

Raportul Consiliului de Administratie UNIREA SHOPPING CENTER S.A.

UNIREA SHOPPING CENTER S.A. a inregistrat la decembrie 2018 un profit contabil in valoare de 23.222.401 lei, fata de pierderea contabila a anului 2017 in suma de 34.883.931 lei, ca urmare a cresterii cifrei de afaceri si a diminuarii cheltuielilor de exploatare si financiare.

Societatea a continuat rambursarea creditelor contractate de la BCR si LIBRA BANK, in anul 2018 platindu-se suma de 6.212.945,76 lei la BCR respectiv 2.060.000 lei la LIBRA BANK, conform contractelor.

Mentionam faptul ca in luna August 2018 a fost achitat integral creditul contractat la BCR pentru UNIREA SHOPPING CENTER BRASOV.

In anul 2018 ,valoarea investitiilor in cladire , echipamente , mobilier a fost in valoare de 5.241.039 lei.

Societate a dus o politica de finantare in principal din resurse proprii. Gradul de indatorare este de 0,01 .

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 31.12.2018 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 cunostiinta de ele din registrul actionarilor) sunt, la data de 31 Decembrie 2018:

Actionari	Nr. Actiuni	Cota de participare %
TNG Investment Romania SA	2.208.328	80,3207
SIF Muntenia SA	297.841	10,8330
Persoane Fizice	204.688	7,4449
Persoane Juridice	38.533	1,4015
Total	2.749.390	100.00

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

In anul 2018 Societatea a inregistrat o cifra de afaceri in valoare de 60.631.861 lei.

CAPITALURILE PROPRII

In conformitate cu situatile intocmite de societate observam o crestere a capitalurilor proprii, de la 306.740.583 lei la 31.12.2017 la 329.996.827 lei la 31.12.2018, crestere ca urmare a rezultatului obtinut de societate , respectiv profit 23.222.401 lei.

CAPITALUL SOCIAL

Capitalul social a fost diminuat ca urmare a anularii actiunilor proprii.

Capitalul social statutar la data de 31 decembrie 2018 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 2018 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 2018, Societatea inregistreaza un profit in suma de 23.222.401 lei .

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

1	Venituri din exploatare	61.278.134	
2	Cheltuieli de exploatare	36.402.276	
3	<i>Rezultatul din exploatare – profit</i>	24.875.858	
4	Venituri financiare	20.066	
5	Cheltuieli financiare	422.256	
6	<i>Rezultatul financiar – pierdere</i>	(402.190)	
7	Venituri extraordinare		0
8	Cheltuieli extraordinare		0
9	Rezultatul extraordinar		0
10	Venituri totale	61.298.200	

11	Cheltuieli totale	36.824.532
12	<i>Rezultatul brut al exercitiului –profit</i>	<i>24.473.668</i>
13	Impozit pe profit	1.251.267
14	<u>Rezultatul net al exercitiului – profit</u>	<u>23.222.401</u>

BILANT

Total Active Imobilizate (lei) :	394.655.476
Total Active Circulante (lei) :	25.338.431
Total Active – Datorii Curente (lei) :	382.838.199
Total Capitaluri (lei) :	329.996.827

Conform prevederilor legale, distribuirea profitului se poate face numai dupa recuperarea pierderilor .

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 apare 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.

-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.

Se estimeaza o crestere semnificativa a volumului activitatilor, drept pentru care in anul 2019, 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 s-a diminuat semnificativ in anul 2018, prin politica prudenta adoptata si dovedita in ultimii 2 ani de activitate a societatii manifestata prin scaderea gradului de indatorare pana la 0,01 (capital imprumutat/ capital propriu).

Prin rezultatele inregistrate in anul 2018, conducerea societatii a inteles importanta calificarii personalului luand masurile care se impun.

Consiliul de Administratie al UNIREA SHOPPING CENTER S.A.

Prin Presedintele Consiliului de Administratie

Bogdan Alexander Adamescu

