

## RAPORT SEMESTRIAL

conform Regulamentului ASF nr.5/2018  
pentru semestrul I 2019

Data raportului 27.08.2019

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 ponderanta (denumire clasa  
CAEN): **6820-Inchirierea si subinchirierea  
bunurilor imobiliare proprii sau  
inchiriate**

### 1. SITUATIA ECONOMICO-FINANCIARA

Situatia economico-financiara a societatii la 30.06.2019, este prezentata in  
„Raportarile contabile semestriale incheiate la 30.06.2019”:

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

I.1. Analiza situatiei economico-financiara a societatii pe semestrul I 2019 comparativ  
cu semestrul I 2018 se prezinta astfel:

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

Denumirea indicatorilor	30.06.2018	30.06.2019
A.Active immobilizate-total d.c.:	14.880.276	22.713.006
Imobilizari necorporale	212	237
Imobilizari corporale	14.880.064	22.712.769
Imobilizari financiare	-	-
B.Active circulante -total d.c.	2.975.534	5.025.831
Stocuri	-	-
Creante	178.101	46.053
Investitii financiare pe termen scurt	-	-
Casa si conturi la banci	2.797.433	4.979.778
C. Cheltuieli in avans	62.704	116.930
D. Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an	325.752	2.575.547
E.Active circulante nete/ datorii curente nete	2.712.486	2.567.214

F.Total active minus datorii curente	17.592.762	25.280.220
G.Datorii ce trebuie platite intr-o per. mai mare de un an	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	13.341.533	21.391.111
IV.Rezerve	287.481	305.340
V.Rezultatul raportat	2.629.177	2.991.115
VI.- Profit la sfarsitul perioadei de raportare	141.218	-
-Pierdere la sfarsitul perioadei de raportare	-	498.246
Repartizarea profitului	-	-
Capitaluri-Total	17.490.309	25.280.220

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

La 30.06.2019, societatea are în patrimoniu imobilizări corporale, în valoare de 22.712.769 lei care reprezintă 81,54% din total active, față de 14.880.064 lei la 30.06.2018, reprezentând 83,04 % 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 52,44 % la 30.06.2019 față de 49,51 % la 30.06.2018.
- terenuri a căror valoare a crescut la 30.06.2019 cu suma de 2.784.628 lei față de 30.06.2018 și reprezintă 28,87% în total active la 30.06.2019.

Elementele cu pondere în pasiv sunt reprezentate de capitalurile proprii, în procent de 90,75% la 30.06.2019 și în procent de 97,61 % la 30.06.2018.

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

Denumirea indicatorilor	30.06.2018	30.06.2019
	total	total
Vanzari nete d.c.	759.646	389.233
- cifra de afaceri neta	759.646	389.233
Venituri din exploatare	764.138	418.271
-venituri din activitatea de baza	759.646	389.233
-venituri din vanzare marfuri	-	-
-alte venituri din exploatare	4.492	29.038
Cheltuieli de exploatare –total	635.714	968.129
d.c.cheltuieli cu pondere mai mare în venituri exploatare		
-cheltuieli cu personalul	201.380	191.727
-cheltuieli cu amortizarile	234.508	367.181
-alte cheltuieli de exploatare	209.996	382.977
Rezultat din exploatare-profit	128.424	-
Rezultat din exploatare-pierdere	-	549.858

Venituri financiare	20.642	56.791
Cheltuieli financiare	-	-
Rezultat financiar-Profit	20.642	56.791
Venituri totale	784.780	475.062
Cheltuieli totale	635.714	968.129
Rezultat brut -total-profit	149.066	-
Rezultat brut -total-pierdere	-	493.067
Impozit pe profit	-	-
Impozit pe venit microintreprinderi	7.848	5.179
Rezultat net-profit	141.218	-
Rezultat net-pierdere	-	498.246

Cifra de afaceri a scazut cu 48,76% respectiv cu 370.413 lei, de la 759.646 lei in primul semestru al anului 2018 la 389.233 lei in primul semestru al anului 2019.

Elementele de cheltuieli cu cea mai mare pondere in veniturile totale din exploatare la 30.06.2019 sunt reprezentate de:

- cheltuieli privind prestatiile externe, impozitele si taxele la bugetul local 91,56% fata de 27,48% la 30.06.2018;
- amortizarea imobilizarilor corporale 87,79% fata de 30,69% la 30.06.2018;
- cheltuieli cu personalul 45,84% fata de 26,35% la 30.06.2018.

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

#### Dividende declarate si platite

In anul 2018, societatea a inregistrat profit net ce a fost repartizat pentru fond de rezerva, alte rezerve-surse proprii de finantare si pentru dividende cuvenite actionarilor conform aprobarii AGOA. Din suma totala de 266.180 lei, reprezentand dividende brute pe anul 2018 cuvenite actionarilor, in luna iunie 2019 a fost achitata suma neta de 259.706 lei, diferenta ramasa neachitata urmand a fi distribuita in perioadele urmatoare.

In primele 6 luni ale anului 2019 nu s-au inregistrat vanzari de constructii si nici de terenuri.

