

**Raportul Consiliului de Administratie UNIREA SHOPPING CENTER S.A.**  
**Situatiile financiare intocmite pentru data de 31.12.2021**

UNIREA SHOPPING CENTER S.A. a inregistrat pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2021 o pierdere contabila in valoare de 33.583.337 lei , comparativ cu rezultatul in valoare de 5.017.053 lei aferent anului 2020.

Societate a dus o politica de finantare in principal din resurse proprii. Gradul de indatorare este de 0 %, avand in vedere ca societatea nu are contractate credite cu institutiile financiar-bancare de profil .-

Societatea duce o politica de investitii prudenta, in principal din resurse proprii si in proiecte cu impact direct in cresterea eficientei activitatii. Cheltuielile operationale sunt permanent monitorizate pentru a fi in linie cu evolutia veniturilor.

La 31 Decembrie 2021, capitalul social subscris si varsat este de 6.873.475 lei și cuprinde 2.749.390 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune.

Toate actiunile sunt de valoare egala si confera aceleasi drepturi detinatorilor.

Detinerile directe de actiuni (asa cum avem noi cunostinta de ele din registrul actionarilor) sunt, la data de 31 Decembrie 2021:

<b>Actionari</b>	<b>Nr. Actiuni</b>	<b>Cota de participare %</b>
TNG Investment Romania SRL	2.208.328	80.33
SIF Muntenia SA	297.841	10.83
Persoane Fizice	192073	6.98
Persoane Juridice	51148	1.86
<b>Total</b>	<b>2.749.390</b>	<b>100.00</b>

Domeniul principal de activitate al societatii Cod CAEN 6820 consta in activitatea de *“Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate”*.

In anul 2021 Societatea a inregistrat o cifra de afaceri in valoare de 50.356.433 lei.

### **CAPITALURILE PROPRII**

In conformitate cu situatiile intocmite de societate observam o scadere a capitalurilor proprii, de la 353.324.122 lei la 31.12.2020 la 212.353.873 lei la

31.12.2021 . Scaderea se datoreaza in special procesului de reevaluare al activelor imobilizate ale companiei , rezultatele evaluarii fiind inregistrate in contabilitate la data de 30.06.2021 .

Impactul aducerii la valoarea de piata a imobiliarilor corporale ale societatii s-a materializat prin scaderea rezervelor din reevaluare anterior constituite in suma de 104.132.400 lei si pe seama cheltuielilor cu deprecierea activelor imobilizate in suma de 22.530.071.86 lei

### **CAPITALUL SOCIAL**

Capitalul social statutar la data de 31 decembrie 2021 este de 6.873.475 lei, fiind divizat in 2.749.390 de actiuni cu o valoare nominala de 2,5 lei fiecare.

### **REZERVELE**

La data de 31 decembrie 2021 rezervele totale in suma de 2.301.156 lei erau divizate in :

- rezerve legale	1.488.744 lei
- rezerve statutare sau contractuale	0 lei
- alte rezerve	812.412 lei

### **CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE**

La inchiderea exercitiului financiar 2021, Societatea inregistreaza o pierdere contabila in suma de 33.583.337 lei .

Situatia contului de profit si pierdere se prezinta dupa cum urmeaza (lei):

1	Venituri din exploatare	50.943.315	
2	Cheltuieli de exploatare	75.081.279	
3	<i>Rezultatul din exploatare – pierdere</i>	<b>24.137.964</b>	
4	Venituri financiare	1.810.391	
5	Cheltuieli financiare	8.990.550	
6	<i>Rezultatul financiar – pierdere</i>	<b>7.180.159</b>	
7	Venituri extraordinare		0
8	Cheltuieli extraordinare		0
9	Rezultatul extraordinar		0
10	Venituri totale	52.753.706	
11	Cheltuieli totale	84.071.829	
12	<i>Rezultatul brut al exercitiului – pierdere</i>	<b>31.318.123</b>	
13	Impozit pe profit	2.265.214	
14	<u>Rezultatul net al exercitiului – pierdere</u>	<b><u>33.583.337</u></b>	

## **BILANT**

Total Active Imobilizate (lei) :	223.259.817
Total Active Circulante (lei) :	28.304.364
Total Active Curente – Datorii Curente (lei)	18.829.690
Total Capitaluri (lei) :	212.353.873

Nici un detinator de valori actiuni nu are drepturi speciale de control.

