

## SC UNIREA SHOPPING CENTER SA

### RAPORTUL ADMINISTRATORILOR PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

#### 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 31.12.2010, 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>
The Nova Group Investments Romania	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 %
<b>TOTAL ACTIUNI</b>	<b><u>2.977.488</u></b>	<b><u>100,00 %</u></b>

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. 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 inchiriată (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 2010 : 86.465.983 lei / 20.538.726 EUR

- profit net 2010: 5.989.947 lei / 1.422.824 EUR
  - 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.

#### 1.4.1 Active imobiliare proprii la 31.12.2010

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. La 31.12.2010, situatia se prezenta astfel:
  - Suprafata inchiriabila totala 44.864 mp, din care:
  - Suprafata inchiriata totala: 39.057 mp (suprafata comerciala 34.282 mp + suprafata depozite 2.914 mp + suprafata birouri inchiriate: 1.861 mp)
  - Suprafata disponibila totala : 4.207 mp ( suprafata comerciala 3.272 mp + suprafata birouri 479 mp + suprafata depozite 456 mp)
  - suprafata sediu social societate birouri 1.600 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 inchiriabila si inchiriata 5.688 mp – magazin Zara si clinica medicala
  - suprafata utila destinata parcarii, inclusiv terasa: 23.500 mp
  - cladirea este 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 supraterana si una subterana. Initial, terenul de 10.379 mp pe care este amplasata constructia, formata din S + P + 3 etaje, a apartinut domeniului public si a fost concesionat de USC (prin preluarea concesiunii) pe o perioada de 49 de ani. Pentru parcare supraterana si curtea interioara, a fost necesara si inchirierea de la Primaria Brasov a terenului in suprafata de 5.135 mp.

În anul 2010 a fost cumpărat de la Primăria Municipiului Brașov, terenul aferent construcției Mall Brașov, în suprafața totală de 12.980 mp (10.379 mp din concesiune + 2.601 mp din cei închiriați), având valoarea de 2.889.700 EUR, valoarea de înregistrare în evidențele societății, funcție de cursul BNR de la data achiziției fiind de 12.458.109 lei. Suprafața de teren închiriată a rămas în prezent la 2.763 mp.

- Suprafața construită totală 33.650 mp, din care parcajul subteran are 3.650 mp
- suprafața comercială închirială totală de 16.000 mp, din care:
- suprafața comercială închiriată 13.965 mp;
- spații disponibile : 2.035 mp
- Clădirea este investiția proprie a societății și a fost dată în folosință în martie 2008; dotarea tehnică este foarte bună, conforma cu cerințele actuale de dotare ale unei clădiri cu destinație comercială

Spațiile comerciale oferite de societate în cele 3 clădiri ( USC București, USC Brașov, parcare București) reprezintă la finele anului circa 8% din totalul spațiilor comerciale oferite la ora actuală în țară și circa 8 % din totalul spațiilor comerciale existente în București.

Gradul de ocupare al spațiilor închirială totale ale societății la 31.12.2010, este de 90,62 %, pe fiecare locație procente fiind:

- USC București 90,62 %
- Parcare București(comercial) 100 %
- USC Brașov 87,29 %

Pentru prima jumătate a anului 2011, a fost încheiat un nou contract de închiriere pentru o suprafață comercială de 2000 mp în USC București, ceea ce va duce la un procent de ocupare pe această locație de 95% și la creșterea la 94 % pentru întreaga societate.

Conducerea este preocupată în continuare de îmbunătățirea ofertei de magazine și servicii din cadrul centrelor comerciale și a parcarilor deținute, având în studiu realizarea unei zone adresate bancilor, în USC București.

### **1.5. Conducerea societății**

Conducerea societății este asigurată de un Consiliu de Administrație format din 5 membrii (un președinte, un vicepreședinte și 3 membrii).

\*detalii sunt prezentate la pct. 3.2

## **CAP 2 REZULTATELE ECONOMICO-FINANCIARE 2010**

### **2.1. Activitatea desfășurată în anul 2010**

În anul 2010, au fost încheiate contracte de închiriere și s-au deschis trei mari magazine noi situate în aripa Calarasi, parter, etajul 1 și etajul 2: Bershka și New Yorker, BigShop.

