

# **S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**

## **Bucuresti**

### **R A P O R T A N U A L**

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

**Pentru exercitiul financiar 2006**

Data raportului 04.06.2007

#### **S.C. UNIREA SHOPPING CENTER S.A. Bucuresti**

*Sediul social:* Bucuresti, sector 3, Piata Unirii nr.1

*Numarul de telefon:* 30.30.208

*Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comertului:* 328521

*Numarul si data înregistrarii la Oficiul Registrului Comertului:* J40/7875/1991

*Piata organizata pe care se tranzactioneaza valori mobiliare:* Bursa de Valori Bucuresti - III BER

*Capitalul social subscris si varsat:* 5.207.303 RON

*Clasa, tipul, numarul si principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala:* actiuni ordinare nominative dematerializate, evidentiate 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*

Domeniul principal de activitate al societatii este: "închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate". De asemenea societatea comercializeaza si desface cu amanuntul marfuri nealimentare, alimentare si industriale.

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 2006

Terenuri	-	lei
Costructii	8.080.613	lei
Instalatii tehnice si masini	5.896.376	lei
Mobilier,aparatura birotica,alte imob. corp.	557.939	lei

---

**TOTAL** **14.534.928 lei**

e) *Principalele rezultate ale evaluarii activitatii societatii*

Suprafata inchiriată pentru spații comerciale și depozite la 31 Decembrie 2006 era de 33.318 mp, la un număr de 265 de magazine.

Veniturile din chirii în anul 2006 au fost de 53.429.058 lei, cu 22,71 % mai mari decât în 2005.

1.2.

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

Activitatea se desfășoară preponderent în București, în Unirea Shopping Center.

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

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

Categoriile de produse/Ponderele anuală în cifra de afaceri/ An	2006		2005		2004	
	Valoare (lei)	%	Valoare (lei)	%	Valoare (lei)	%
Desfacere produse nealimentare*	5.665.587	8,82	3.764.998	7,29	4.714.032	9,32
Prestari servicii*	58.311.812	90,70	47.707.127	92,43	45.655.117	90,24
Alte venituri*	312.225	0,48	139.933	0,27	227.255	0,44

\* 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 societatii și raporturile cu conducerea.*

Numărul mediu al salariaților în anul 2006 a fost de 188. Nu s-au înregistrat conflicte de muncă între salariați și conducere.

1.6 *Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a societatii asupra mediului inconjurator*

Nu este cazul

1.7 *Activitatea de cercetare si dezvoltare*

Nu este cazul

1.8. *Activitatea societatii comerciale privind managementul riscului*

Nu este cazul

1.9. *Perspective privind activitatea societatii comerciale*

In cursul anului 2007 se va finaliza amenajarea etajului IV al corpului central al cladirii, spatiul avand destinatia de zona de restaurante.

## 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 2006
1.	Cladire -corp Central	98.444.735
2.	Cladire -corp Splai	83.104.087
3.	Cladire -corp Calarasi	54.782.257

2.2 *Analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale*

Durata ramasa de amortizare a cladirilor la 31 Decembrie 2006, calculata conform prevederilor legale in vigoare, este de 24 ani.

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 - 2200 actionari

Structura actionariatului este urmatoarea:

-SC Nova Trade SA - 65.44%  
-Unirea Shopping Center - 10.95 %  
-SIF Muntenia - 9.06%  
-Alti actionari - 14.75%

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

**2006 – din profitul net aferent anului 2006, se va repartiza pentru plata dividendelor, in cursul anului 2007, suma de 7.391.179 lei, reprezentand 3,98 lei brut/actiune.**

**2005 – in cursul anului a fost repartizata pentru plata dividendelor, suma de 1.854.823 lei, din profitul nerepartizat cumulat la 31 Decembrie 2004; profitul net aferent anului 2005 a fost repartizat pentru rezerve legale, iar diferenta a fost reportata in anul 2006.**

2004. - profitul net a fost repartizat pentru rezerve legale, iar diferenta reportata în anul 2005

#### 4. CONDUCEREA SOCIETATII COMERCIALE

##### 4.1. Lista administratorilor societatii comerciale

Societatea avea la data de 31.12.2006 un consiliu de administratie format din: Adamescu Carmen - presedinte; Adamescu Grigore-Dan- vicepresedinte; Vasile Daniela - membru; Calinescu Constanze- Eugenia- membru; Leu Marina - membru; Antonescu Bogdan - membru; Botocan Ovidiu-Justin - membru.

a) *Funcțiile detinute în cadrul societatii comerciale la 31.12.2006*

Comitet Director: - Adamescu Carmen  
- Adamescu Grigore Dan  
- Leu Marina  
Director Tehnic - Macoveiciuc Arcadie

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 31.12.2006*

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 31.12.2006

Director General - Adamescu Carmen  
Director Tehnic - Macoveiciuc Arcadie

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 31.12.2006.*

Adamescu Carmen - 0.128% 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

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Total active imobilizate	260.536.111	234.362.753	293.757.673
Total active circulante	13.190.461	12.638.483	22.372.009
Cheltuieli în avans	139.033	117.182	53.245
Datorii pe termen scurt	16.661.575	20.205.353	18.715.064
Datorii curente nete	(7.562.178)	(11.977.424)	(308.089)
Total active minus datorii curente	249.889.546	218.989.717	289.914.040
Datorii pe termen lung	24.710.603	1.553.482	1.467.645
Venituri în avans	7.313.484	7.923.348	7.553.824
Capitaluri proprii	224.744.270	216.934.478	285.786.985

b) Contul de profit si pierdere

lei

	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Productia vânduta	58.311.812	47.707.127	45.655.117
Cifra de afaceri	64.289.624	51.612.058	50.596.405
Cheltuieli materiale	5.354.733	5.849.116	5.252.297
Cheltuieli cu serv.	27.825.142	14.424.118	25.712.999
Cheltuieli cu pers.	5.140.694	3.764.930	3.042.551
Cheltuieli except.	-	-	-
Profit/Pierdere	7.809.793	4.971.423	942.429

c) Numerar în banci si casierie

lei

<b>Sold</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Banci în lei	441.940	4.434.104	1.618.332
Banci în devize	16.902	150.764	115.017
Casa în lei	50.716	40.417	294.436
Casa în devize	10.475	13.040	305

**6. ANEXE**

- a) Bilantul contabil, contul de profit si pierdere la data de 31.12.2006.
- b) Raportul auditorului financiar privind situatiile financiare pentru anul 2006.
- c) Raportul de gestiune al administratorilor pentru anul 2006.

## 7. SEMNATURI

**PRESEDINTE /DIRECTOR GENERAL**

**Carmen Adamescu**

**ADMINISTRATOR**

**Marina Leu**