GOLDRING S.A. S.S.I.F.
Decizie CNVM 2734/08.08.2003
Reg. Com: J 26/440/1998
CUI: 10679295
Capital social: 400.000 lei
Nr. Registru: CNVM PJR01SSIF/260045
Atestat: CNVM 372/29.05.2006
Cont bancar: RO29BRDE270SV03110602700
BRD Sucursala Tg-Mureș

GOLDRING
open for business

**MEMORANDUM**

**intocmit pentru admiterea actiunilor emise de** UNIREA SHOPPING CENTER S.A **(simbol SCDM) pe AeRO – piata de actiuni a Bursei de Valori Bucuresti**

(Document de Prezentare a Societatii)

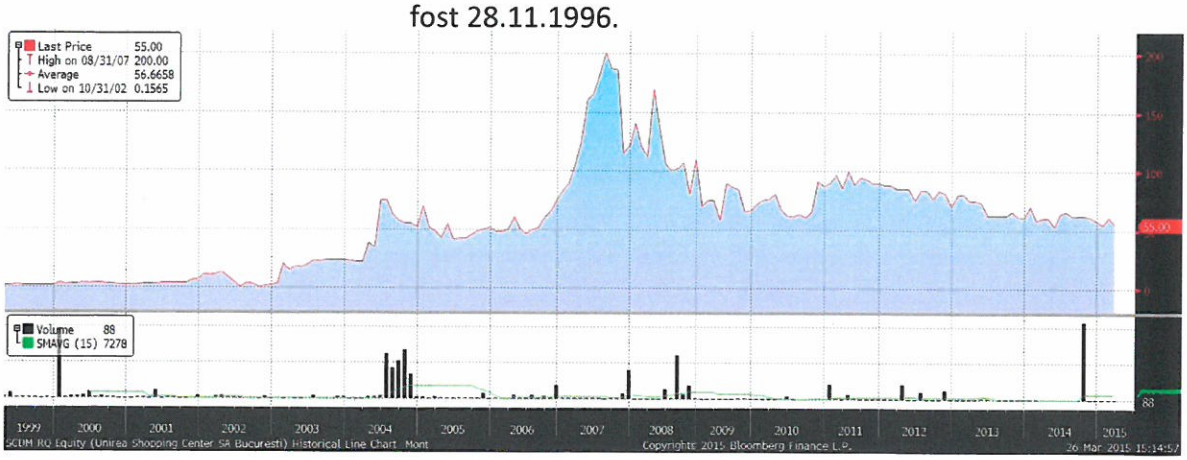
UNIREA SHOPPING CENTER

*Potentialii investitori in companiile listate pe AeRO trebuie sa fie in cunostinta de cauza cu privire la faptul ca sistemul alternativ de tranzactionare este o piata pentru care exista tendinta sa se ataseze un risc investitional mai ridicat decat pentru companiile admise la tranzactionare pe o piata reglementata.*

In situatia in care, intre data intocmirii prezentului Memorandum si prima zi de tranzactionare pe AeRO, vor fi modificari fata de informatiile continute in acest Memorandum, emitentul impreuna cu Consultantul Autorizat vor furniza un document suplimentar care va detalia aceste informatii, sub forma unui raport curent.

| | |
|---|---|
| **1. Persoane responsabile:** | Carmen Adamescu – Presedinte CA/Director general<br>Marina Leu – Administrator/Director economic |
| **2. Nume emitent** | UNIREA SHOPPING CENTER S.A. |
| 3. **Domeniu de activitate:** | Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate |
| 4. **Cod CAEN** | 6820 |
| **5. Cod fiscal / CUI** | 328521 |
| **6. Numar inregistrare la Registrul Comertului** | J40/7875/1991 |
| 7. **Sediul social si adresa societatii** | Bucuresti, str. Piata unirii nr. 1, Sector 3 |