Au fost deja încheiate contracte de închiriere cu H&M, Stradivarius și Pull & Bear atât pentru USC București cât și pentru USC Brașov. La USC Brașov a fost încheiat un contract și pentru deschiderea unui magazin Bershka.

Au fost încheiate contracte și pentru reamenajarea fațadei magazinului, până la finele anului 2010 fiind finalizată fațada corpului Calarasi, iar în anul 2011 urmand a se finaliza fațada H&M pentru corpul Splai, precum și fațada centrală.

## 2.2. Analiza activitatii societatii

- a) In anul 2010, structura cifrei de afaceri si a profitului realizate de societate pe centre de profit a fost urmatoarea:

Centru profit	Cifra de afaceri	% in total venituri	Profit direct	Profit brut
	lei	%	lei	lei
USC Bucuresti	65.843.487	76,15	35.790.462	17.271.434
USC Brasov	13.835.947	16,00	11.133.259	(5.370.052)
Parcare Bucuresti	4.712.910	5,45	2.843.309	(3.717.422)
Comercial Otopeni	1.621.317	1,88	76.774	68.634
Fitness	452.322	0,52	2.122	(25.470)
<b>TOTAL venituri</b>	<b>86.465.983</b>	<b>100,00</b>	<b>49.845.926</b>	<b>8.227.124</b>

USC Brasov si parcare Bucuresti, obtin profit din activitatea de baza.

Pierdea bruta pe aceste doua centre se inregistreaza in urma deducerii cheltuielilor cu amortizarea si a celor cu impozitul pe cladiri. In cazul USC Brasov la acestea se adauga si cheltuielile cu dobanzile platite aferente creditului.

- b) Evolutia cifrei de afaceri si a veniturilor totale din inchirieri din ultimii patru ani:

Anul	Cifra de afaceri	Venituri din inchirieri	Pondere venituri din inchirieri in CA	Evolutia 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%
2010	86.465.983	75.708.195	88%	89%

Scaderea veniturilor din inchirieri fata de anul precedent are doua cauze: acordarea unor reduceri de chirie pentru spatiile din USC Brasov si acordarea unor perioade mai mari (circa 3 luni) pentru amenajarea suprafetelor inchiriate noilor firme aduse in USC Bucuresti, concomitent cu rezilierea contractelor existente pe acele spatii.

- c) In anul 2010, 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	39.057	62.579.542	134	4,2099	32
USC Bv	13.965	13.128.653	78	4,2099	19
Parcare	5.688	2.027.583	30	4.2099	7

### 2.3. Activitatea comerciala

Societatea desfasoara activitate de comert cu amanuntul doar prin magazinul de vinuri si delicatese deschis in cadrul aeroportului „Henri Coanda”.

In urma modernizarii terminalului in care se desfasoara activitatea, aeroportul solicita o chirie de 300% fata de chiria actuala, motiv pentru care, la expirarea contractului in Aprilie 2011, USC va renunta la aceasta activitate.

Magazinul a fost permanent profitabil, costurile fiind acoperite in totalitate, profitul insa a inregistrat o continua scadere din 2008 pana in prezent, principala cauza fiind continua scadere a traficului de calatori corelata cu chiria mare platita ( conducerea aeroportului nu a aprobat reducerea chiriei, conform solicitarilor USC).

### 2.4. Lichidarea stocurilor de marfa

Stocurile de marfa ramase in gestiunea societatii in urma renuntarii treptate la activitatea comerciala, din perioada 2001 – 2009, au fost lichidate in proportie de circa 90% in acest an. Din acestea, circa 20% (pantofi) au fost vandute la pret redus catre comercianti de profil, restul de 80% (diverse materiale) fiind utilizate in cadrul amenajarilor comerciale din magazin. Reducerile de pret acordate au fost compensate prin provizionul deja constituit pentru acest stoc.

Pentru stocul de marfa ramas , in valoare de 398.547 lei este constituit provizion de depreciere de 386.992 lei.

