

R A P O R T U L D E G E S T I U N E
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE UNITEH SA TIMISOARA

Raportul anual conform :	Regulamentului CNVM nr. 1/2006
Pentru exercitiul financiar:	2017
Data raportului:	
Denumirea societatii comerciale:	UNITEH SA TIMISOARA
Sediul social:	Str. Chimistilor nr. 5-9
Numarul de telefon/fax:	0256222104; tel.0256222312
E-mail:	uniteh@sif-imobiliare.ro
Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului:	RO 1800966
Numar de ordine in Registrul Comertului:	J35/805/1991
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:	AeRO
Capital social scris si varsat:	1.090.900 lei
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala:	actiuni cu o valoare nominala de 2,5 lei/actiune

1. Analiza activitatii societatii comerciale:

1.1.a) Descrierea activitatii de baza a societatii comerciale:

UNITEH SA TIMISOARA s-a infiintat in 1966, sub denumirea I.M.T.L.I.F. Banat (Intreprinderea de mecanizare , transport pentru lucrari imbunatatiri funciare), avand ca obiect de activitate executia si repararea utilajelor de constructii si mijloacelor de transport din dotare.

In anul 1977, prin Decretul nr. 273/1977 privind reorganizarea intreprinderilor societatea devine S.U.G.T.C (Statia de Utilaj Greu pentru Transporturi si Constructii) mentinandu-si obiectul de activitate.

In anul 1991, intreprinderea a devenit Societate Comerciala sub denumirea SC UNITEH SA TIMISOARA, in conformitate cu HG 258/1991, inregistrata la ORC sub nr. J35/805/1991, pastrand acelasi obiect de activitate.

In prezent, societatea are ca activitate principala inchirierea si subinchirierea bunurilor proprii cod CAEN -6820.

b) Precizarea datei de infiintare a societatii comerciale;

SC UNITEH SA TIMISOARA este o societate infiintata in data de 30.05.1991, conform HG258/1991;

c) Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a societatii comerciale, ale filialelor sale sau ale societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar;

Fuziuni si reorganizari ale societatii comerciale in anul 2017 nu au avut loc .

d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active;

- Achizitii;

In cursul anului 2017, societatea nu achizitionat active-terenuri si constructii.

- Instrainari de active

Societatea nu a instrainat active-terenuri si constructii in cursul anului 2017.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii.

1.1.1.Elemente de evaluare generala:

Societatea a inregistrat la 31.12.2017 urmatorii indicatori comparativ cu anul 2016:

Indicatori	2016	2017
Profit net	107.582	330.792
Pierdere neta	-	-
Cifra de afaceri	1.284.914	1.457.556
Export	Nu este cazul	Nu este cazul
Total cheltuieli	1.111.135	1.222.272
Lichiditate (disponibil in cont, etc.)	1.913.976	2.874.850
1. Indicatori de lichiditate		
Indicatorul lichiditatii curente	7,08	7,44
Indicatorul lichiditatii imediate	7,08	7,44
2. Indicatori de risc		
Indicatorul gradului de indatorare	1,02	1,03
Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	Nu este cazul	Nu este cazul
3. Indicatori de activitate		
Viteza de rotatie a stocurilor	Nu este cazul	Nu este cazul
Numarul de zile de stocare	Nu este cazul	Nu este cazul
Viteza de rotatie a debitelor clienti	106 zile	99 zile
Viteza de rotatie a creditelor furnizori	15 zile	39 zile
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,09	0,097
Viteza de rotatie a activelor totale	0,08	0,08
4. Indicatori de profitabilitate		
Rentabilitatea capitalului angajat	0,012	0,020
Marja bruta din vanzari	13,88%	22,29%
5. Indicatori privind rezultatul pe actiune		
Rezultatul pe actiune	0,25 lei/actiune	0,76 lei/actiune
Raportul dintre pretul de piata al actiunii si rezultatul pe actiune	33,92	39,47

Viteza de rotatie a debitelor-clienti exprima numarul de zile pana la care debitorii isi achita datoriile catre societate si arata astfel eficacitatea societatii in colectarea creantelor sale. Aceasta a scazut in 2017 cu 7 zile datorita incasarii soldului mediu al clientilor fata de anul 2016.

Viteza de rotatie a creditelor- furnizori exprima numarul de zile de creditare pe care societatea il obtine de la furnizorii sai. Aceasta a crescut in 2017 datorita cresterii soldului mediu al furnizorilor, precum si cresterii cifrei de afaceri.

Viteza de rotatie a activelor imobilizate evalueaza eficienta managementului activelor imobilizate prin examinarea cifrei de afaceri generate prin exploatarea acestora.

Viteza de rotatie a activelor totale evalueaza eficienta managementului activelor totale prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de activele societatii.