| | |
|---|---|
| **Sedii secundare** | Bucuresti, Bdul Corneliu Coposu, nr. 2A, Sector 3<br>Brasov, Bdul Garii, Zona Garii CFR, jud. Brasov |
| **8. Telefon, Fax, E-mail, adresa paginii internet** | 021/30.30.307, 021/30.30.236, office@unireashop.ro, www.unireashop.ro |
| **9. Numele persoanei de legatura cu BVB** | Tabara Ana |
| **10. Simbolul de tranzactionare** | SCDM |
| **11. Codul ISIN** | ROSCDMACNOR5 |
| **12. Scurt istoric al societatii** | 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. In prezent, Unirea Shopping Center se afla pe locul 2 in topul celor mai vizitate centre comerciale din Bucuresti. |
| **13. Descrierea activitatii** | Societatea are ca si activitate principala „Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate", cod CAEN 6820 . Totodata, societatea realizeaza venituri si din activitatea de servicii de parcare, precum si din activitatea de marketing. Pe langa sediul principal, societatea mai are deschise 2 sedii secundare, unul in Bucuresti si unul in Brasov. |
| **14. Informatii cu privire la actiuni si la structura actionariatului** | Actiunile societatii sunt actiuni nominative emise in forma dematerializata, evidentiate prin inscriere in cont si sunt supuse reglementarilor pietei pe care se tranzactioneaza. Societatea detine un numar de 2.977.488 cu o valoare nominala de 2,5 lei pe actiune.<br>In prezent, actionarii cu detineri peste 10% din capitalul societatii sunt: THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA SA (74,1675%) si SIF MUNTENIA (10,0031%).<br>Procentul de free-float oferit de societate este de 25,8325%.<br>Actiunile SCDM se tranzactioneaza momentan pe piata Rasdaq la categoria a 3-a. Prima zi de tranzactionare a fost 28.11.1996. |



**15. Conducerea societatii**

Consiliul de Administratie are urmatoarea componenta:
(I) Carmen Adamescu – Presedinte
(ii) Dan Grigore Adamescu – Vicepresedinte
(iii) Constanze-Eugenia Calinescu – membru
(iv) Bogdan Alexander Adamescu – membru
(v) Marina Leu – membru

Directorii societatii sunt:
- Carmen Adamescu, Presedinte CA si Director general, de profesie inginer, a absolvit Facultatea de Construcții Civile, Industriale si Agricole şi Academia de Studii Economice din Bucureşti, Facultatea Management Comercial. Ocupa functia de Presedinte al Consiliului de Administratie si Director General al Unirea Shopping Center din 2003. Din 2002 a fost numita Director General al Unirea Shopping Center;
- Marina Leu, Administrator si Director financiar, detine o actiune in cadrul societatii, de profesie economist, a absolvit Academia de Studii Economice Bucuresti, Facultatea Finante – Contabilitate, expert contabil, membru CECAR filiala Bucuresti. Ocupa functia de Director Economic din anul 2002, iar din anul 2003 este membru in Consilul de Administratie al Unirea Shopping Center.

**16. Detalii cu privire la angajati**

| | |
|---|---|
| Necalificati | **59** |
| Studii medii | **45** |
| Studii superioare | **21** |
| **Total** | **125** |

In cadrul societatii nu este constituita o structura sindicala care sa reprezinte interesele angajatilor.

**17. Cota de piata / Principalii competitori**

La inceputul anului 2014, potrivit articolului „Topul celor mai vizitate centre comerciale din Bucuresti, publicat de *Ziarul financiar*, USC se afla pe locul 2 cu 40.000 vizitatori/zi, dupa Afi Palace Cotroceni (52.000) si inaintea centrelor comerciale Baneasa Shopping City