### 2.5. Executia Bugetului de Venituri si Cheltuieli

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

Indicator	Realizat 2009	BVC 2010	Realizat 2010	Realiz 2010 fata de:	
	lei	lei	lei	2009 %	BVC 2010 %
Cifra de afaceri	97.807.029	85.604.244	86.465.983	88,40	101,01
Venituri totale	101.363.607	88.004.244	101.436.926	100,07	115,26
Cheltuieli de exploatare	40.846.400	32.616.000	51.591.000	126,30	158,18
Rezultat din act curenta	60.517.207	55.388.244	49.845.926	82,37	89,99
Ch.cu am, taxe,dob, dif val	45.456.918	36.228.000	41.618.801	91,56	114,88
Rezultat brut	15.060.289	19.160.244	8.277.124	54,63	42,94
Impozit pe profit	2.991.842	3.065.839	2.237.177	74,78	72,98
Profit net	12.068.447	16.094.605	5.989.947	49,63	37,22
Rezultatul pe actiune	4,0532	5,4054	2,0117	49,63	37,22

La analiza profitului net contabil obtinut de 5.989.947 lei trebuie tinut seama de urmatoorii principali factori care au influentat acest rezultat:

- Crearea de provizioane pentru clienti incerti in suma de 3,8 mil lei
- Diferente de curs negative nete in suma de 1,1 mil lei (reevaluare credite)
- Cheltuieli de reparatii si intretinere mai mari cu 0,9 mil lei (reparatii necesare in urma stricaciunilor provocate in timpul iernii 2009-2010)
- Cheltuieli cu servicii terti mai mari cu 3 mil lei fata de buget (legate de proiecte si servicii pentru dezvoltarea activitatii si atragerea de clienti noi)
- Cheltuieli de publicitate – marketing pentru sustinerea activitatii, pe fondul crizei si a scaderii vanzarilor, depasite cu 1,2 mil lei
- Atat in veniturile totale cat si in cheltuielile totale este cuprinsa valoarea materialelor proprii utilizate in amenajari (productie proprie)



## 2.6. Investiții, credite bancare

Investitiile efectuate in anul 2010 au fost realizate atat din surse financiare proprii cat si din surse atrase.

In luna noiembrie 2010 a fost finalizat si pus in functiune sistemul de climatizare – ventilare din corpul Splai din USC Bucuresti, investitie pentru a carei realizare s-a apelat la un credit de 4.350.000 EUR, obtinut in anul 2009.

La finele anului 2010 a fost rambursat integral creditul de lucru obtinut de la Unicredit Tiriac Bank.

La 31 Decembrie 2010, societatea beneficia de doua linii de credit:

- BCR – credit ipotecar (ipoteca pe constructie), pentru construirea Unirea Shopping Center Brasov.
- BCR – credit pentru investitii (sistem climatizare)

## 2.7. 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;
- 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%.

## **2.8. Controlul/auditul intern al societatii in anul 2010**

Controlul intern al societatii a fost efectuat in cursul anului 2010 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 2010, 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.

## **2.9. Strategia societatii in viitor**

Consiliul de Administratie al societatii isi propune in continuare urmatoarele:

- utilizarea eficienta 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-ului 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 departamente/servicii din cadrul 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 colectiv 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 exploatam tinand cont de experienta comerciala acumulata direct sau prin inchiriere;
- prin imbinarea traditiei din activitatea de comert 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;
- **europenea:** 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;
- rezultatele anului 2010 sunt inferioare celor obtinute in anul 2009, datorita efectelor crizei dar si datorita cheltuielilor sporite sau a veniturilor reduse in urma restructurarilor masive de spatii comerciale. Insa aceste eforturi materiale si umane realizate de societate in acest an isi vor gasi efectele benefice incepand cu anul 2011.
- crestera 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 5.989.947 lei in anul urmator.

Avand in vedere cele prezentate mai sus, Consiliul de Administratie propune spre aprobare Situatiile Financiare aferente anului 2010, in conformitate cu prevederile OMFP nr. 3055/2009 cu modificarile si completarile ulterioare.

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