Nu exista scheme de acordare de actiuni salariatilor.

Nu exista limitari ale drepturilor de vot.

Membrii consiliului de administratie sunt numiti la propunerea actionarilor si pe baza voturilor actionarilor, proportional cu numarul de actiuni detinute.

Actul constitutiv se modifica numai cu aprobarea Adunarii Generale a Actionarilor.

Puterile membrilor consiliului de administratie sunt cele definite in Actul Constitutiv al societatii.

Nu exista acorduri intre entitate si consiliul de administratie sau salariati prin care se ofera compensari daca acestia demisioneaza sau sunt concediati fara un motiv rezonabil sau daca relatia de angajare inceteaza din cauza unei oferte publice de preluare.

Societatea adera la urmatoarele principii ale guvernantei corporative :

-Responsabilitate si masurabilitate deplina :

Compania va mentine conturile sale in asa fel incit orice plata/incasare sa poata fi supusa cercetarii, iar explicatii clare sa poata fi aduse imediat. Compania va trebui intotdeauna sa cunoasca identitatea adevarata a beneficiarului oricarei plati efectuate. Orice suma cheltuita trebuie sa aiba o documentatie bine pusa la punct si o explicatie economica clara. In cazul in care conditiile de confidentialitate o permit, Compania poate da detalii asupra anumitor venituri sau cheltuieli unui actionar care trimite o cerere fundamentata si intemeiata pentru acest lucru, in care sa dezvaluie si motivul unei astfel

de cereri. In cazul in care o astfel de informatie nu poate fi pusa la dispozitia respectivului actionar, pentru a se evita o scurgere de informatii catre domeniul public, cererea poate fi adresata auditorilor companiei pentru verificare sub conditiile confidentialitatii, conform articolului 259 din legea 297/2004.

-Utilizarea activelor in scopuri speculative:

Compania nu va face uz in mod excesiv de activele sale prin imprumuturi de la terte persoane in proportii care sa conduca la pierderea controlului operativ si al independentei. Orice credit trebuie sa fie in limitele standardelor din industria de resort.

In cazul in care se cere luarea unor masuri de urgenta de catre consiliul de administratie pentru protejarea activelor companiei, o astfel de decizie se ia dupa discutii in cadrul consiliului de administratie si va fi urmata de comunicarea ei catre actionari in cel mai scurt timp.

O evaluare conservatoare a tuturor activelor companiei este imperativa. Obiectivele pe termen lung si protectia independentei operationale au intaietate in fata intereselor pe termen scurt.

-Tranzactii importante si Evenimente:

Tranzactiile si circumstantele care guverneaza activele si operatiunile firmei si care ar putea avea influenta asupra valorii companiei sau asupra obiectivelor ei pe termen lung trebuiesc comunicate actionarilor cit de curind este convenabil sau prin intermediul bursei de valori, mai putin in cazul in care se poate presupune ca, acoperirea mediatica, fie initiata de companie sau de terte parti a facut publicul si actionarii constienti de problema respectiva.

Compania nu va fi obligata sa comenteze, confirme sau rectifice orice comunicare care ar aparea in media si care nu a fost solicitata de companie. Actionarii sunt indreptatiti sa ceara clarificari direct sau prin intermediul unei adunari generale extraordinare.

-Participarea Consiliului de Administratie:

Presedintele consiliului de administratie va informa permanent membrii consiliului de administratie asupra evenimentelor si tranzactiilor care afecteaza starea companiei in masura in care aceste lucruri nu sunt incluse in rapoartele lunare puse la dispozitie . Consiliul de administratie se intruneste regulat pentru a lua la cunostinta cu privire la desfasurarea afacerilor companiei si pentru a lua orice decizie ce este in atributiile consiliului de administratie conform legilor, regulamentelor in vigoare si conform actului constitutiv al companiei.

Se va derula un program de rascumparare a actiunilor proprii de catre UNIREA SHOPPING CENTER S.A., cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Scopul acestui program este acela de a rascumpara actiuni, in vederea reducerii capitalului social al societatii prin anulara actiunilor rascumparate.

