

## **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**

<b>Raportul anual conform :</b>	<b>Regulamentului CNVM nr. 1/2006</b>
Pentru exercitiul financiar:	<b>2015</b>
Data raportului:	
Denumirea societatii comerciale:	<b>UNITEH SA TIMISOARA</b>
Sediul social:	<b>Str. Chimistilor nr. 5-9</b>
Numarul de telefon/fax:	<b>0256222104; tel.0256222312</b>
E-mail:	<b>uniteh@sif-imobiliare.ro</b>
Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului:	<b>RO 1800966</b>
Numar de ordine in Registrul Comertului:	<b>J35/805/1991</b>
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:	<b>RASDAQ</b>
Capital social subscris si varsat:	<b>1.090.900 lei</b>
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala:	<b>actiuni cu o valoare nominala de 2,5 lei/actiune</b>

### **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 2014 nu au avut loc .

#### **d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active;**

- Achizitii;  
Schimb imobiliar cu SAS BERTON SRL in suma de 93840 lei, ca urmare a vanzarii terenului in suprafata de 5337 mp
  - Instrainari de active  
Vanzare teren in suprafata de 5337 mp la SAS BERTON SRL in suma de 334.893,55 lei+tva;
  - Schimb imobiliar cu SAS BERTON SRL, ca urmare a vanzarii terenului in suprafata de 5337 mp
- e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii.

### 1.1.1.Elemente de evaluare generala:

Societatea a inregistrat la 31.12.2015 urmatoorii indicatori comparativ cu anul 2014:

Indicatori	2014	2015
Profit net	32.220	-
Pierdere neta	-	100.596
Cifra de afaceri	1.000.792	1.125.125
Export	Nu este cazul	Nu este cazul
Total cheltuieli	943.331	1.593.203
Lichiditate (disponibil in cont, etc.)	431.087	1.604.830
<b>1. Indicatori de lichiditate</b>		
Indicatorul lichiditatii curente	1,83	5,37
Indicatorul lichiditatii imediate	1,83	5,37
<b>2. Indicatori de risc</b>		
Indicatorul gradului de indatorare	Nu este cazul	0,001
Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	Nu este cazul	Nu este cazul
<b>3. Indicatori de activitate</b>		
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	143 zile	112 zile
Viteza de rotatie a creditelor furnizori	11 zile	16 zile
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,07	0,08
Viteza de rotatie a activelor totale	0,06	0,07
<b>4. Indicatori de profitabilitate</b>		
Rentabilitatea capitalului angajat	0,002	Pierdere neta
Marja bruta din vanzari	6,45%	0,24%
<b>5. Indicatori privind rezultatul pe actiune</b>		
Rezultatul pe actiune	0,07	Pierdere neta
Raportul dintre pretul de piata al actiunii si rezultatul pe actiune	82	

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 2015 datorita cresterii soldului mediu al furnizorilor.

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 scazut in anul 2015 comparativ cu 2014 datorita scaderii 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 pietele 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	2013	2014	2015
1.	Venituri din chirii	1.075.836 (99,56%)	997.742(99,70%)	1.128.335(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 2016, 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 31.12.2015 a fost de 6 persoane, iar nivelul de pregatire este corespunzator cerintelor postului.  
La 31.12.2015, societatea avea 7 angajati (2014: 5 angajati), din care 6 angajati cu timp partial de munca ( 2014:4) si 2 colaboratori din care 2 administratori(2014:2) si un director general cu contract de mandat (2014:1).  
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. Actiunile 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 analiza 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 31.12.2015):

Nr. crt.	Structura actionarilor	Procent
1.	SIF IMOBILIARE PLC loc.NICOSIA CYP	50,20%
2.	PERSOANE FIZICE	35,34%
3.	PERSOANE JURIDICE	14,46%
	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 2013, societatea a inregistrat profit net ce a fost repartizat pentru acoperirea pierderilor contabile din anii precedenti dupa aprobarea AGOA.

In anul 2014, societatea a inregistrat profit net ce a fost repartizat pentru acoperirea pierderilor contabile din anii precedenti dupa aprobarea AGOA.

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

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

Nu este cazul.

Evolutia numarului de actiuni la decembrie 2015 fata de decembrie 2014.

In cursul anului 2015 s-au vandut actiuni de catre actionarii persoane fizice si s-au rascumparat de actionarii persoane juridice.

### 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:

a) Consiliul de Administratie are urmatoarea componenta in perioada 1.11-31.12.2015:

- Administrare Imobiliare SA prin Ion Alexandru-Sorin - presedinte CA;

- Alexandrescu Mircea - membru - economist

- Vasi Daniela-Otilia - membru - economist

Consiliul de Administratie are urmatoarea componenta in perioada 1.01-31.10.2015:

- Administrare Imobiliare SA prin Ion Alexandru-Sorin - presedinte CA;

- Cazan Carmen Marcela - membru - economist

- Vasi Daniela-Otilia - 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

### 4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii comerciale.

Conducerea executiva a fost asigurata de :

- director general: Scobercia Octavian in perioada noiembrie-decembrie

- director general: Panduru Iosif in perioada ianuarie-octombrie



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 19.11.2017 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:

- 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;
- 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;
- 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.

