

## RAPORT SEMESTRIAL

conform Regulamentului ASF nr.5/2018  
pentru semestrul I 2018

Data raportului 24.08.2018

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 AcRO  
Activitate preponderanta (denumire clasa  
CAEN): 6820-Inchirierea si subinchirierea  
bunurilor imobiliare proprii sau  
inchiriate

### 1. SITUATIA ECONOMICO-FINANCIARA

Situatia economico-financiara a societatii la 30.06.2018, este prezentata in „Raportarile contabile semestriale incheiate la 30.06.2018”:

- F10- Situatia 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 2018 comparativ cu semestrul I 2017 se prezinta astfel:

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

Denumirea indicatorilor	30.06.2017	30.06.2018
A.Active imobilizate-total d.c.:	13.745.142	14.880.276
Imobilizari necorporale	228	212
Imobilizari corporale	13.744.914	14.880.064
Imobilizari financiare	-	-
B.Active circulante –total d.c.	2.584.401	2.975.534
Stocuri	-	-
Creante	127.825	178.101
Investitii financiare pe termen scurt	-	-
Casa si conturi la banci	2.456.576	2.797.433
C. Cheltuieli in avans	59.304	62.704
D. Datorii ce trebuie platite intr-o	264.970	325.752

perioada de pana la un an		
E.Active circulante nete/ datorii curente nete	2.378.735	2.712.486
F.Total active minus datorii curente	16.123.877	17.592.762
G.Datorii ce trebuie platite intr-o per. mai mare de un an	132.539	102.453
H.Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	-	-
I. Venituri in avans	-	-
I.Capital subscris si varsat	1.090.900	1.090.900
II.Prime de capital	-	-
III.Rezerve din reevaluare	12.320.570	13.341.533
IV.Rezerve	269.845	287.481
V.Rezultatul reportat	2.154.107	2.629.177
VI. Profit sau pierdere la sfarsitul perioadei de raportare	155.916	141.218
Repartizarea profitului	-	-
Capitaluri-Total	15.991.338	17.490.309

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

La 30.06.2018, societatea noastră are în patrimoniu imobilizări corporale, în valoare de 14.880.064 lei care reprezintă 83,04 % din total active, față de 13.744.914 lei la 30.06.2017, reprezentând 83,87 % 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 49,51 % la 30.06.2018 față de 63,13 % la 30.06.2017.
- terenuri a căror valoare a crescut la 30.06.2018 cu suma de 1.886.219 lei față de 30.06.2017 și reprezintă 29,34% în total active la 30.06.2018.

Elementele cu pondere în pasiv sunt reprezentate de capitalurile proprii, în procent de 97,61% la 30.06.2018 și în procent de 97,57 % la 30.06.2017.

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

Denumirea indicatorilor	lei	
	30.06.2017	30.06.2018
	<b>total</b>	<b>total</b>
Vanzari nete d.c.	727.337	759.646
- cifra de afaceri neta	727.337	759.646
Venituri din exploatare	727.337	764.138
-venituri din activitatea de baza	727.337	759.646
-venituri din vanzare marfuri	-	-
-alte venituri din exploatare	-	4.492
Cheltuieli de exploatare –total	562.997	635.714
d.c.cheltuieli cu pondere mai mare in venituri exploatare		
-cheltuieli cu personalul	148.135	201.380
-cheltuieli cu amortizarile	239.905	234.508
-alte cheltuieli de exploatare	155.745	209.996
Rezultat din exploatare-	164.340	128.424



profit/pierdere		
Venituri financiare	11.449	20.642
Cheltuieli financiare	-	-
Rezultat financiar-Profit	11.449	20.642
Venituri totale	738.786	784.780
Cheltuieli totale	562.997	635.714
Rezultat brut -total-profit/pierdere	175.789	149.066
Impozit pe profit	13.800	-
Impozit pe venit microintreprinderi	6.073	7.848
Rezultat net-profit/pierdere	155.916	141.218

Cifra de afaceri a crescut cu 4,44% respectiv cu 32.309 lei, de la 727.337 lei in primul semestru al anului 2017 la 759.646 lei in primul semestru al anului 2018.

Elementele de cheltuieli cu cea mai mare pondere in veniturile totale din exploatare la 30.06.2018 sunt reprezentate de:

- cheltuieli privind prestatiile externe, impozitele si taxele la bugetul local 27,48% fata de 21,39% la 30.06.2017;
- amortizarea imobilizarilor corporale 30,69% fata de 32,98% la 30.06.2017;
- cheltuieli cu personalul 26,35% fata de 20,37% la 30.06.2017.

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

#### **Dividende declarate si platite**

In anul 2015, societatea a inregistrat pierdere neta ce a fost recuperata din profitul anilor viitori.

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

In anul 2017, societatea a inregistrat profit net ce a fost repartizat pentru acoperirea pierderilor contabile din anii precedenti, pentru fond de rezerva, alte rezerve-surse proprii de finantare si pentru dividende convenite actionarilor conform aprobarii AGOA. Din suma totala de 244.362 lei, reprezentand dividende brute pe anul 2017 convenite actionarilor, in luna iunie 2018 a fost achitata suma neta de 219.562 lei, diferenta ramasa neachitata urmand a fi distribuita in perioadele urmatoare.

