

SC UNIREA SHOPPING CENTER SA

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2009

CAP 1 PREZENTAREA GENERALA A SOCIETATII

1.1. Indeplinirea conditiilor legale de functionare

SC Unirea Shopping Center SA a fost infiintata in baza Legii nr.31/1990, sub forma de societate pe actiuni, fiind inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului al Municipiului Bucuresti sub nr. J 40/7875/1991, cu sediul in Bucuresti, Piata Unirii Nr.1, Sector 3.

1.2. Actiuni, actionariat, capital social

SC Unirea Shopping Center SA este o companie cu capital integral privat roman.

La 1 ianuarie 2008 societatea avea un capital social subscris si varsat de 5.207.303 lei, format din 2.082.921 actiuni nominative a 2,5 lei / actiune.

Incepand cu 23 Aprilie 2008 in urma majorarii capitalului social prin aportul in natura adus de actionarul majoritar SC Nova Trade SA, constand in investitia Parcaj public multietajat Unirea precum si a aportului in numerar realizat prin subscrierea de actiuni de catre ceilalti actionari existenti ai societatii, capitalul social al societatii este de 7.443.720 lei. Prima totala de aport platita de actionarii care au participat la majorarea de capital a fost de 106.390.907 lei.

La 31.12.2009, capitalul social subscris si varsat al societatii este de 7.443.720 lei, format din 2.977.488 actiuni nominative a 2,5 lei / actiune, iar structura actionariatului este urmatoarea:

	<u>Nr. actiuni</u>	<u>Procent (%)</u>
SC Nova Trade	2.208.328	74,167 %
SIF Muntenia	297.841	10,003 %
Alti actionari	243.221	8,169 %
SC Unirea Shopping Center	228.098	7,661 %
TOTAL ACTIUNI	<u>2.977.488</u>	<u>100.00 %</u>

Actiunile SC Unirea Shopping Center SA se tranzactioneaza pe piata secundara RASDAQ din luna octombrie 1996, iar din anul 2004 la Bursa de Valori Bucuresti.

1.3. Obiectul de activitate al 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, ultima locatie fiind data in folosinta la 1 Martie 2008. 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.

1.4 Evaluarea generala a societatii

- cifra de afaceri 2009 : 97.807.029 lei / 23.082.394 EUR
- profit net 2009: 12.068.447 lei / 2.848.145 EUR
- indicatori de lichiditate:
 Lichiditatea curenta: 1,33 (active curente/datorii curente)
 Lichiditatea imediata: 1,09 ((active curente-stocuri) / datorii curente)
 Cu cat indicatorii sunt mai mari de 1, cu atat lichiditatea societatii este mai buna.

1.4.1 Active imobiliare proprii la 31.12.2009

Societatea inchiriaza spatiile comerciale proprii:

- a) **Unirea Shopping Center Bucuresti** - locatia de baza a societatii este situata la km 0 al orasului Bucuresti, cu o suprafata totala construita de 77.833 mp, amplasata pe un teren de 17.346,04 mp.
 - Suprafata inchiriabila totala 39.300 mp
 - suprafata comerciala inchiriata 32.150 mp
 - suprafata depozite inchiriate 2.772 mp.;
 - suprafata sediu social societate, birouri 1.809 mp
 - complexul comercial este format din 3 corpuri de cladire, date in folosinta in anul 1976 – corpul Central si in anul 1989 – corpurile Splai si Calarasi
 - data fiind vechimea constructiei si foarte slaba dotare tehnica a acesteia , in perioada de la privatizare si pana in prezent au fost alocate anual fonduri importante pentru consolidarea, reamenajarea cladirii si inlocuirea echipamentelor si instalatiilor tehnice; in prezent se finalizeaza lucrarile de climatizare si ventilare a intregii cladirii, iar conducerea societatii este preocupata in continuare de modernizarea constructiei.
 - in prezent, cladirea beneficiaza de o dotare tehnica buna, fapt care impreuna cu eforturile sustinute ale conducerii in activitatea de inchiriere, duc la obtinerea de rezultate financiare superioare anilor precedenti
- b) **Parcarea Bucuresti**, situata in imediata vecinatate a magazinului- Bdul Corneliu Coposu, avand 939 locuri de parcare, dispuse pe 7 nivele. Parterul si subsolul sunt amenajate ca spatii comerciale si de acces. Terenul de 7.956 mp pe care a fost realizata constructia este proprietatea Primariei Municipiului Bucuresti cu care s-a incheiat un contract de asociere.
 - suprafata desfasurata parcare 40.846 mp
 - suprafata comerciala inchiriata 3.828 mp – inchiriata din semestrul al doilea al anului 2009 catre Zara
 - suprafata comerciala libera 1.672 mp – urmeaza a fi inchiriata din semestrul al doilea al anului 2010, pentru activitatea de policlinica
 - cladirea noua, data in folosinta in anul 2005, dotarea tehnica fiind buna
- c) **Unirea Shopping Center Brasov**, amplasata in zona garii Brasov, dotata cu o parcare supraterrana si una subterana. Terenul de 10.379 mp pe care este