Marja bruta din vanzari a crescut in anul 2017 comparativ cu 2016 datorita cresterii cifrei de afaceri, precum si a profitului brut din activitatea de exploatare.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

Descrierea principalelor produse realizate si/sau servicii prestate:

- Inchirierea spatiilor detinute de societate.
- a) Principalele piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie;
 - Inchirierea spatiilor: persoane juridice si fizice romane- inchiriere pe baza de contract de inchiriere.
- b) Ponderea fiecarei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale societatii comerciale pentru ultimii trei ani.

Pondere inchirieri spatii in total cifra de afaceri:

Nr. crt.	Specificare	2015	2016	2017
1.	Venituri din chirii	1.128.335(100%)	1.284.914(100%)	1.458.550(100%)

- c) Produsele noi avute in vedere pentru care se va afecta un volum substantial de active in viitorul exercitiu financiar, precum si stadiul de dezvoltare al acestor produse:
 - In exercitiul financiar 2018, nu vor fi produse noi.

1.1.3 Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala (surse indigene, surse import)

- materiale/obiecte de inventar/mijloace fixe: indigene.

Precizarea de informatii cu privire la siguranta surselor de aprovizionare si la preturile materiilor prime si la dimensiunile stocurilor de materii prime si materiale.

- siguranta: comenzi/contracte-plata se face dupa livrare sau cu OP la livrare (data receptiei)
- stocuri de materii prime si materiale: Nu este cazul.

1.1.4 Evaluarea activitatii de vanzare

- a) Descrierea evolutiei vanzarilor secvential pe piata interna si/sau externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung;

- 100% din totalul clientilor sunt clienti interni.

Se preconizeaza cresterea numarului de clienti prin inchirierea spatiilor disponibile.

- b) Descrierea situatiei concurentiale in domeniul de activitate al societatii comerciale ponderii pe piata a produselor sau serviciilor societatii comerciale si a principalilor competitori;

Desi exista situatii concurentiale, printr-o oferta foarte mare de spatii disponibile pentru inchiriat, totusi societatea noastra a reusit de-a lungul anilor sa inchirieze intr-o pondere cat mai mare spatiile societatii.

- c) Descrierea oricarei dependente semnificative a societatii comerciale fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii.

Nu este cazul.

1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul societatii comerciale

- a) Precizarea numarului si a nivelului de pregatire a angajatilor societatii comerciale precum si a gradului de sindicalizare a fortei de munca;

Numarul mediu de salariati la data de 31.12.2017 a fost de 9 persoane, iar nivelul de pregatire este corespunzator cerintelor postului.

La 31.12.2017, societatea avea 8 angajati (2016: 9 angajati), din care 6 angajati cu timp partial de munca (2016:8) si 2 colaboratori din care 2 administratori(2016:2) si un director general cu contract de mandat (2016:1).

Gradul de sindicalizare: Nu este cazul

- b) Descrierea raporturilor dintre manager si angajati precum si a oricaror elemente conflictuale ce caracterizeaza aceste raporturi.

Raporturile dintre directorul general si angajati sunt normale si de colaborare.

Nu exista elemente conflictuale, sunt respectate regulile si procedurile de lucru stabilite prin regulamentul intern si fisa postului.

1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator

Descrierea sintetica a impactului activitatilor de baza ale emitentului asupra mediului inconjurator precum si a oricaror litigii existente sau preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

Avand in vedere specificul societatii nu este necesara autorizatie de mediu conform Ordinului MMGA nr.876/20.12.2009 pentru cod CAEN 6820.

1.1.7 Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

Precizarea cheltuielilor in exercitiul financiar precum si a celor ce se anticipeaza in exercitiul financiar urmat pentru activitatea de cercetare - dezvoltare.

Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activitatii societatii comerciale privind managementul riscului

Precizarea expunerii societatii comerciale fata de riscul de pret, de credit, de lichiditate si de cash flow.

Descrierea politicilor si a obiectivelor societatii comerciale privind managementul riscului.

Societatea si-a luat o serie de masuri de natura organizatorica, juridica, economica, informationala pentru a putea preantimpina actiunea factorilor distructivi, precum si pentru a diminua sau anihila consecintele. Conducerea societatii urmareste in permanenta asigurarea de numerar suficient astfel incat sa faca fata la timp platilor ajunse la scadenta.

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale

- a) Prezentarea si analiza tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comerciale comparativ cu aceeași perioada a anului anterior.
 - cursul valutar.
- b) Prezentarea si analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comerciale comparativ cu aceeași perioada a anului trecut.

Nu este cazul.
- c) Prezentarea si analiza evenimentelor, tranzactiilor schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.

Nu este cazul.

