

RAPORT SEMESTRIAL

conform Regulamentului C.N.V.M. nr.1/2006
pentru semestrul I 2017

Data raportului 28.08.2017

Denumirea societatii:	UNITEH SA
Sediul social	Str. CHIMISTILOR NR.5-9 Timisoara
Numarul de telefon /fax:	0256222104; tel.0256222312
E-MAIL:	uniteh@sif-imobiliare.ro
Cod unic de inregistrare	RO1800966
Numar de ordine in Registrul Comertului	J35/805/1991
Capital social subscris si varsat:	1.090.900 lei
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:	BVB-PIATA AeRO
Activitate preponderenta (denumire clasa CAEN):	6820-Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

1. SITUATIA ECONOMICO-FINANCIARA

Situatia economico-financiara a societatii la 30.06.2017, este prezentata in „Raportarile contabile semestriale incheiate la 30.06.2017”:

- F10- Situatie activelor, datoriilor si capitalurilor proprii
- F20- Contul prescurtat de profit si pierdere
- F30- Date informative

1.1. Analiza situatiei economico-financiara a societatii pe semestrul I 2017 comparativ cu semestrul I 2016 se prezinta astfel:

a) Elemente de bilant, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut:

Denumirea indicatorilor	30.06.2016	30.06.2017
A.Active immobilizate-total d.c.:	14.136.407	13.745.142
Imobilizari necorporale	113	228
Imobilizari corporale	14.136.294	13.744.914
Imobilizari financiare	-	-
B.Active circulante –total d.c.	1.930.029	2.584.401
Stocuri	-	-
Creante	314.556	127.825
Investitii financiare pe termen scurt	-	-
Casa si conturi la banci	1.615.473	2.456.576

C. Cheltuieli in avans	62.458	59.304
D. Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an	261.676	264.970
E.Active circulante nete/ datorii curente nete	1.730.811	2.378.735
F.Total active minus datorii curente	15.867.218	16.123.877
G.Datorii ce trebuie platite intr-o per. mai mare de un an	97.938	132.539
H.Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	-	-
I. Venituri in avans	-	-
I.Capital scris si varsat	1.090.900	1.090.900
II.Prime de capital	-	-
III.Rezerve din reevaluare	12.742.530	12.320.570
IV.Rezerve	260.106	269.845
V.Rezultatul reportat	1.634.303	2.154.107
VI. Profit sau pierdere la sfarsitul perioadei de raportare	41.441	155.916
Repartizarea profitului	-	-
Capitaluri-Total	15.769.280	15.991.338

Analizand elementele bilantului contabil comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut se constată următoarele:

La 30.06.2017, societatea noastră are în patrimoniu imobilizări corporale, în valoare de 13.745.142 lei care reprezintă 83,87 % din total active, față de 14.136.294 lei la 30.06.2016, reprezentând 87,65 % din total active.

Elementele cu pondere în total activ sunt reprezentate de:

- construcții a căror valoare în totalul activelor față de aceeași perioadă a anului trecut, reprezintă 68,76 % la 30.06.2017 față de 75,95 % la 30.06.2016.
- terenuri a căror valoare nu s-a modificat la 30.06.2017 față de 30.06.2016 și reprezintă 20,57% în total active la 30.06.2017.

Elementele cu pondere în pasiv sunt reprezentate de capitalurile proprii, în procent de 97,57% la 30.06.2017 și în procent de 97,77 % la 30.06.2016.

b) Contul de profit și pierdere, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent:

lei

Denumirea indicatorilor	30.06.2016	30.06.2017
	total	total
Vanzari nete d.c.	595.670	727.337
- cifra de afaceri neta	595.670	727.337
Venituri din exploatare	598.378	727.337
-venituri din activitatea de baza	595.670	727.337
-venituri din vanzare marfuri	-	-
-alte venituri din exploatare	2.708	-
Cheltuieli de exploatare –total d.c.	534.027	562.997
-cheltuieli cu personalul	141.646	148.135
-cheltuieli cu amortizarile	234.169	239.905

