

Raportul Consiliului de Administratie UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
Situatiile financiare intocmite pentru data de 31.12.2022

Societatea a dus in cursul anului 2022 o politica de finantare in din resurse proprii. 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 2022 , 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 2022:

Structura actionariatului	Nr. Actiuni	% in capital
TNG INVESTMENTS ROMANIA	2.208.328	80.3207
S.I.F. MUNTENIA	322.841	11.7423
Presoane juridice	48.736	1.7726
Persoane fizice	169.485	6.1644
TOTAL ACTIUNI	2.749.390	100 %

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

In anul 2022 Societatea a inregistrat o cifra de afaceri in valoare de 57.150.002 lei.

CAPITALURILE PROPRII

In conformitate cu situatiile intocmite de societate observam o crestere a capitalurilor proprii, de la 212.353.873 lei la 31.12.2021 la 247.979.990 lei la 31.12.2022 . Scaderea se datoreaza obtinerii de profit in exercitiul financiar 2022 .

CAPITALUL SOCIAL

Capitalul social statutar la data de 31 decembrie 2022 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 2022 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 2022, Societatea inregistreaza iun profit contabil in suma de 32.073.743 lei .

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

1	Venituri din exploatare	63.573.161	
2	Cheltuieli de exploatare	34.275.914	
3	<i>Rezultatul din exploatare</i>	29.297.247	
4	Venituri financiare	6.573.830	
5	Cheltuieli financiare	137.104	
6	<i>Rezultatul financiar</i>	6.436.726	
7	Venituri extraordinare		0
8	Cheltuieli extraordinare		0
9	Rezultatul extraordinar		0
10	Venituri totale	70.146.991	
11	Cheltuieli totale	34.413.018	
12	<i>Rezultatul brut al exercitiului</i>	35.733.973	
13	Impozit pe profit	3.660.230	
14	<u>Rezultatul net al exercitiului</u>	<u>32.073.743</u>	

BILANT

Total Active Imobilizate (lei) :	209.861.183
Total Active Circulante (lei) :	80.437.700
Total Active Curente – Datorii Curente (lei)	67.830.489
Total Capitaluri (lei) :	247.979.990

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 anularea 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 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 competente de supraveghere si control .

UNIREA SHOPPING CENTER S.A.
Presedinte C.A.
Bogdan Alexander Adamescu