

## Raportul Consiliului de Administratie UNIREA SHOPPING CENTER S.A.

UNIREA SHOPPING CENTER S.A. a inregistrat la decembrie 2020 un profit contabil in valoare de 5.017.053 lei , comparativ cu rezultatul in valoare de 5.367.441 lei aferent anului 2019. Societatea a achitat in anul 2020 integral, creditul LIBRA BANK.

Societate a dus o politica de finantare in principal din resurse proprii. Gradul de indatorare este de 0 % .

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.

Capitalul social la 31.12.2020 al UNIREA SHOPPING CENTER S.A., subscris si varsat integral de actionari, in suma de 6.873.475 lei este divizat in 2.749.390 actiuni nominative, avand o valoare nominala de 2,5 lei.

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 2020:

Actionari	Nr. Actiuni	Cota de participare %
TNG Investment Romania SA	2.208.328	80,3207
SIF Muntenia SA	297.841	10,8330
Persoane Fizice	201.813	7,3403
Persoane Juridice	41.408	1.5061
<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 2020 Societatea a inregistrat o cifra de afaceri in valoare de 56.776.081 lei.

### **CAPITALURILE PROPRII**

In conformitate cu situatile intocmite de societate observam o crestere a capitalurilor proprii, de la 332.628.574 lei la 31.12.2019 lei la 353.324.122 la 31.12.2020, crestere ca urmare a anularii penalitatilor in baza OUG 69/2020, instituite de ANAF.

## **CAPITALUL SOCIAL**

Capitalul social statutar la data de 31 decembrie 2020 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 2020 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 2020, Societatea inregistreaza un profit in suma de 5.017.053 lei .

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

1	Venituri din exploatare	<b>57.277.513</b>	
2	Cheltuieli de exploatare	49.090.624	
3	<i>Rezultatul din exploatare – profit</i>	<b>8.186.889</b>	
4	Venituri financiare	1.098.995	
5	Cheltuieli financiare	849.081	
6	<i>Rezultatul financiar – profit</i>	<b>249.914</b>	
7	Venituri extraordinare		0
8	Cheltuieli extraordinare		0
9	Rezultatul extraordinar		0
10	Venituri totale	58.376.508	
11	Cheltuieli totale	49.939.705	
12	<i>Rezultatul brut al exercitiului –profit</i>	<b>8.436.803</b>	
13	Impozit pe profit	3.419.750	
14	<u>Rezultatul net al exercitiului – profit</u>	<b><u>5.017.053</u></b>	

## **BILANT**

Total Active Imobilizate (lei) :	366.620.415
Total Active Circulante (lei) :	27.327.860
Total Active – Datorii Curente (lei) :	382.635.443

Total Capitaluri (lei) :

353.324.122

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.

Compania nu va intra in nici o tranzactie substantiala fara a-si informa actionarii si fara a primi aprobarea acestora, mai putin in cazul in care o astfel de tranzactie este o tranzactie standard pentru industrie.

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.

**Avand in vedere evenimentele generate de pandemia SARS-CoV-2, cu efect in scaderea veniturilor societatii, membrii Consiliului de Administratie au propus in unanimitate, Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor UNIREA SHOPPING CENTER S.A., diminuarea indemnizatiilor lunare cuvenite.**

**Astfel, Presedintele Consiliului de Administratie, de la 10.000 Euro/ luna, va avea o indemnizatie de 6.000 euro/luna, iar ceilalti doi membrii ai Consiliului de Administratie, vor avea o indemnizatie diminuata de la 2.000 euro/ luna la 1.200 euro/luna.**

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 trimittind 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 inasa 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.

Se estimeaza o crestere semnificativa a volumului activitatilor, drept pentru care in anul 2021, activitatea departamentului contracte, tehnic si administrativ trebuie sustinut de sisteme informatice corelate care sa diminueze si sa sustina volumul de munca umana si care sa fie perfect corelate cu legislatia fiscala in continua modificare.