-alte cheltuieli de exploatare	142.438	155.745
Rezultat din exploatare-profit/pierdere	64.351	164.340
Venituri financiare	1.509	11.449
Cheltuieli financiare	-	-
Rezultat financiar-Profit	1.509	11.449
Venituri totale	599.887	738.786
Cheltuieli totale	534.027	562.997
Rezultat brut –total-profit/pierdere	65.860	175.789
Impozit pe profit	24.419	13.800
Impozit pe venit microintreprinderi	-	6.073
Rezultat net-profit/pierdere	41.441	155.916

Cifra de afaceri a crescut cu 22,10% respectiv cu 131.667 lei, de la 595.670 lei in primul semestru al anului 2016 la 727.337 lei in primul semestru al anului 2017;

Elementele de cheltuieli cu cea mai mare pondere in veniturile totale din exploatare la 30.06.2017 sunt reprezentate de:

- cheltuieli privind prestatiile externe, impozitele si taxele la bugetul local 21,39% fata de 23,62% la 30.06.2016;
- amortizarea imobilizarilor corporale 32,98% fata de 39,13% la 30.06.2016;
- cheltuieli cu personalul 20,37%fata de 23,67% la 30.06.2016.

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli nu au fost constituite la data raportarii.

Dividende declarate si distribuite

Societatea nu a inregistrat dividende cuvenite actionarilor, deoarece si in anul 2015 si 2016 profitul brut realizat a fost repartizat pentru acoperirea pierderilor din anii precedenti conform aprobarilor AGOA.

In ultimele 6 luni nu s-au inregistrat vanzari de constructii si nici de terenuri.

c) Cash flow

Denumirea indicatorilor	lei	
	30.06.2016	30.06.2017
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	1.604.830	1.913.976
Fluxuri de trezorerie din act.de exploatare		
Incasari de la clienti	954.743	1.130.111
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-372.114	-455.687
Plati sub forma salariilor si a altor chelt. de exploatare	-80.945	-116.059
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	-231.595	-200.324
Impozit pe profit /venit platit	-41.466	-30.524
Trezoreria neta din activitati de exploatare	+228.623	+327.517
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii		

Plati pt.achizitionarea de actiuni	-	-
Plati pentru achizit. de imobilizari corporale	-19.489	-
Dobanzi incasate	1.509	11.449
Trezoreria neta din activitati de investitii	-17.980	+11.449
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare	-	
Dividende platite	-	-
Imprumut entitate afiliata	-200.000	-
Restituit imprumut entitate afiliata	-	+203.634
Trezoreria neta din activitati de finantare	-200.000	+203.634
Cresterea neta a trezoreriei si echivalente de trezorerie	+10.643	+542.600
Trezorerie si echivalente de trez.la sfarsitul perioadei	1.615.473	2.456.576

Numerarul si disponibilitatile la sfarsitul perioadei au crescut de la 1.615.473 lei la 30.06.2016 la 2.456.576 lei la 30.06.2017, ca urmare a incasarii clientilor, precum si a restituirii imprumutului de catre SIFI B ONE SA Bucuresti in valoare de 203.634 lei.

2. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII COMERCIALE

Societatea comerciala UNITEH SA are ca obiect de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate – CAEN 6820.

In primul semestru al anului 2017, veniturile realizate din activitatea de baza curenta au fost in suma de 727.337 lei, reprezentand o crestere cu 22,10% fata de veniturile realizate in aceeași perioada a anului 2016, respectiv cu 131.667 lei.

Volumul total al cheltuielilor din activitatea de baza curenta este de 562.997 lei, in crestere cu suma de 28.970 lei fata de primul semestru al anului 2016, respectiv cu un procent de 5,42%.

La 30.06.2017, numarul mediu de angajati cu contract individual de munca este de 9 persoane fata de 8 persoane 30.06.2016, iar numarul efectiv de salariati existent la 30.06.2017 este de 9 persoane fata de 10 persoane la 30.06.2016.

