

SC UNIREA SHOPPING CENTER SA

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2006

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, avand un capital social subscris si varsat de 5.207.303 lei, format din 2.082.921 actiuni nominative a 2,5 lei / actiune.

La 31 decembrie 2006, structura actionariatului este urmatoarea:

	<u>Nr. actiuni</u>	<u>Procent (%)</u>
SC Nova Trade	1.363.045	65.44 %
SC Unirea Shopping Center	228.098	10.95 %
SIF Muntenia	188.771	9.06 %
Alti actionari	303.007	14.75 %
TOTAL ACTIUNI	<u>2.082.921</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.

Pentru realizarea obiectului de activitate, societatea a administrat un numar de 269 spatii comerciale, a caror suprafata totala este de 33.659,92 m.p.

In anul 2006, regimul de functionare al acestora a fost urmatorul:

- ✓ spatii comerciale aflate in exploatare proprie, in numar de 4 (magazine), cu o suprafata totala de 341,55 m.p. In cursul ultimului trimestru, un spatiu a fost transferat spre activitatea de inchiriere, astfel incat la finele anului au ramas doar 3 spatii comerciale proprii, cu o suprafata totala de 297,55 m.p.;

- ✓ spatii comerciale care fac obiectul unor contracte de inchiriere, in numar de 265, cu o suprafata totala de 33.318,37 m.p.;
- ✓ spatii comerciale disponibile spre inchiriere in numar de 46, cu o suprafata totala de 1.871,78 m.p.;
- ✓ spatii inchiriate ca depozite, cu o suprafata totala de 2.132,73 m.p.;
- ✓ spatii in curs de amenajare, cu destinatia food-court si bowling, cu o suprafata totala de 7.000 m.p.
- ✓ sediul social al societatii, birouri, cu o suprafata de 1.809 m.p.

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.

La data de 31.12.2006 numarul de salariati a fost de 188 persoane, comparativ cu 196 de salariati la 31.12.2005, prin externalizarea unor activitati (curatenie).

1.4. Conducerea societatii

Conducerea societatii a fost asigurata pe parcursul anului 2006 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 2006

Principala preocupare a conducerii societatii în anul 2006 a fost incheierea de contracte de închiriere a spațiilor disponibile, pe termen mediu si lung, cu societati solide din punct de vedere al bonitatii financiare, precum si dezvoltarea activitatii prin construirea unui centru comercial de tip mall la Brasov, în zona garii.

Dintre problemele care au fost discutate, analizate și aprobate în cursul anului 2006, 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 permanentă a eficienței activității. Analiza de profitabilitate pe fiecare magazin in parte a condus la luarea deciziei de scoatere din exploatarea proprie a spatiului comercial avand ca obiect defectiile pentru copii, care s-a dovedit a avea un randament mai scazut decat cel din activitatea de inchiriere a spatiilor imobiliare;
- analiza executiei prevederilor din Bugetului de Venituri si Cheltuieli.

2.2. Executia Bugetului de Venituri si Cheltuieli

In anul 2006 societatea a realizat o cifra de afaceri in suma de 64.289.624 lei, mai mare comparativ cu anul precedent, cu suma de 12.677.566 lei (24.56%), iar comparativ cu bugetul de venituri si cheltuieli, reprezinta o realizare de 99.24%.

Analiza pe cele doua activitati ale societati comparativ cu bugetul de venituri si cheltuieli arata o realizare a cifrei de afaceri din activitatea de inchiriere de 97.23% si de 125.66% a cifrei de afaceri din activitatea de comert cu amanuntul .

	Plan	Realizat	RON realizare %
Cifra de afaceri	64.780.358	64.289.624	99,24%
Venituri totale, din care:	65.760.358	66.841.610	101,64%
- Venituri din exploatare	65.520.358	65.142.718	99,42%
- Venituri financiare	240.000	1.698.893	707,87%
Cheltuieli totale, din care:	56.122.548	57.058.487	101,67%
- Cheltuieli de exploatare	55.490.548	55.414.537	99,86%
- Cheltuieli financiare	632.000	1.643.949	260,12%
Profit brut	9.637.810	9.783.124	101,51%
Impozit pe profit	1.542.050	1.973.331	127,97%
Profit net	8.095.760	7.809.793	96,47%

In cadrul veniturilor financiare, veniturile din diferente de curs valutare au fost de 1.515.128 lei, reprezentand 89% din totalul acestora. Diferentele de curs favorabile au rezultat din reevaluarea creditelor si a celorlalte datorii in valuta, pe fondul aprecierii monedei nationale.

In cazul cheltuielilor financiare, diferentele de curs si cheltuielile cu dobanzile au pondere egala. Diferentele de curs nefavorabile au fost inregistrate ca urmare a reevaluarii creantelor in valuta, tot pe fondul aprecierii monedei nationale.

Investitiile efectuate in anul 2006 au fost realizate atat din surse financiare proprii cat si din surse atrase.

La 31 Decembrie 2006, societatea beneficia de 3 linii de credit:

- HVB – o linie de credit de lucru, pe 1 an, cu posibilitate de prelungire
- BCR – un credit de investitii, pe termen mediu, pentru amenajarea etajului 4,corp Central, pentru food-court
- BCR – un credit ipotecar (ipoteka pe viitoarea constructie), pentru construirea unui Mall in Brasov.

2.3. Expunerea Societatii la riscuri

In desfasurarea activitatii, societatea trebuie sa tina caont 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;

- societatea se confrunta cu un risc valutar tot mai scazut ca urmare a faptului ca incepand cu Septembrie 2005, pe masura expirarii contractelor de inchiriere, acestea au fost reinnoite/incheiate in moneda nationala.
- ❖ *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. Indicatorul gradului de indatorare ne arata : capitalul imprumutat reprezinta doar 11% din capitalurile proprii ale societatii. Indicatorul privind acoperirea dobanzii se situeaza la de 12,88 ori din profitul inaintea platii dobinzii.

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. Prin aplicarea stricta a prevederilor contractuale, societatea isi incaseaza la timp creantele, depasirea scadentelor prevazute in contracte constituind doar exceptii.

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 2006

Controlul intern al societatii a fost efectuat in cursul anului 2006 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 2006, 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/creditor;
- 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.

Comitetul Director este format din 3 membrii.

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 Tehnic
- Serviciul Marketing
- Serviciul Actionariat

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;
- un capital de circa 100 milioane euro va fi investit in urmatorii ani in activitatea de baza a societatii;
- pentru anul 2006 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 :

constituirea de rezerve legale	418.614 lei
- reportarea profitului nerepartizat in anul urmator	7.391.179 lei

CA propune de asemenea repartizarea pe dividende in anul 2007, a profitului obtinut in anul 2006, in suma de 7.391.179 lei.

Avand in vedere cele prezentate mai sus, Consiliul de Administratie propune spre aprobare Situatiile Financiare aferente anului 2006, in conformitate cu prevederile OMFP nr. 1752/2005 cu modificarile si completarile ulterioare.

PRESEDINTE
CONSILIU DE ADMINISTRATIE,

