



SC UNIREA SHOPPING CENTER SA

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2008

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.

La data de 23 Aprilie 2008 a fost finalizata si inregistrata la Registrul Comertului, majorarea de capital realizata prin aportul in natura adus de actionarul majoritar SC Nova Trade SA, constand in investitia Parcaj public multietajat Unirea dar si prin aportul in numerar realizat prin subscrierea de actiuni de catre ceilalti actionari existenti ai societatii, noul capital social subscris si varsat fiind de 7.443.720 lei, format din 2.977.488 actiuni nominative a 2,5 lei / actiune.

Prima totala de aport platita de actionarii care au participat la majorarea de capital a fost de 106.390.907 lei.

La 31 decembrie 2008, structura actionariatului este urmatoarea:

	<u>Nr. actiuni</u>	<u>Procent (%)</u>
SC Nova Trade	2.208.328	74,17 %
SIF Muntenia	297.841	10,00 %
Alti actionari	243.221	8,17 %
SC Unirea Shopping Center	228.098	7,66 %
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

Obiectul principal de activitate al societatii este activitatea de inchiriere si subinchiriere de bunuri imobiliare proprii sau inchiriate, comertul cu amanuntul de produse alimentare si nealimentare fiind a doua activitate ca pondere in cifra de afaceri. La acestea, odata



cu aportul de capital in natura constand in Parcarea Unirea, obiectul de activitate al societatii a fost extins cu activitatea de servicii legate de parcare.

La 1 Martie 2008 a fost finalizata si data in folosinta investitia „Mall Brasov”, realizata atat din fonduri proprii cat si dintr-un credit obtinut de la BCR.

In acest context, veniturile incasate din chirii si servicii legate de chirii in anul 2008, au fost in suma de 86.164.850 lei lei, cu 34% mai mari fata de anul precedent, iar ponderea detinuta de acestea in cifra de afaceri a societatii a crescut la 91,10% in 2008, fata de 90,65% in 2007.

In totalul veniturilor realizate din chirii, veniturile incasate de la Mall Brasov pentru perioada Martie – Decembrie 2008, au avut o pondere de 20 % .

La 31 Decembrie 2008, suprafata totala inchiriata sau destinata inchirierii de spatii comerciale, depozite, comert propriu, birouri si parcare a avut urmatoarea structura:

1. Unirea Bucuresti , suprafata totala de 39.772 mp
 - spatii comerciale care fac obiectul contractelor de inchiriere, in numar de 263, cu o suprafata totala de 33.405 m.p.;
 - spatii comerciale disponibile spre inchiriere cu o suprafata totala de 1.720 m.p.;
 - spatii inchiriate ca depozite, cu o suprafata totala de 2.620 m.p.;
 - sediul social al societatii, birouri, cu o suprafata de 1.809 m.p.
 - un spatiu comercial aflat in exploatare proprie, avand o suprafata de 218 m.p.;
2. Parcare Bucuresti, suprafata totala de
 - Spatiu comercial avand suprafata de 5.800 mp
 - Spatiu de parcare avand suprafata de 35.046 mp
3. Mall Brasov, suprafata totala de 19.274 mp, din care:
 - Spatii comerciale inchiriate, in numar de 65, cu o suprafata de 14.976 mp;
 - Spatii comerciale disponibile in suprafata de 810 mp
 - Spatiu destinat parcarii in suprafata de 3.488 mp

Pentru desfasurarea activitatii de comert propriu, societatea are si un spatiu inchiriat in zona Finger din cadrul aeroportului international „Henri Coanda”, in suprafata totala de 71 mp, din care 15 mp au destinatia de depozit.

1.4. Conducerea societatii

Conducerea societatii a fost asigurata pe parcursul anului 2008 de un Consiliu de Administratie format din 7 membrii (un presedinte, un vicepresedinte si 5 membrii), plus un secretar al consiliului. (vezi detalii la pct. 3.2)

CAP 2 REZULTATELE ECONOMICO-FINANCIARE

2.1. Activitatea desfasurata in anul 2008

In anul 2008 au fost finalizate lucrarile de constructie a magazinului USC Brasov. Principala preocupare a conducerii societatii în anul 2008 a fost incheierea de contracte de închiriere a spațiilor din acest nou centru comercial dar si a celor disponibile din cadrul USC Bucuresti.

Dintre problemele care au fost discutate, analizate și aprobate în cursul anului 2008, amintim:



- Incheierea/prelungirea contractelor de inchiriere pentru spatiile aflate in patrimoniul societatii pe termen mediu (1-5 ani), la valori corespunzatoare tarifarului deja aprobat;
- analiza necesității modernizării spațiilor comerciale, precum și analiza posibilităților de menținere a acestora în bună stare, prin efectuarea de lucrări de întreținere și reparații corespunzătoare;
- analiza executiei prevederilor din Bugetului de Venituri si Cheltuieli.

2.2. Executia Bugetului de Venituri si Cheltuieli

Cifra de afaceri a crescut cu 33% in anul 2008 societatea fata de anul Realizarea bugetului de venituri si cheltuieli, se prezinta astfel:

	Plan	Realizat	RON realizare %
Cifra de afaceri	99.555.877	94.581.291	95,00
Venituri totale, din care:	100.395.877	114.837.258	114,38
- Venituri din exploatare	100.155.877	113.819.486	113,64
- Venituri financiare	240.000	1.017.772	424,07
Cheltuieli totale, din care:	77.487.509	103.775.591	133,92
- Cheltuieli de exploatare	70.887.509	87.665.169	123,66
- Cheltuieli financiare	6.600.000	16.110.422	244,10
Profit brut	22.908.368	11.061.667	48,29
Impozit pe profit	3.665.339	1.935.995	52,82
Profit net	19.243.029	9.125.672	47,42

Analiza pe cele doua activitati ale societati, arata o realizare a cifrei de afaceri din activitatea de inchiriere de 91% , de 4,4 % a cifrei de afaceri din activitatea de comert cu amanuntul, de 2% din activitatea de parcare si de 1,5% din marketing.

