic - Sas Ioan

- b) *Orice acord, înțelegere sau legatura de familie între administratorul respectiv și 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 31.12.2010*
- | | |
|------------------------|-------------------|
| 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 31.12.2010

Director General - Carmen Adamescu
 Director Economic - Marina Leu
 Director Tehnic - Sas Ioan

- a) *Termenul pentru care persoanele numite fac parte din conducerea executiva - nedeterminat*
- b) *Orice acord, înțelegere sau legatura de familie între persoana respectiva și 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 31.12.2010.*
 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		
	2010	2009	2008
Total active imobilizate	520.987.582	538.290.445	585.395.277
Total active circulante	20.319.102.	33.363.930	20.242.321
Cheltuieli în avans	260.893	332.287	502.776
Datorii pe termen scurt	37.977.229	25.134.992	43.725.750
Datorii curente nete	(22.435.331)	2.025.502	(29.644.947)
Total active minus datorii curente	498.552.251	540.315.947	555.750.330
Datorii pe termen lung	70.658.715	82.393.868	74.574.145
Venituri în avans	6.948.689	8.737.078	9.156.412
Capitaluri proprii	425.780.345	455.464.857	478.372.584

b) Contul de profit si pierdere

lei

	2010	2009	2008
Productia vânduta	84.673.499	95.411.654	90.128.738
Cifra de afaceri	86.465.983	97.807.029	94.581.296
Cheltuieli materiale	9.151.012	2.026.637	5.261.752
Cheltuieli cu serv.	23.458.246	21.506.915	41.410.623
Cheltuieli cu pers.	6.651.137	6.871.584	7.012.438
Cheltuieli extraordinare.			-
Profit/Pierdere	5.989.947	12.068.447	9.125.672

c) Numerar în banci si casierie

lei

Sold	2010	2009	2008
Banci în lei	3.508.395	12.677.082	1.065.080
Banci în devize	289.795	534.285	1.544.476
Casa în lei	69.351	167.734	170.281
Casa în devize	43.419	83.121	66.580

Presedinte /Director General
Carmen Adamescu



Director Economic
Marina Leu