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

#### **c) Cash flow**

Denumirea indicatorilor	30.06.2017	30.06.2018
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	1.913.976	2.874.850
<b>Fluxuri de trezorerie din act.de exploatare</b>		
Incasari de la clienti	1.130.111	1.165.727
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-455.687	-611.220
Plati sub forma salariilor si a altor cheft. de exploatare	-116.059	-192.804
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	-200.324	-152.202

Impozit pe profit /venit platit	-30.524	-7.641
<b>Trezoreria neta din activitati de exploatare</b>	<b>+327.517</b>	<b>+201.860</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii</b>		
Plati pt.achizitionarea de actiuni	-	-
Plati pentru achizit. de imobilizari corporale	-	-74.503
Dobanzi incasate	11.449	20.642
<b>Trezoreria neta din activitati de investitii</b>	<b>+11.449</b>	<b>-53.861</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare</b>		
Dividende platite	-	225.416
Imprumut entitate afiliata	-	-
Restituit imprumut entitate afiliata	+203.634	-
<b>Trezoreria neta din activitati de finantare</b>	<b>+203.634</b>	<b>-225.416</b>
<b>Cresterea neta a trezoreriei si echivalente de trezorerie</b>	<b>+542.600</b>	<b>-77.417</b>
<b>Trezorerie si echivalente de trez.la sfarsitul perioadei</b>	<b>2.456.576</b>	<b>2.797.433</b>

Numerarul si disponibilitatile la sfarsitul perioadei au crescut cu 340.857 lei, de la 2.456.576 lei la 30.06.2017 la 2.797.433 lei la 30.06.2018, ca urmare a incasarii clientilor.

## 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 2018, veniturile realizate din activitatea de baza curenta au fost in suma de 759.646 lei, reprezentand o crestere cu 4,44% fata de veniturile realizate in aceeaasi perioada a anului 2017, respectiv cu 32.309 lei.

Volumul total al cheltuielilor din activitatea de baza curenta este de 635.714 lei, in crestere cu suma de 72.717 lei fata de primul semestru al anului 2017, respectiv cu un procent de 12,92%.

La 30.06.2018, numarul mediu de angajati cu contract individual de munca este de 3 persoane fata de 3 persoane 30.06.2017, iar numarul efectiv de salariatii existent la 30.06.2018 este de 7 persoane fata de 8 persoane la 30.06.2017.

Conducerea executiva a fost asigurata de:

- director general Scobercia Octavian

Consiliul de administratie are urmatoarea componenta in perioada 01.01.2018-07.03. 2018:

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

Consiliul de administratie are urmatoarea componenta in perioada 08.03.2018-30.06.2018:

- Administrare Imobiliare SA prin Tic-Chiliment Valentin- presedinte CA;
- Alexandrescu Mircea - membru;
- Gavrilă Florin Daniel - membru.

### Lista persoanelor afiliate societatii comerciale:

- Administrare Imobiliare SA Bucuresti



## **2.1. Lichiditatea societatii comerciale**

### **1. Lichiditatea generala:**

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

Lichiditate generala sem.I 2018=Active circulante/Datorii pe termen scurt = 9,13

Valorile inregistrate sunt peste optimul de 2, atat pentru 30.06.2017, cat si pentru 30.06.2018.

Lichiditatea generala a scazut cu 6,36 % fata de anul anterior pe fondul cresterii mai accentuate a activelor circulante cu suma de 391.133 lei in comparatie cu datoriile pe termen scurt, care au crescut la 30.06.2018 fata de 30.06.2017 cu suma de 60.782 lei.

### **2. Lichiditatea redusa:**

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

Lichiditatea redusa sem I 2018=Active circulante-Stocuri/Datorii pe termen scurt= 9,13

Valoarea lichiditatii reduse este peste 1 nivelul optim atat la 30.06.2017 cat si la 30.06.2018.

### **3. Lichiditatea imediata:**

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

Lichiditate imediata sem. I 2018=Lichiditati/Datorii pe termen scurt = 8,59

Lichiditatea imediata este peste nivelul optim de 0,65 atat pentru 30.06.2017 cat si pentru 30.06.2018.

Lichiditatea imediata a scazut fata de anul anterior,ca urmare a platii dividendelor catre actionari si a investitiilor realizate in cursul semestrului I 2018 fata de semestrul I 2017.

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 759.646 lei la 30.06.2018, fata de 727.337 lei la 30.06.2017 in crestere fata de perioada precedenta cu 4,44 %.

La 30.06.2018 aceste venituri reprezinta 99,41% din total venituri din exploatare activitate curenta, in timp ce la 30.06.2017 acestea reprezentau 100%.

## **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 2018, 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 20.07.2018 este urmatoarea:

SIF IMOBILIARE PLC LOC. NICOSIA CYP	219.043 ACTIUNI	50,1978 %
ACTIONARI PERSOANE FIZICE	154.615 ACTIUNI	35,4329 %
PERSOANE JURIDICE	6.164 ACTIUNI	1,4126 %
SC WINSHARES CONSULTING SRL BUCURESTI	56.538 ACTIUNI	12,9567 %
<b>TOTAL</b>	<b>436.360 ACTIUNI</b>	<b>100,0000%</b>

**4. TRANZACTII SEMNIFICATIVE**

In primul semestru al anului 2018 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 2018 NU AU FOST AUDITATE.**

**ANEXE:**

- Act constitutiv actualizat din data de 08.03.2018;
- Certificat de inregistrare mentiuni ORC-Mentiunea nr. 14808 din 23.02.2018-  
prelungire mandat director general;
- Certificat de inregistrare mentiuni ORC-Mentiunea nr. 19483 din 12.03.2018-  
modificare presedinte CA UNITEH SA.

**5. SEMNATURI**

**Presedinte Consiliul de Administratie,**

Administrare Imobiliare SA Bucuresti

prin reprezentant legal Tic-Chiliment Valentin

**Director general,**

Scobercia Octavian

**Economist,**

Soficaru Alecsandra-Madalina