Pentru implementarea acestui program, Consiliul de Administratie va fi imputernicit sa adopte toate masurile necesare si sa indeplineasca toate formalitatile cerute.

-Angajatii companiei:

Compania va cauta sa promoveze interesele angajatilor sai si incearca sa asigure desfasurarea operatiunilor sale in mod eficient si competitiv prin scheme motivationale potrivite si trimitind angajatii la cursuri de perfectionare si pregatire corespunzatoare.

Activitatea companiei se desfasoara in cele doua centre comerciale UNIREA SHOPPING BUCURESTI situat in Piata Unirii nr.1, Sector 3 respectiv UNIREA SHOPPING CENTER BRASOV situat in Bd. Garii nr. 3A.

-Evaluarea riscurilor si masuri luate:

In afara riscurilor asigurabile (pagube aduse proprietatilor, terorism si intreruperea activitatii) conducerea companiei evalueaza si impactul riscurilor survenite din mediul economic dificil.

Principalul risc il reprezinta scaderea activitatii pina la nivelul in care societatea sa nu mai genereze fluxuri pozitive de numerar.

Pentru contracararea acestor riscuri societatea a trecut la planuri de revizuire si reducere a tuturor cheltuielilor, fara insa a afecta standardele de calitate. Au fost intarite procedurile de control .

Obiectivele si politicile entitatii in materie de management al riscului financiar se bazeaza pe cresterea acuratetii raportarilor interne manageriale, optimizarea sistemelor informatice cu reflectare directa in inregistrarea corecta si precisa in contabilitate a veniturilor si cheltuielilor prin diminuarea factorului „eroare umana” asupra inregistrarilor.

In ceea ce priveste riscul de credit, acesta nu este unul operabil, avand in vedere ca societatea nu are pe rof facilitati de finantare contractate cu institutiile financiar-bancare de profit .

#### **Evenimente semnificative - pandemia SARS-CoV-2**

Avand in vedere:

Hotararile Comitetului National pentru Situatii Speciale de Urgenta;

Masurile impuse prin Decretul nr. 195/2020 privind Instituirea Starii de Urgenta pe teritoriul Romaniei, publicat in MO nr. 212/16.03.2020.

Masurile instituite de autoritati, in contextul pandemiei COVID-19, sunt de natura a restrange, pe perioada pentru care a fost instituita starea de urgenta, unele drepturi si libertati economice (inchidere centre comerciale/ mall-uri, restaurante, zona de fast food, zone de entertainment, locuri de joaca pentru copii)

Recomandarea Ministerului Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situatii de Urgenta, privind restrictionarea evenimentelor ca masura pentru evitarea raspandirii infectiei cu Coronavirusul COVID – 19

Printre masurile adoptate in vederea atenuarii riscurilor legate de efectele economice ale pandemiei, enumeram :

- Reorganizarea societatii , revizuirea posturilor
- Adoptarea de masuri de protectie a clientilor Centrului Comercial prin masurarea temperaturii acestora la intrarea in Centrul Comercial.
- Montarea de stickere in intreg Centrul Comercial, in spatiile comune, lifturi, cu mentionarea masurilor obligatorii ce trebuiesc respectate.
- Montarea in interiorul Centrului Comercial a echipamentelor cu substante dezinfectante
- Stabilirea de trasee distincte pentru clientii Centrului Comercial.
- Adoptarea de masuri de protectie a personalului Centrului Comercial prin distribuirea gratuita a mastilor de protectie.
- Montarea de echipamente cu substante dezinfectante.
- Verificarea respectarii obligativitatii purtarii mastii, atat de catre clientii Centrului Comercial cat si de catre personalul magazinelor.
- Dezinfectarea periodica a spatiilor comune, toaletelor, intrarilor si iesirilor Centrului Comercial.

Litigiile societatii sunt prezentate in Anexa la Raport , asa cum au fost raportate la autoritatile compentente de supraveghere si control .

Consiliul de Administratie al UNIREA SHOPPING CENTER S.A.

Prin Membru al Consiliului de Administratie

Dadus Ștefan- Valentin