2. Activele corporale ale societatii comerciale

- 2.1. Precizarea amplasarii si a caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii comerciale
Capacitatile de productie a societatii sunt amplasate in Timisoara, str. Chimistilor nr. 5-9.
- 2.2. Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale.
Societatea dispune de cladiri situate in Timisoara, str. Chimistilor nr. 5-9, prezentand un grad de uzura fizica si morala de cca 85%. De asemenea, societatea are in proprietate teren in suprafata de 34.193 mp situat in Timisoara str. Chimistilor nr. 5-9.
- 2.3. Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii comerciale.
Nu este cazul.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

- 3.1. Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare emise de societatea comerciala.

Valorile mobiliare emise de societatea comerciala UNITEH SA sunt tranzactionate la Bursa de Valori Bucuresti pe piata AERO din data de 12.12.1996.

Evidenta actionarilor este inregistrata la Depozitarul Central SA Bucuresti conform contractului nr. 20562/27.04.2007.

Actiunile SC UNITEH SA sunt nominative, emise in forma dematerializata si detinute astfel (la data de 31.12.2017):

Nr. crt.	Structura actionarilor	Procent
1.	SIF IMOBILIARE PLC loc.NICOSIA CYP	50,20%
2.	PERSOANE FIZICE	35,40%
3.	PERSOANE JURIDICE	14,40%
	TOTAL	100,00%

3.2.Descrierea politicii societatii comerciale cu privire la dividende.

Precizarea dividendelor convenite/platite/acumulate in ultimii 3 ani si, daca este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

In anul 2015, societatea a inregistrat pierdere neta ce va fi recuperata din profitul anilor viitori,dupa aprobarea AGOA.

In anul 2016, societatea a inregistrat profit net ce a fost repartizat pentru acoperirea pierderilor contabile din anii precedenti si pentru fond rezerva.

In anul 2017, societatea a inregistrat profit net ce va fi repartizat pentru acoperirea pierderilor contabile din anii precedenti , pentru fond rezerva , iar diferenta conform aprobarii AGOA.

3.3.Descrierea oricaror activitati ale societatii comerciale de achizitionare a propriilor actiuni.

Nu este cazul; numarul total de actiuni al societatii nu a fost modificat pe parcursul anului 2017, respectiv 436.360 actiuni cu o valoare nominala de 2,5 lei/actiune.

3.4. In cazul in care societatea comerciala are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale.

Nu este cazul.

3.5. In cazul in care societatea comerciala a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta, prezentarea modului in care societatea comerciala isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare.

Nu este cazul.

4. Conducerea societatii comerciale

4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii comerciale si a urmatoarelor informatii pentru fiecare administrator:

Consiliul de Administratie are urmatoarea componenta in perioada 01.01.2017-31.12.2017:

- Administrare Imobiliare SA prin Ion Alexandru-Sorin - presedinte CA;
- Alexandrescu Mircea - membru - economist
- Gavrilă Florin Daniel - membru - economist

b) Orice acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorul respectiv si o alta

persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator.

Nu este cazul.

Participarea administratorului la capitalul societatii comerciale.

Nu este cazul.

c) Lista persoanelor afiliate societatii comerciale:

- ADMINISTRARE IMOBILIARE SA BUCURESTI
- SIFI I B ONE SA BUCURESTI

4.2.Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii comerciale.

Conducerea executiva a fost asigurata de :

- director general: Scobercia Octavian

Nu exista litigii sau proceduri administrative in care sa fie implicati membrii Consiliului de Administratie sau ai conducerii executive.

Din cadrul conducerii executive, directorul general nu detine actiuni la societatea UNITEH SA:

Directorul general are incheiat cu societatea un contract de mandat pana la 19.11.2021 conform prevederilor L31/1990 privind societatile comerciale, Republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

4.3. Pentru toate persoanele prevazute la 4.1. si 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului.

Nu este cazul.

5. Situatia financiar-contabila

Prezentarea unei analize a situatiei economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel putin la:

- a) elemente de bilant: active care reprezinta cel putin 10% din total active; numerar si alte disponibilitati lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;
- b) contul de profit si pierderi; vanzari nete; venituri brute; elemente de costuri si cheltuieli cu o pondere de cel putin 20% in vanzarile nete sau in veniturile brute; provizioanele de risc si pentru diverse cheltuieli; referire la orice vanzare sau oprire a unui segment de activitate efectuata in ultimul an sau care urmeaza a se efectua in urmatorul an; dividendele declarate si platite;
- c) cash flow; toate schimbarile intervenite in nivelul numerarului in cadrul activitatii de baza, investitiilor si activitatii financiare, nivelul numerarului la inceputul si la sfarsitul perioadei.
- d)

Din punct de vedere al intocmirii Situatiilor financiare, societatea aplica Reglementarile contabile conform cu Directiva a IV- a CEE.