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, anilor 2013 si 2014 a fost realizata de KPMG AUDIT SRL BUCURESTI, iar a anului 2015 a fost realizata de JPA ROMANIA.

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

<b>a) BILANT ( LEI)</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2015</b>
Total imobilizari corporale	11.393.374	15.123.805	14.355.147
Imobilizari financiare	441.761	465.732	0
Total stocuri	0	0	0
Total creante	124.958	93.867	86.973
Casa si Conturi la banci	149.203	431.087	1.604.830
Total active minus datorii curente	11.899.962	15.826.747	15.737.444
Total capitaluri proprii	11.899.962	15.826.747	15.726.150
<b>b) CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE ( LEI)</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2015</b>
Cifra de afaceri neta	1.080.636	1.000.792	1.125.125
Cheltuieli de exploatare-total d.c.	1.389.323	943.331	1.127.471
1. Cheltuieli cu energia si apa	350.250	49.351	44.837
2. Cheltuieli cu personalul	272.044	283.906	289.983
3. Alte cheltuieli de exploatare	308.704	320.599	775.300
4. Chelt.priv.amortiz.imobiliz.	180.878	252.506	443.763

Profitul din exploatare	63.344	64.507	2.706
Pierdere din exploatare	-	-	-
Profitul net	8.871	32.220	-
Pierdere neta	-	-	100.596

Dintre activele cu pondere de cel puțin 10% din total active fac parte construcțiile (68,34%) și terenurile (21,00%), iar ca element de cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% din vânzările nete (cifra de afaceri) fac parte cheltuielile cu personalul (25,77%), cheltuielile cu amortizarea imobilizărilor corporale (39,44%), alte cheltuieli de exploatare (30,78%) din care ponderea o reprezintă cheltuielile privind prestațiile externe (60,13%).

Ultima reevaluare a construcțiilor și a terenurilor a fost efectuată în luna decembrie 2014, conform HG 1553/2003 și OMF 3055/2009, de către un evaluator independent membru ANEVAR.

### c) CASH FLOW

Soldul disponibilităților bănești a crescut față de începutul anului cu suma de 1.173.743 lei, aceasta ca urmare a încasării clienților, a răsbumparării acțiunilor de la HIDROTIM SA, precum și a încasării din vânzarea terenului în suprafața de 5337 mp.

### 6. Informații referitoare la veniturile totale ale membrilor Consiliului de Administrație și ale directorului general aferente anului 2015

A) -venituri totale CA: 85.605,72 lei

B) -venituri totale director general:

-Panduru Iosif 01.01-31.10.2015 remunerație fixă brută 78.267 lei;

-Scobercia Octavian 01.11-31.12.2015 remunerație fixă brută 12.832 lei.

### 7. Informații referitoare la evenimente ulterioare datei bilanțului încheiat la 31 decembrie 2015.

Evenimentele ulterioare datei bilanțului se referă la evenimentele din perioada 01.01.2016-21.03.2016.

Nu este cazul de evenimente semnificative:

- societatea nu a fost implicată în angajamente sau datorii contingente noi;
- nu au avut loc majorări sau micșorări de capital social și nici tranzacții importante cu acțiunile societății;
- nu au avut loc modificări în politicile contabile ale societății;
- nu au avut loc achiziții sau cedări, vânzări majore de active sau exproprieri a unor active importante;
- nu există indicii asupra unor evenimente care să afecteze continuarea activității societății.



**ANEXE:**

- Actul constitutiv actualizat UNITEH SA la 14.10.2015;
- Hotararea AGOA din data de 14.10.2015 privind revocare administrator si numirea unui nou administrator; demitere si radiere din Registrul Comertului a auditorului KPMG AUDIT SRL si numirea unui nou auditor;
- Hotararea CA din data de 19.11.2015 privind revocare director general PANDURU IOSIF si numire director general SCOBERCIA OCTAVIAN;
- Lista persoanelor afiliate societatii comerciale.

**Semnaturi**

**PRESEDINTE CONSILIUL DE ADMINISTRATIE ,**

**Administrare Imobiliare SA prin d-l Ion Alexandru-Sorin**

**Director general,      Scobercia Octavian**

**Economist,              Namian Ioana**



**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 2015**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Societatea</b>	<b>Adresa</b>	<b>Nr. telefon/fax, e-mail</b>	<b>Nume persoana de contact</b>
1.	ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A.	Bucuresti, Calea Floreasca, nr.175, et.7, Sector 1	0759032334/0213873511 <a href="mailto:eugenia.andrei@sif-imobiliare.ro">eugenia.andrei@sif-imobiliare.ro</a>	Andrei Eugenia

DIRECTOR GENERAL,  
SCOBERCIA OCTAVIAN

ECONOMIST,  
NAMIAN IOANA