In ceea ce priveste riscul de credit, acesta nu exista in prezent datorita politicii prudente adoptate si dovedite in ultimii 2 ani de activitate a societatii, manifestata prin scaderea gradului de indatorare pana la 0 % (capital imprumutat/ capital propriu).

Prin rezultatele inregistrate in anul 2020, conducerea societatii a inteles importanta calificarii personalului luand masurile care se impun.

### **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

Prevederile Ordonantei Militare nr. 1/ 2020.

Prevederile Ordonantei Militare nr. 2/ 2020 privind regimul stării de asediu și regimul stării de urgență, prin limitarea deplasarilor.

Prevederile OUG nr. 30/2020 pentru modificarea si completarea unor acte normative, precum si pentru stabilirea unor masuri in domeniul protectiei sociale in contextul situatiei epidemiologice determinata de raspandirea Coronavirusului SARS-CoV-2, art. 11, alin 1 si 2.

Impactul major asupra veniturilor societatii datorat masurilor mai sus mentionate, perioada de lock-down in intervalul 16.03.2020 – 15.06.2020, raspandirea accelerata a Coronavirusului SARS-CoV-2, atat in Bucuresti cat si pe intreg teritoriul tarii, a determinat adoptarea unor masuri necesare si obligatorii pentru diminuarea efectelor negative.

Printre masurile adoptate mentionam:

- **Reducerea benevola la jumatate a indemnizatiei Membrilor Consiliului de Administratie pe perioada aprilie 2020 – septembrie 2020. Astfel Presedintele Consiliului de Administratie si-a redus indemnizatia lunara la 5.000 euro, respectiv 1.000 euro pentru ceilalti doi Membri ai Consiliului de Administratie.**
- Disponibilizare personal
- 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.

Referitor la esalonarile ANAF, mentionam faptul ca am beneficiat de prevederile OUG 69/2020, astfel incat la data intocmirii raportului Consiliului de Administratie, acestea sunt achitate integral.

Societatea are in continuare pe rolul instantelor de judecata trei dosare cu ANAF, si anume 9921/2/2009\*\*, 8204/2/2018 si 1201/1/2020.

Toate aceste procese se refera la sume imputate de catre ANAF acestea fiind din perioada in care managementul era asigurat de Carmen Palade ca Presedinte al Consiliului de Administratie si Director General si Marina Leu, ca Director Economic.

Dintre litigiile actuale, mentionam litigiul cu PALL D'OR CON reprezentat de Carmen Palade, care in dosarul 19352/3/2020 prin care a solicitat suma de 7.800.000 Euro + TVA, din care 6.000.000 euro + TVA compensare salarii 10 ani de zile, restul de 1.800.000 Euro + TVA, reprezentand salarii pretinse din perioada august 2017 - august 2020.

Un alt proces important este cel cu MCV MEDIA SRL, reprezentata de Marina Leu, care solicita suma de 3.070.921 lei, ca si compensare salarii.

In acelasi gen de procese, determinate de actele aditionale de salarii compensatorii, mentionam pe: Ovidiu Botocan, Varasteanu Mariana, Adriana Manea si Geana Georgeta.

O alta incercare de spoliere a UNIREA SHOPPING CENTER SA, o reprezinta incercarea societatii PFA GEORGESCU ALEXANDRU-TUDOR, reprezentata de domnul Alexandru Georgescu.

In aceasta speta, UNIREA SHOPPING CENTER SA, a intreprins masuri in vederea recuperarii unor sume, facturate si incasate de PFA GEORGESCU ALEXANDRU-TUDOR

La aceste sume se adauga si cele facturate si incasate de catre NEREUS MANAGEMENT SRL, o alta companie controlata indirect de catre domnul GEORGESCU ALEXANDRU-TUDOR.

Consiliul de Administratie al UNIREA SHOPPING CENTER S.A.

Prin Membru al Consiliului de Administratie

Bogdan Antonescu