| | |
|---|---|
| | (35.000), Bucuresti Mall (34.000) si Sun Plaza (33.000).<br>In Bucuresti, principalii competitori sunt Bucuresti Mall – primul centru commercial modern de tip shopping mall deschis in 1999 avand 36.000 mp inchiriabili si Afi Palace Cotroceni – deschis in 2009, cu o suprafata de aproximativ 76.000 mp, cuprinde 300 magazine si 2500 locuri de parcare si cea mai mare zona de divertisment.<br>In Brasov, nu exista competitie in acest moment, insa la sfarsitul lunii martie 2015 si-a anuntat deschiderea Coresi (dezvoltat de Immochan), un centru comercial cu o suprafata inchiriabila de aproximativ 32.000 mp, avand 131 magazine si un hypermarket de 13.300 mp. |
| **18. Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate sau linii de business** | Cifra de afaceri este compusa din:<br>- venituri din chirii: 88 – 89 %<br>- venituri din activitatea de parcare: 2%<br>- Venituri din servicii conexe inchirierilor: 9-10%. |
| **19. Clienti principali/ Contracte semnificative** | In cadrul centrului comercial Unirea Shopping Center Bucuresti clientii cu contracte de inchiriere sunt: H&M, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear, Zara, Staff Collection, Graftex, Diverta, New Yorker, Parfumerie Douglas, Adidas Romania, B&B Collection, Altex, Flanco, Benvenuti, Leonardo, Sensiblu.<br>In cadrul centrului comercial Unirea Shopping Center Brasov clientii cu contracte de inchiriere sunt: Bershka, Stradivarius, Pull&Bear, B&B Collection, H&M, Flanco, Benvenuti, Leonardo, Adidas Romania. |
| **20. Principalii indicatori operationali** | Punctul de lucru din Bucuresti lucreaza cu un numar de 17 clienti inregistrand un grad de ocupare de 95%.<br>Punctul de lucru din Brasov lucreaza cu un numar de 9 clienti inregistrand un grad de ocupare de 80%. |
| **21. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile** | Cifra de afaceri a evidentiat o scadere in 2013 fata de 2012 cu 9.15%.<br>Disponibilitatile in 2013 au inregistrat 83.29% fata de anul 2012.<br>Desi rezultatul exercitiului 2013 a scazut cu 51,56% fata de anul precedent, societatea a inregistrat un profit din exploatare in valoare de 8.014.150, si o pierdere |

| | |
|---|---|
| | financiara generata de imprumuturile pe termen lung la care a apelat in valoare de 3.329.509 lei. |
| **22. O declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO** | Consiliul de Administratie al SC Unirea Shopping Center SA ("Societatea") declară că Societatea îsi asumă angajamentul de a respecta neconditionat Principiile de Guvernantă Corporativă aplicabile emitentilor ale căror valori mobiliare se tranzactionează pe sistemul AeRO administrat de SC Bursa de Valori Bucuresti SA în calitate de operator de sistem.<br>În acord cu principiile enuntate anterior, Societatea se obligă să furnizeze investitorilor prognoze financiare, conform calendarului anual de raportare financiară elaborat de Conducere, adoptat de Consiliul de Administratie si publicat pe pagina oficială de internet a Societătii (www.unireashop.ro ). Acest calendar poate fi revizuit în cursul unui exercitiu financiar, dacă există motive întemeiate, cu informarea promptă a investitorilor. În mod traditional, prognozele financiare sunt făcute publice către investitori în cursul lunii februarie din fiecare exercitiu financiar si au în vedere rezultate preliminare pentru exercitiul financiar anterior, precum si propunerile privind distribuirea profitului net din anul anterior.<br>De asemenea, prognozele financiare includ si proiectii ale elementelor de venituri si cheltuieli (bugete de venituri si cheltuieli), precum si proiectii ale elementelor de numerar si echivalente de numerar (bugete de trezorerie), aprobate de către Adunarea Generală a Actionarilor (AGA). Acolo unde este cazul, prognozele financiare vizează si elemente de fluxuri de numerar asociate unor bugete de investitii aprobate de către AGA. În mod traditional, aceste prognoze sunt furnizate investitorilor pe pagina oficială de internet a Societătii (www.unireashop.ro ), începând cu data convocării AGA pentru aprobarea lor. Prognozele astfel publicate vor face parte din rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale puse la dispozitia investitorilor.<br>În elaborarea prognozelor financiare, Conducerea si Consiliul de Administratie al Societătii vor depune eforturi rezonabile pentru a se asigura că ipotezele si scenariile utilizate sunt adecvate si furnizează estimări realiste privind rezultatele financiare viitoare asteptate sau privind impactul asupra pozitiei si performantelor financiare ale Societătii. |

Această politică va fi revizuită de către Consiliul de Administratie al Societătii, ori de câte ori intervin informatii suplimentare relevante privind prognozele financiare. Această politică va fi publicată pe pagina oficială de internet a Societătii (www.unireashop.ro ).