amplasata constructia, formata din S + P + 3 etaje, apartine domeniului public si este concesiionat de USC pe o perioada de 49 de ani. Pentru parcare supratetana si curtea interioara, a fost necesara si inchirierea de la Primaria Brasov a terenului in suprafata de 5.135 mp.

- Suprafata construita totala 33.650 mp, din care parcajul subteran are 3.650 mp
- suprafata inchiriabila totala de 19.274 mp, din care:
- suprafata comerciala inchiriata 12.972 mp;
- Cladirea este investitia proprie a societatii si a fost data in folosinta in martie 2008; dotarea tehnica este foarte buna, conforma cu cerintele actuale de dotare ale unei cladiri cu destinatie comerciala

Spatiile comerciale oferite de societate reprezinta circa 8% din totalul spatiilor comerciale oferite la ora actuala in tara si circa 8 % din totalul spatiilor comerciale existente in Bucuresti.

Gradul de de ocupare al spatiilor inchiriabile totale ale societatii este de 84%, pe fiecare locatie procentele fiind:

- USC Bucuresti 94 %
- Parcare Bucuresti(comercial) 70 %
- USC Brasov 67 %

Pentru prima jumatate a anului 2010, a fost deja incheiat un nou contract de inchiriere pentru spatiul comercial liber din parcare, ceea ce va duce la un procent de ocupare pe aceasta locatie de 100% si la cresterea la 86 % pentru intreaga societate.

Conducerea este preocupata in continuare de imbunatatirea ofertei de magazine si servicii din cadrul centrelor comerciale si a parcarii detinute, fiind in curs de negociere pentru realizarea unui complex de cinematografe, atat in Bucuresti cat si la Brasov.

1.5. Conducerea societatii

Conducerea societatii este asigurata de un Consiliu de Administratie format din 5 membrii (un presedinte, un vicepresedinte si 3 membrii).

*detalii sunt prezentate la pct. 3.2

CAP 2 REZULTATELE ECONOMICO-FINANCIARE 2009

2.1. Activitatea desfasurata in anul 2009

In anul 2009, au fost incheiate contracte de inchiriere cu Zara, Douglas, prin relocarea unora din chiriarii existenti, iar pentru anul 2010 sunt deja incheiate contracte de inchiriere cu firmele Bershka si New Yorker.

In conditiile de criza aparute inca din al doilea semestru al anului 2008, conducerea societatii a depus eforturi permanente de mentinere a unui grad de ocupare a spatiilor comerciale, rezultatele pozitive fiind evidente atat prin procentul foarte mare de ocupare al spatiilor cat si prin rezultatele financiare obtinute. In ultimii 2 ani, pentru obtinerea acestor rezultate a fost necesara cresterea anumitor cheltuieli (deplasare, alte servicii, protocol), rezultatele obtinute compensand insa pe deplin eforturile umane si materiale depuse.