Activitatea de auditare a Situatiilor financiare a anilor 2015, 2016 si 2017 a fost realizata de JPA AUDIT&CONSULTANTA SRL.

Situatia comparativa a principalilor indicatori de bilant si din contul de profit si pierdere pe ultimii trei ani este prezentata astfel:

a) BILANT (LEI)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Total immobilizari necorporale	0	375	212
Total immobilizari corporale	14.353.648	13.966.656	15.055.379
Immobilizari financiare	0	0	0
Total stocuri	0	0	0
Total creante	86.974	340.083	178.528
Casa si Conturi la banci	1.604.830	1.913.976	2.874.850
Total active minus datorii curente	15.739.133	15.993.181	17.703.690

Total capitaluri proprii	15.727.839	15.835.421	17.593.453
b) CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE (LEI)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Cifra de afaceri neta	1.125.125	1.284.914	1.457.556
Cheltuieli de exploatare-total d.c.	1.128.969	1.111.135	1.222.272
1. Cheltuieli cu energia si apa	44.837	20.910	20.238
2. Cheltuieli cu personalul	308.403	289.611	347.880
3. Alte cheltuieli de exploatare	329.487	329.288	352.457
4. Chelt.priv.amortiz./provizion	467.646	470.751	501.755
Profitul din exploatare	1.208	178.378	324.835
Pierdere din exploatare	-	-	-
Profitul net	-	107.582	330.792
Pierdere neta	98.907	-	-

Dintre activele cu pondere de cel puțin 10% din total active fac parte constructiile (50,03%) si terenurile (29,03%), iar ca element de cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% din vanzarile nete (cifra de afaceri) fac parte cheltuielile cu personalul (23,87%) , cheltuielile cu amortizarea imobilizarilor corporale (33,25%), alte cheltuieli de exploatare (24,18%) din care ponderea o reprezinta cheltuielile privind prestatiile externe (65,54%).

Ultima reevaluare a constructiilor si a terenurilor a fost efectuata in luna decembrie 2017, conform OMF 1802/2014, de catre un evaluator independent membru ANEVAR.

c) CASH FLOW

Soldul disponibilitatilor banesti a crescut fata de inceputul anului cu suma de 960.874 lei, aceasta ca urmare a incasarii clientilor, urmare a cresterii veniturilor din inchirierile de spatii.

6.Informatii referitoare la veniturile totale ale membrilor Consiliului de Administratie si ale directorului general aferente anului 2017

A) -venituri totale CA: 172.140 lei

B) -venituri totale director general:

-Scobercia Octavian remuneratie bruta : 112.008 lei.

7.Informatii referitoare la evenimente ulterioare datei bilantului incheiat la 31 decembrie 2017.

Evenimentele ulterioare datei bilantului se refera la evenimentele din perioada 01.01.2018-20.03.2018.

Prin Hotararea CA din 01.03.2018 se aproba initierea demersurilor privind instrainarea imobilului in suprafata de 34.193 mp, compus din teren intravilan si constructii la pretul de 155 euro/mp precum si termenii principali preliminari ai antecontractului de vanzare-cumparare.

Prin Hotararea CA AISA nr. 5 din 08.03.2018 s-a aprobat numirea d-lui Tic-Chiliment Valentin in functia de reprezentant permanent al administratorului persoana juridica Administrare Imobiliare S.A.in Consiliul de administratie al societatii UNITEH SA Timisoara.

ANEXE:

- Lista persoanelor afiliate societatii comerciale.

Semnaturi

PRESEDINTE CONSILIUL DE ADMINISTRATIE ,

Administrare Imobiliare SA prin d-l Tic-Chiliment Valentin

Director general, Scobercia Octavian

Economist, Condurache Iuliana



UNITEH SA TIMISOARA
STR. CHIMISTILOR NR. 5-9
C.U.I.: RO1800966
O.R.C.:J35/805/1991
TEL/FAX: 0256222104;TEL.0256222312
E-MAIL:uniteh@sif-imobiliare.ro

Situatia societatilor afiliate si partilor legate cu care societatea
a derulat tranzactii in anul 2017

Nr. crt.	Societatea	Adresa	Nr. telefon/fax, e-mail	Nume persoana de contact
1	ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A.	Bucuresti, Calea Floreasca, nr.175, et.7, Sector 1	0213873511 office@sif-imobiliare.ro	Andrei Eugenia
2	SIFI B ONE SA	Bucuresti, Calea Floreasca, nr.175, et.7, cam. Sector 1	0212330776 office@sif-imobiliare.ro	Ion Alexandru

DIRECTOR GENERAL,
SCOBERCIA OCTAVIAN



Handwritten signature in blue ink.

ECONOMIST,
CONDURACHE IULIANA

Handwritten signature in blue ink.