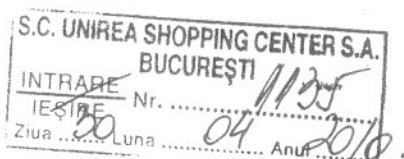


S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.

Bucuresti



RAPORT ANUAL

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

Pentru exercitiul financiar 2009

Data raportului 30.04.2010

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 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*

Este "închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate", cod CAEN 6820. Societatea mai desfasoara si urmatoarele activitati : de comert cu amanuntul de produse alimentare , de prestari servicii parcare si activitate de fitness.

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 2009

Terenuri	-	lei
Costructii	-	lei
Instalatii tehnice si masini	11.293.331	lei
Mobilier,aparatura birotica,alte imob. corp.	4.495.076	lei
Avansuri si imobilizari corporale in curs	9.966.440	lei
TOTAL	25.754.847	lei

e) *Principalele rezultate ale evaluării activității societății*

La 31 Decembrie 2009, suprafața închiriată totală pe cele două centre din București inclusiv parcare și Brașov era de 64.074 mp, închiriată în proporție de 84%.

1.2.

a) *Principalele piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție*

Activitatea se desfășoară în București și în Brașov.

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

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

Categorii de produse/Ponderea anuală în cifra de afaceri/ An	2009		2008		2007	
	Valoare (lei)	%	Valoare (lei)	%	Valoare (lei)	%
Desfacere produse alimentare	2.104.612	2.15	4.161.795	4.40	4.884.062	6.90
Prestări servicii*	95.411.654	97.55	90.128.738	95.29	65.924.572	92.60
Alte venituri*	290.763	0.30	290.763	0.31	300.506	0,50

* 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 deține 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 2009 a fost de 185. 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 înconjurător*

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*

Pentru prima jumătate a anului 2010, a fost deja încheiat un nou contract de închiriere pentru spațiul comercial liber din parcare, ceea ce va duce la un procent de ocupare pe această locație de 100% și la creșterea la 86 % pentru întreaga societate.

Conducerea este preocupată în continuare de îmbunătățirea ofertei de magazine și 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.

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 2009
1.	Cladire -corp Central	44.845.690
2.	Cladire -corp Splai	27.220.951
3.	Cladire -corp Calarasi	41.293.885
3.	Cladire – Parcare Supraetajata	89.258.627
3.	Cladire –Brasov Mall	77.379.653

2.2 Analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale

Durata ramasa de amortizare a cladirilor la 31 Decembrie 2009, 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	74.167%
-SIF Muntenia	10.003%
-Alti actionari	8.169%
- S.C. Unirea Shopping Center	7.661 %

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

2009- profitul din 2009 in suma de 12.068.447 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**)

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

4. CONDUCEREA SOCIETATII COMERCIALE

4.1. Lista administratorilor societatii comerciale

Societatea avea la data de 31.12.2009 un consiliu de administratie format din: Adamescu Carmen - presedinte; Adamescu Grigore-Dan- vicepresedinte; Adamescu Alexander – membru ; Leu Marina - membru; Antonescu Bogdan – membru .

a) *Funcțiile detinute în cadrul societatii comerciale la 31.12.2009*

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 31.12.2009*

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 31.12.2009

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 31.12.2009.*

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

	2009	2008	2007
Total active imobilizate	538.290.445	585.395.277	323.882.281
Total active circulante	33.363.930	20.242.321	14.946.779
Cheltuieli în avans	332.287	502.776	330.052
Datorii pe termen scurt	25.134.992	43.725.750	40.384.135
Datorii curente nete	2.025.502	(29.644.947)	(32.272.906)
Total active minus datorii curente	540.315.947	555.750.330	291.609.375
Datorii pe termen lung	82.393.868	74.574.145	69.336.163
Venituri în avans	8.737.078	9.156.412	9.948.483
Capitaluri proprii	455.464.857	478.372.584	219.118.834

b) Contul de profit si pierdere

lei

	2009	2008	2007
Productia vânduta	95.411.654	90.128.738	65.924.572
Cifra de afaceri	97.807.029	94.581.296	71.109.140
Cheltuieli materiale	2.026.637	5.261.752	5.016.666
Cheltuieli cu serv.	21.506.915	41.410.623	27.437.347
Cheltuieli cu pers.	6.871.584	7.012.438	6.016.281
Cheltuieli except.		-	-
Profit/Pierdere	12.068.447	9.125.672	1.765.743

c) Numerar în banci si casierie

lei

Sold	2009	2008	2007
Banci în lei	12.677.082	1.065.080	1.351.225
Banci în devize	534.285	1.544.476	131.813
Casa în lei	167.734	170.281	59.099
Casa în devize	83.121	66.580	25.706

6. ANEXE

- a) Bilantul contabil, contul de profit si pierdere si celelalte situatii financiare la data de 31.12.2009.
- b) Raportul auditorului financiar privind situatiile financiare pentru anul 2009.
- c) Raportul de gestiune al administratorilor pentru anul 2009.

7. SEMNATURI

Presedinte /Director General
Carmen Adamescu

Director Economic
Marina Leu