**23. O declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO**

Societatea se obligă să adopte o politică de dividend, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care Societatea declară că o va respecta. În consecintă, Consiliul de Administratie al Societătii enuntă următoarele principii relevante cu referire la politica de dividend:

(1) Societatea recunoaste drepturile actionarilor de a fi remunerati sub formă de dividende, ca formă de participare la profiturile nete acumulate din exploatare precum si ca expresie a remunerării capitalului investit în Societate;

(2) În fundamentarea propunerii privind distribuirea profitului net realizat în cursul unui exercitiu financiar, Consiliul de Administratie al Societătii va avea în vedere o distribuire echilibrată a profitului net, între partea cuvenită actionarilor sub formă de dividende si partea retinută la dispozitia Societătii pentru investitii, în acord cu principiile unei administrări prudente si în scopul asigurării unei dezvoltări durabile a Societătii, pe termen mediu si lung;

(3) Dividendele cuvenite actionarilor Societătii se vor distribui exclusiv din profitul net aferent unui exercitiu financiar, recunoscut pe baza reglementărilor contabile aplicabile si auditat potrivit legii, cu respectarea altor dispozitii legale relevante în materie (Legea societătilor nr. 31/1990).

(4) Distribuirea dividendelor cuvenite actionarilor se poate face prin plata în numerar sau prin acordare de actiuni cu titlu gratuit, în urma capitalizării profiturilor nete acumulate de Societate. În oricare din situatii, propunerea

privind distribuirea dividendelor se va realiza de către Consiliul de Administratie al Societătii prin emiterea unor comunicate financiare în acest sens către investitori. Hotărârea privind aprobarea distribuirii de dividende apartine Adunării Generale a Actionarilor, adoptată în conditiile legii.

Această politică va fi revizuită de către Consiliul de Administratie al Societătii, ori de câte ori intervin informatii suplimentare relevante privind distribuirea de dividende. Această politică va fi publicată pe pagina oficială de internet a Societătii ( www.unireashop.ro ).

| | |
|---|---|
| **24. Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu** | Conducerea societatii are in vedere extinderea suprafetei comerciale detinute prin atragerea de noi branduri de renume international si amenajarea unei zone de cinematografe atat in cadrul spatiului comercial din Bucuresti cat si in cadrul celui din Brasov. |
| **25. Factori de risc** | Societatea a inregistrat profit in ultimele exercitii financiare, situatia financiara a acesteia este una buna, neexistand astfel riscul de faliment.<br>Principala amenintare privind veniturile din chirii o reprezinta deschiderea de noi spatii comerciale de tip mall care atrag clientii aprtinand marilor branduri internationale. |
| **26. Informatii cu privire la oferte de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii** | In ultimele 12 luni anterioare listarii nu au existat oferte de valori mobiliare cu actiunile societatii. |
| **27. Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista** | In functie de evolutia economiei, de buna desfasurare a activitatii societatii, conducerea va lua decizii cu privire la viitoarele operatiuni pe piata de capital (majorari de capital, cresterea procentului de free float, etc.). |

| | |
|---|---|
| **28. Nume auditor** | INFO CONT AUDIT SRL, reprezentat de Dl Porojan Dumitru, avand autorizatia nr. 405 de la Camera Auditorilor Financiari din Romania, CUI: 15556048, J40/8927/2003, cu sediul in Bucuresti, Sector 3, strada Franceza nr.66, etj.1. |
| **29. Societati afiliate si procentul de actiuni detinute** | **Nu este cazul** , SCDM nu are detineri la societati afiliate. |

**Anexe:**

1. Sinteza rezultatelor financiare / contul de profit si pierdere, cu includerea rezultatelor partiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani - anual si ultimul semestrial, daca a fost intocmit; daca data aplicatiei nu permite prezentarea celui mai recent anual, vor fi prezentate situatiile financiare preliminare. Mentiunea daca situatiile financiare sunt auditate sau nu. Termenele vor fi actualizate in conformitate cu data aplicatiei.