2.2. Analiza activitatii societatii

- a) In anul 2009, structura veniturilor totale ale societatii impartita pe centre de profit a fost urmatoarea:

Centru profit	Venituri Totale	% in total venituri
	lei	%
USC Bucuresti	76.635.890	75,60 %
USC Brasov	17.778.986	17,53 %
Parcare Bucuresti	2.581.377	2,54 %
Marketing	1.724.952	1,70 %
Comercial Otopeni	2.087.423	2,06 %
Fitness	554.979	0,57 %
TOTAL venituri	101.363.607	100,00%

- b) Dat fiind faptul ca cele doua noi active ale societatii – Parcare Bucuresti si USC Brasov – functioneaza din diferite luni ale anului 2008, o prezentare a veniturilor generate de fiecare in parte, in evolutie 2008 – 2009 nu ar fi relevanta.

Prezentam evolutia cifrei de afaceri si a veniturilor totale din inchirieri din ultimii trei ani:

Anul	Cifra de afaceri	Venituri din inchirieri	Pondere venituri din inchirieri in CA	Cresterea ven din inchirieri fata de anul precedent
	lei	lei	%	%
2007	71.109.140	61.073.370	86 %	114 %
2008	94.581.297	81.064.373	86 %	133 %
2009	97.807.029	85.454.100	87 %	105 %

- c) In anul 2009, tariful mediu obtinut din inchirieri pe cele 3 locatii, pentru spatii comerciale a fost:

Locatia	Suprafata inchiriata	Venituri inchirieri	Tarif mediu	Curs mediu	Tarif mediu
	mp	lei	lei	lei/eur	eur
USC Buc	34.923	69.035.124	165	4,2373	39
USC Bv	12.972	16.418.976	105	4,2373	25
Parcare	3.828	1.258.592	47	4.2373	11

2.3. Executia Bugetului de Venituri si Cheltuieli

In dinamica, realizarea bugetului de venituri si cheltuieli, se prezinta astfel:

Indicator	Realizat 2007	Realizat 2008	Realizat 2009	BVC 2009	Realizat 2009 fata de:		
	lei	lei	lei	lei	2007 %	2008 %	BVC 2009 %
Cifra de afaceri	71.109.140	94.581.297	97.807.029	104.182.000	138	103	94
Venituri totale, din care:	72.288.179	115.599.052	101.363.607	105.702.000	140	88	96
-Venituri din exploatare	72.009.364	114.581.280	100.709.317	104.982.000	140	88	96
-Venituri financiare	278.815	1.017.772	654.290	720.000	235	64	91
Cheltuieli totale, din care:	69.797.584	104.537.384	86.185.564	71.779.000	123	82	120
-Cheltuieli de exploatare	59.062.215	88.426.962	74.474.676	64.994.000	126	84	115
-Cheltuieli financiare	10.735.369	16.110.422	11.710.888	6.785.000	109	73	173
Profit brut	2.490.595	11.061.668	15.060.289	33.923.000	605	136	44
Impozit pe profit	724.852	1.935.995	2.991.842	5.427.680	413	155	55
Profit net	1.765.743	9.125.673	12.068.447	28.495.320	683	132	42
Rezultatul pe actiune	0,85	3,0648	4,0532	9,57	478	132	42

2.4. Investitii, credite bancare

Investitiile efectuate in anul 2009 au fost realizate atat din surse financiare proprii cat si din surse atrase. In luna octombrie 2009 a fost pus in functiune sistemul de climatizare – ventilare pentru corpul Central si partial pentru corpul Splai din USC Bucuresti. Societatea a contractat un credit in valoare totala de 4.350.000 EUR pentru realizarea investitiei legate de climatizare – ventilare, pe o durata de 4 ani, incluzand perioada de gratie.

In afara de acest credit, la 31 Decembrie 2009, societatea beneficia de inca 2 linii de credit:

- Unicredit Tiriac Bank – linie de credit de lucru, ce urmeaza a fi rambursata in totalitate pana la finele anului 2010.
- BCR – credit ipotecar (ipoteca pe constructie), pentru construirea Unirea Shopping Center Brasov.