#### c) Cash flow

Denumirea indicatorilor	30.06.2018	30.06.2019
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	2.874.850	5.467.570
<b>Fluxuri de trezorerie din act.de exploatare</b>		
Incasari de la clienti	1.165.727	827.345
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-611.220	-543.158
Plati sub forma salariilor si a altor chelt. de exploatare	-192.804	-266.771
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	-152.202	-294.642
Impozit pe profit /venit platit	-7.641	-7.265
<b>Trezoreria neta din activitati de exploatare</b>	<b>+201.860</b>	<b>-284.491</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	20.642	56.791
Trezoreria neta din activitati de investitii	-53.861	+56.791
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare</b>		
Dividende platite	225.416	260.092
Imprumut entitate afiliata	-	-
Restituit imprumut entitate afiliata	-	-
<b>Trezoreria neta din activitati de finantare</b>	-225.416	-260.092
<b>Cresterea neta a trezoreriei si echivalente de trezorerie</b>	-77.417	-487.792
<b>Trezorerie si echivalente de trez.la sfarsitul perioadei</b>	<b>2.797.433</b>	<b>4.979.778</b>

Numerarul si disponibilitatile la sfarsitul perioadei au crescut cu 2.182.345 lei, de la 2.797.433 lei la 30.06.2018 la 4.979.778 lei la 30.06.2019, ca urmare a incasarii avansului la tranzactia de vanzare-cumparare a activelor societatii, precum si 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 2019, veniturile realizate din activitatea de baza curenta au fost in suma de 389.233 lei, reprezentand o scadere cu 48,76% fata de veniturile realizate in aceeași perioada a anului 2018, respectiv cu 370.413 lei.

- Volumul total al cheltuielilor din activitatea de baza curenta este de 968.129 lei, in crestere cu suma de 332.415 lei fata de primul semestru al anului 2018, respectiv cu un procent de 52,29%.

La 30.06.2019, numarul mediu de angajati cu contract individual de munca este de 3 persoane fata de 3 persoane 30.06.2018, iar numarul efectiv de salariati existent la 30.06.2019 este de 7 persoane fata de 7 persoane la 30.06.2018.

Conducerea executiva a fost asigurata de:

- director general Scobercia Octavian

Consiliul de administratie are urmatoarea componenta in perioada 01.01.2019-30.06.2019:

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

### Lista persoanelor afiliate societatii comerciale cu care au existat tranzactii:

- Administrare Imobiliare SA Bucuresti
- Vrancart SA Adjud
- Comalim SA Arad

## 2.1. Lichiditatea societatii comerciale

### 1. Lichiditatea generala:

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

Lichiditate generala sem.I 2019=Active circulante/Datorii pe termen scurt = 1,95

Valorile inregistrate sunt peste optimul de 2, pentru 30.06.2018, iar pentru 30.06.2019 valoarea este nefavorabila, inregistrandu-se 1,95 in principal, ca urmare a cresterii datoriilor pe termen scurt cu valoarea avansului incasat din tranzactia de vanzare-cumparare a imobilelor UNITEH SA.

Lichiditatea generala a scazut cu 7,18 fata de anul anterior pe fondul cresterii atat activelor circulante cu suma de 2.050.297 lei, cat si a datoriilor pe termen scurt, care au crescut la 30.06.2019 fata de 30.06.2018 cu suma de 2.147.342 lei.

## **2. Lichiditatea redusa:**

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

Lichiditatea redusa sem I 2019=Active circulante-Stocuri/Datorii pe termen scurt= 1,95

Valoarea lichiditatii reduse este peste 1 nivelul optim atat la 30.06.2018 cat si la 30.06.2019.

## **3. Lichiditatea imediata:**

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

Lichiditate imediata sem. I 2019=Lichiditati/Datorii pe termen scurt = 1,93

Lichiditatea imediata este peste nivelul optim de 0,65 atat pentru 30.06.2018 cat si pentru 30.06.2019.

Lichiditatea imediata a scazut fata de anul anterior,ca urmare a platii dividendelor catre actionari si a cresterii datoriilor pe termen scurt fata de semestrul I 2018.

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 325.931 lei la 30.06.2019, fata de 759.646 lei la 30.06.2018 in scadere fata de perioada precedenta cu 57,10 %.

La 30.06.2019 aceste venituri reprezinta 77,92% din total venituri din exploatare activitate curenta, in timp ce la 30.06.2018 acestea reprezentau 99,41%.

## **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 2019, 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 30.06.2019 este urmatoarea:

SIF IMOBILIARE PLC LOC. NICOSIA CYP	219.043 ACTIUNI	50,1978%
SIF BANAT-CRISANA ARAD	158.573 ACTIUNI	36,3399%
ACTIONARI PERSOANE FIZICE	52.426 ACTIUNI	12,0144%
PERSOANE JURIDICE	6.318 ACTIUNI	1,4479%
TOTAL	436.360 ACTIUNI	100,0000%

### 4. TRANZACTII SEMNIFICATIVE

In primul semestru al anului 2019 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 2019 nu au fost auditate, nefiind o cerinta legala.

Raportul semestrial 2019 este disponibil pe pagina de internet a societatii: [www.uniteh-timisoara.ro](http://www.uniteh-timisoara.ro) sau la adresa [www.bvb.ro](http://www.bvb.ro) la simbolul UNITI.

Presedinte Consiliul de Administratie,

Administrare Imobiliare SA Bucuresti

prin reprezentant legal Tic-Chiliment Valentin



Director general,

Scobercia Octavian

Economist,

Brinzoii Marina-Castilia