| Contul de profit si pierdere (lei) | 2011 | 2012 | 2013 | S1.2013 | S1.2014 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Cifra de afaceri | 78.596.802 | 82.861.179 | 75.281.645 | 38.252.730 | 37.155.906 | 77.084.815 |
| Cheltuieli din exploatare | 68.388.164 | 68.661.679 | 68.273.307 | 32.668.618 | 34.326.843 | 68.812.051 |
| Rezultat operational | 10.618.381 | 14.335.824 | 8.014.150 | 6.544.520 | 3.237.395 | 8.874.996 |
| Rezultat financiar | -5.502.619 | -6.486.857 | -3.329.509 | -1.675.521 | -470.540 | - 2.919.858 |
| Rezultat brut | 5.115.762 | 7.848.967 | 4.684.641 | 4.868.999 | 2.766.855 | 5.955.138 |
| Rezultat net | 3.493.802 | 5.811.716 | 2.815.114 | 3.748.431 | 1.942.186 | 4.066.013 |
| Rezultat net pe actiune | 1,1734 | 1,9519 | 0,9455 | 1,2589 | 0,6523 | 1.36 |

2. Sinteza pozitiei financiare / bilantul, cu includerea rezultatelor partiale, cu explicatia variatiilor semnificative pentru ultimii 3 ani - anual si ultimul semestrial, daca a fost intocmit

| (lei) | 2011 | 2012 | 2013 | 30.06.2014 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|
| Elemente de activ | | | | | |
| Active imobilizate | 525.848.896 | 513.898.100 | 497.567.155 | 491.400.690 | 495.510.175 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Active circulante** | 18.264.366 | 15.700.846 | 19.005.663 | 24.106.770 | 25.349.407 |
| **Cheltuieli in avans** | - | - | - | - | 193.957 |
| **Total activ** | 544.113.262 | 529.598.946 | 516.572.818 | 515.507.460 | 521.053.539 |
| | | | | | |
| **Elemente de pasiv** | | | | | |
| **Capitaluri proprii** | 433.475.297 | 439.287.012 | 439.365.464 | 441.307.650 | 458.529.127 |
| **Datorii - total, din care:** | 102.761.518 | 83.070.854 | 70.508822 | 67.031.362 | 56.389.300 |
| **-sub 1 an** | 37.914.882 | 37.859.893 | 23.988.643 | 26.361.202 | 40.890.138 |
| **-peste 1 an** | 64.846.636 | 45.210.961 | 46.520.179 | 40.670.160 | 15.499.162 |
| **Provizioane** | 151.414 | 106.067 | 90.069 | 90.069 | 82.202 |
| **Venituri in avans** | 7.725.033 | 7.135.013 | 6.608.463 | 7.078.379 | 6.052.910 |
| **Total pasiv** | 544.113.262 | 529.598.946 | 516.572.818 | 515.507.460 | 521.053.539 |

3. Bugete, cel putin pentru anul in curs si, daca exista, pentru o perioada de 3 – 5 ani, incluzand ipoteze

| **Contul de profit si pierdere (lei)** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Cifra de afaceri** | 77.134.886 | 75.000.000 | 75.000.000 | 75.000.000 | 75.000.000 |
| **Cheltuieli din exploatare** | 68.138.432 | 65.000.000 | 65.000.000 | 65.000.000 | 65.000.000 |
| **Rezultat operational** | 9.514.900 | 10.500.000 | 10.500.000 | 10.500.000 | 10.500.000 |
| **Rezultat financiar** | -2.389.006 | -2.520.402 | -2.659.024 | -2.805.270 | -2.959.560 |
| **Rezultat brut** | 7.125.894 | 7.979.598 | 7.840.976 | 7.694.730 | 7.540.440 |
| **Rezultat net** | 5.718.487 | 6.702.862 | 6.586.420 | 6.463.573 | 6.333.970 |
| **Rezultat net pe actiune (lei)** | 2,0799 | 2.4379 | 2.3955 | 2.3509 | 2.3037 |

4. Decizia organului statutar privind tranzactionarea pe AeRO

5. Actul constitutiv al societatii

S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A. BUCUREŞTI ROMÂNIA