Fata de 2007, veniturile si cheltuielile din exploatare au crescut cu 58%, respectiv cu 48 %.

In cadrul veniturilor financiare, veniturile din diferente de curs valutar au fost de 126.963 lei, reprezentand 12% din totalul acestora, iar veniturile din dobanzi au fost de 886.799 lei, reprezentand 87 % .

In cadrul cheltuielilor financiare, diferentele de curs detin ponderea de 54% iar cheltuielile cu dobanzile reprezinta 45%. Diferentele de curs nefavorabile au fost inregistrate ca urmare a actualizarii la 31 Decembrie 2008 a imprumuturilor in valuta..

Investitiile efectuate in anul 2008 au fost realizate atat din surse financiare proprii cat si din surse atrase:

La 31 Decembrie 2008, societatea beneficia de 3 linii de credit:

- Unicredit – linie de credit de lucru, pe 2 ani
- BCR – credit de investitii, pe termen mediu, pentru amenajarea etajului 4,corp Central, pentru food-court. Rambursarea se va finaliza in Iulie 2009;
- BCR – credit ipotecar (ipoteka pe constructie), pentru construirea Unirea Shopping Center Brasov.



2.3. 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;
- incepand cu Septembrie 2005, contractele de inchiriere aferente USC Bucuresti, au fost reinnoite/incheiate in moneda nationala. Data fiind deprecierea rapida a monedei nationale din ultimul an, pe masura expirarii contractelor de inchiriere, societatea urmeaza a incheia contracte noi care sa aiba la baza moneda europeana;
- tinand cont de contractarea celor doua credite in valuta (food – court si USC Brasov), contractele de inchiriere aferente celor doua locatii, au fost incheiate in totalitate in EUR.

❖ *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;
- societatea a contactat o banca straina in vederea securizarii ratei dobanzii, contractul urmand a fi semnat in cursul anului 2009

❖ *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 18,82% din capitalurile proprii ale societatii iar profitul inaintea platii dobinzii este de 2,52 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, dar situatia economica generala a dus in ultimele 2 luni la depasirea scadentelor prevazute in contracte.

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 chiar depozite pe termen scurt, in functie de atractivitatea dobanzii bonificate.



2.4. Controlul/auditul intern al societatii in anul 2008

Controlul intern al societatii a fost efectuat in cursul anului 2008 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 informatonale 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 2008, 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.

2.5. Strategia societatii in viitor

Consiliul de Administratie al societatii isi propune in viitor 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 GÜVERNANTA 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 puțin 30 de zile înainte și documentele și propunerile care le vor fi prezentate acționarilor se pun la dispoziția acestora la sediul societății de la data convocării;
- Adunarea Generala se convoacă de către Consiliul de Administrație, conform legii;
- Adunarea Generala Ordinara se considera statutar constituita atunci când sunt prezenți detinatorii sau reprezentanții a minim 50% + 1 din capitalul social
- Hotararile sunt luate cu majoritatea voturilor detinute de acționarii prezenți sau reprezentati
- Adunarea Generala poate hotari cine să dețină Registrul Acționarilor și pe ce piață să se tranzacționeze acțiunile;
- acțiunile sunt dematerializate și nominale;
- toți acționarii au dreptul de a primi dividende;
- creșterea capitalului social și cesionarea acțiunilor se realizează 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 Acționarilor;
- Consiliul de Administrație;
- Comitetul Director.

Societatea este condusa in prezent de un Consiliu de Administrație, numit de Adunarea Generala a Acționarilor pe o perioada de 4 ani. Consiliul de Administrație, prin membrii săi, va putea efectua toate operațiunile și actele juridice necesare pentru aducerea la îndeplinire a obiectului de activitate al societății și în interesul acesteia.

Membrii Consiliului de Administrație desemnează din rândul lor un președinte.

Comitetul Director este format din 3 membrii.

Principalele servicii ale societății sunt:

- Serviciul Contracte, în cadrul caruia se încheie și se urmăresc contractele de închiriere, contractele de utilități pentru toate spațiile societății și relațiile cu acționarii;
- Serviciul Comercial, unde se asigură coordonarea magazinelor aflate în administrare directă și se întretin relații cu furnizorii de marfuri alimentare și nealimentare;
- Serviciul Financiar – Contabil, unde se asigură evidența contabilă și fiscală conform
- Serviciul Resurse Umane, în cadrul caruia se urmărește evidența angajaților din punctul de vedere al legislației muncii, precum și salarizarea acestora conform contractului colectiv de muncă, contractului individual și legislația în vigoare.
- Serviciul Administrativ
- Serviciul Administrare Parcare
- Serviciul Tehnic
- Serviciul Marketing
- Serviciul Acționariat
- Serviciul Administrare Mall Brașov

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;
- **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 2008 s-au obtinut rezultate financiare pozitive, care vor contribui la indeplinirea obiectivelor strategice ale companiei.
- 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 CenterSA, propune spre aprobare Adunarii Generale a Actionarilor urmatoarele :

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

- reportarea profitului nerepartizat de 8,678.388 lei in anul urmator

Avand in vedere cele prezentate mai sus, Consiliul de Administratie propune spre aprobare Situatiile Financiare aferente anului 2008, in conformitate cu prevederile OMFP nr. 1752/2005 cu modificarile si completarile ulterioare.

**PRESEDINTE
CONSILIU DE ADMINISTRATIE,**