2.1. Lichiditatea societatii comerciale

1. Lichiditatea generala:

Lichiditate generala sem.I 2016=Active circulante/Datorii pe termen scurt = 7,38

Lichiditate generala sem.I 2017=Active circulante/Datorii pe termen scurt = 9,75

Valorile inregistrate sunt peste optimul de 2, atat pentru 30.06.2016, cat si pentru 30.06.2017.

Lichiditatea generala a crescut cu 32,11 % fata de anul anterior pe fondul cresterii mai accentuate a activelor circulante cu suma de 654.372 lei in comparatie cu datoriile pe termen scurt, care au crescut la 30.06.2017 fata de 30.06.2016 cu suma de 3.294 lei.

2. Lichiditatea redusa:

Lichiditate redusa sem. I 2016 =Active circulante-Stocuri/Datorii pe termen scurt=7,38

Lichiditatea redusa sem I 2017=Active circulante-Stocuri/Datorii pe termen scurt= 9,75

Valoarea lichiditatii reduse este peste 1 nivelul optim atat la 30.06.2016 cat si la 30.06.2017.

3. Lichiditatea imediata:

Lichiditate imediata sem. I 2016=Lichiditati/Datorii pe termen scurt = 6,17

Lichiditate imediata sem. I 2017=Lichiditati/Datorii pe termen scurt = 9,27

Lichiditatea imediata este peste nivelul optim de 0,65 atat pentru 30.06.2016 cat si pentru 30.06.2017.

Lichiditatea imediata a crescut fata de anul anterior pe fondul cresterii accentuate a lichiditatilor, ca urmare a unor incasari mai mari in cursul semestrului I 2017 fata de semestrul I 2016.

Nu exista elemente, evenimente sau factori de incertitudine care ar putea afecta lichiditatea societatii, societatea nefiind in imposibilitatea de a-si achita datoriile curente.

2.2. Cheltuielile de capital:

Societatea nu a avut cheltuieli de capital. Pe viitor nu se preconizeaza astfel de cheltuieli.

2.3. Veniturile din activitatea de baza

Veniturile din activitatea de baza respectiv din chirii sunt in valoare de 727.337 lei la 30.06.2017, fata de 595.670 lei la 30.06.2016 in crestere fata de perioada precedenta cu 22,10 %.

La 30.06.2017 aceste venituri reprezinta 100% din total venituri din exploatare activitate curenta, in timp ce la 30.06.2016 acestea reprezentau 99,55%.

3. SCHIMBARI CARE AFECTEAZA CAPITALUL SOCIAL SI ADMINISTRAREA SOCIETATII COMERCIALE

3.1. Descrierea cazurilor in care societatea comerciala a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in timpul perioadei respective.

UNITEH S.A. nu a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare.

3.2. Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societate.

In cursul semestrului I 2017, nu s-au inregistrat modificari semnificative privind detinatorii de valori mobiliare emise de societate.

Capitalul social al UNITEH S.A. este de 1.090.900 lei, divizat in 436.360 actiuni cu o valoare nominala de 2,5 lei/actiune.

Structura actionariatului la data de 17.05.2017 este urmatoarea:

SIF IMOBILIARE PLC LOC. NICOSIA CYP	219.043 ACTIUNI	50,1978 %
ACTIONARI PERSOANE FIZICE	154.243 ACTIUNI	35,3476 %
PERSOANE JURIDICE	6.536 ACTIUNI	1,4978 %
SC WINSHARES CONSULTING SRL BUCURESTI	56.538 ACTIUNI	12,9567 %
TOTAL	436.360 ACTIUNI	100,0000%

4. TRANZACTII SEMNIFICATIVE

In primul semestru al anului 2017 nu au existat tranzactii majore incheiate de emitent cu persoanele cu care actioneaza in mod concertat sau in care au fost implicate aceste persoane.

SITUATIILE FINANCIARE PE SEMESTRUL I 2017 NU AU FOST AUDITATE.

5. SEMNATURI

Presedinte Consiliul de Administratie,
Administrare Imobiliare SA Bucuresti
prin reprezentant legal Ion Alexandru-Sorin

Director general,
Scobercia Octavian

Economist,
Condurache Iuliana-Maria