2.5 Expunerea Societatii la riscuri

In 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;
- data fiind deprecierea rapida a monedei nationale din anul 2008, incepand cu anul 2009, pe masura expirarii contractelor de inchiriere, societatea urmeaza a incheia 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 20,56 % din capitalurile proprii ale societatii iar profitul inaintea platii dobinzii este de 3,49 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 in anul 2009 a condus la depasirea scadentelor prevazute in contracte, in medie cu circa 30 de zile. Indicatorii de lichiditate inregistreaza insa , chiar si in aceste conditii, nivele in crestere fata de anul precedent.

Lichiditatea curenta 1,33 in 2009 fata de 0,46 in 2008.

Lichiditatea imediata 1,09 in 2009 fata de 0,35 in 2008.

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.

2.6. Controlul/auditul intern al societatii in anul 2009

Controlul intern al societatii a fost efectuat in cursul anului 2009 de catre persoane fizice angajate cu carte de munca pe perioada nedeterminata.

Prin controalele efectuate s-au urmarit urmatoarele:

- Auditul de conformitate: modul de aplicare al procedurilor, regulilor, fiselor de post, circuite informationale etc.
- Auditul de eficacitate (de performanta) - opinii nu numai cu privire la buna aplicare a regulilor, ci si cu privire la calitatea lor.
- Auditul de management - politica si strategia diferitelor compartimente in corelatie cu strategia de ansamblu a societatii.

Auditul intern/Controlul intern efectuat la nivelul societatii s-a concretizat prin rapoarte periodice in jumatatea a doua a anului 2009, prin care s-au urmarit urmatoarele:

- aprecierea exactitatii si a sinceritatii informatiilor, in special a celor contabile
- asigurarea securitatii fizice si contabile a operatiunilor

- garantarea integritatii patrimoniului
- eficacitatea sistemelor de informare
- respectarea procedurilor operationale existente la nivelul societatii.

2.1. Strategia societatii in viitor

Consiliul de Administratie al societatii isi propune in continuare urmatoarele:

- 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.

CAP 3 GUVERNANTA CORPORATIVA

3.1. Actionariat :

Politica cu privire la drepturile actionarilor are la baza urmatoarele principii, reflectate de Legea Societatilor Comerciale (nr. 31/1990) si Statutul Societatii :

- toti actionarii trebuie tratati in aceleasi conditii;
- actiunile sunt emise pe principiul o actiune – un vot.
- toti actionarii sunt anuntati sa participe la Adunarile Generale ordinare si extraordinare, sa isi exercite drepturile (de a vota, de a lua cuvantul, de a adauga puncte la ordinea de zi, de a primi informatii despre activitatea curenta si viitoare a societatii);
- Adunarea Generala trebuie convocata cu cel putin 30 de zile inainte si documentele si propunerile care le vor fi prezentate actionarilor se pun la dispozitia acestora la sediul societatii de la data convocarii;
- Adunarea Generala se convoaca de catre Consiliul de Administratie, conform legii
- Adunarea Generala Ordinara se considera statutar constituita atunci cand sunt prezenti detinatorii sau reprezentantii a minim 50% + 1 din capitalul social
- Hotararile sunt luate cu majoritatea voturilor detinute de actionarii prezenti sau reprezentati
- Adunarea Generala poate hotari cine sa detina Registrul Actionarilor si pe ce piata sa se tranzactioneze actiunile;
- actiunile sunt dematerializate si nominale;
- toti actionarii au dreptul de a primi dividende;
- cresterea capitalului social si cesionarea actiunilor se realizeaza cu respectarea prevederilor legale.

3.2. Management

Guvernanta corporativa a S.C. Unirea Shopping Center S.A. are la baza o structura formata din 3 nivele:

- Adunarea Generala a Actionarilor;
- Consiliul de Administratie;
- Comitetul Director.

Societatea este condusa in prezent de un Consiliu de Administratie, numit de Adunarea Generala a Actionarilor pe o perioada de 4 ani. Consiliul de Administratie, prin membrii sai , va putea efectua toate operatiunile si actele juridice necesare pentru aducerea la indeplinire a obiectului de activitate al societatii si in interesul acesteia .

Membrii Consiliului de Administratie desemneaza din randul lor un presedinte.

Structura **Consiliului de Administratie** este urmatoarea:

Carmen Adamescu	Presedinte al Consiliului de Administratie
Dan Grigore Adamescu	Vicepresedinte
Alexander Bogdan Adamescu	membru
Bogdan Antonescu	membru
Marina Leu	membru

Comitetul Director este format din 3 membrii:

Carmen Adamescu
Dan Grigore Adamescu
Marina Leu

Principalele servicii ale societatii sunt:

- Serviciul Contracte, in cadrul caruia se incheie si se urmaresc contractele de inchiriere , contractele de utilitati pentru toate spatiile societatii si relatiile cu actionarii;
- Serviciul Comercial , unde se asigura coordonarea magazinelor aflate in administrare directa si se intretin relatii cu furnizorii de marfuri alimentare si nealimentare;
- Serviciul Financiar – Contabil, unde se asigura evidenta contabila si fiscala conform
- Serviciul Resurse Umane, in cadrul caruia se urmareste evidenta angajatilor din punctul de vedere al legislatiei muncii, precum si salarizarea acestora conform contractului coletiv de munca, contractului individual si legislatia in vigoare.
- Serviciul Administrativ
- Serviciul Administrare Parcare
- Serviciul Tehnic
- Serviciul Marketing
- Serviciul Actionariat
- Serviciul Administrare Mall Brasov

In conformitate cu prevederile legale referitoare la piata de capital nu exista conflicte de interese pentru membrii Consiliului de Administratie.

3.3.Principii strategice:

3.3.1. Misiunea noastra:

- exploatarea eficienta a spatiilor comerciale din patrimoniul actual astfel incat partenerii nostri de afaceri sa faca parte din categoria celor care asigura marfurile sau serviciile necesare populatiei

- marirea patrimoniului prin investitii in noi spatii comerciale in Bucuresti si in tara, pe care sa le exploatare tinand cont de experienta comerciala acumulata direct sau prin inchiriere;
- prin imbinarea traditiei din activitatea de comerț cu structurile, procesele si standardele unei companii moderne , dorim dezvoltarea unor parteneriate public – private pe un orizont de timp mediu si /sau lung;
- lucrul in echipa, initiativa, creativitatea, comportamentul responsabil si capacitatea de a anticipa si reactiona in mod eficient la schimbari si a fi in continuare un nume de referinta in domeniul nostru de activitate;

3.3.2. Valoarea companiei:

- **dinamica:** dorim sa fim un partener important pe piata de real estate a Bucurestiului. Consideram schimbarea o oportunitate , ne concentram pe dezvoltarea profitabila si sustinuta a companiei noastre si contribuim in mod activ la performanta economica a Romaniei;
- **o companie de succes:** dorim sa fim un simbol al succesului printre companiile din Bucuresti si chiar din tara. Aceasta inseamna ca actionam pentru o dezvoltare sustinuta si profitabila, cream valoare pentru actionarii nostri , suntem partenerul prioritar al clientilor nostri si angajatorul celor mai buni.
- **responsabila:** gandim si actionam in mod constient fata de responsabilitatea noastra economica, sociala si de mediu pe termen lung;
- **europena:** promovam valorile universale si toleranta in modul nostru de a gandi si actiona.

3.3.3. O companie tot mai puternica:

- am initiat un proces complex de standardizare a tuturor proceselor din societate astfel incat sa creasca performanta societatii;
- pentru anul 2009 s-au obtinut rezultate financiare pozitive, care vor contribui la indeplinirea obiectivelor strategice ale companiei.
- cresterea semnificativa a performantelor companiei, imbunatatirea nivelului costurilor pe principalele segmente de activitate vor asigura profitabilitatea durabila a companiei

CAP 4 PROPUNEREA DE REPARTIZARE A PROFITULUI CURENT

Consiliul de Administratie al SC Unirea Shopping Center SA, propune spre aprobare Adunarii Generale a Actionarilor :

- reportarea profitului nerepartizat de 12.068.447 lei in anul urmator

Avand in vedere cele prezentate mai sus, Consiliul de Administratie propune spre aprobare Situatiile Financiare aferente anului 2009, in conformitate cu prevederile OMFP nr. 1752/2005 cu modificarile si completarile ulterioare.

**PRESEDINTE al
CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE,**
Carmen Adamescu

