

RAPORT SEMESTRIAL

conform Regulamentului C.N.V.M. nr.1/2006
pentru semestrul I 2016

Data raportului 26.08.2016

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 30.06.2016, este prezentata in „Raportarile semestriale incheiate la 30.06.2016”:

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 2016 comparativ cu semestrul I 2015 se prezinta astfel:

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

Denumirea indicatorilor	30.06.2015	30.06.2016
A.Active imobilizate-total d.c.:	15.030.977	14.136.407
Imobilizari necorporale	-	113
Imobilizari corporale	14.565.245	14.136.294
Imobilizari financiare	465.732	-
B.Active circulante –total d.c.	1.050.933	1.930.029
Stocuri	-	-
Creante	81.863	314.556
Investitii financiare pe termen scurt	-	-
Casa si conturi la banci	969.070	1.615.473

C. Cheltuieli in avans	-	62.458
D. Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an	306.519	261.676
E.Active circulante nete/ datorii curente nete	744.414	1.730.811
F.Total active minus datorii curente	15.775.391	15.867.218
G.Datorii ce trebuie platite intr-o per. mai mare de un an	33.940	97.938
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	13.223.476	12.742.530
IV.Rezerve	260.106	260.106
V.Rezultatul raportat	1.252.264	1.634.303
VI. Profit sau pierdere la sfarsitul perioadei de raportare	-85.295	41.441
Repartizarea profitului	-	-
Capitaluri-Total	15.741.451	15.769.280

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

La 30.06.2016, societatea noastră are în patrimoniu imobilizări corporale, în valoare de 14.136.294 lei care reprezintă 87,65 % din total active, față de 14.565.245 lei la 30.06.2015, reprezentând 90,57 % 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 75,95 % la 30.06.2016 față de 69,50 % la 30.06.2015.
- terenuri a căror valoare nu s-a modificat la 30.06.2016 față de 30.06.2015 și reprezintă 20,90% în total active la 30.06.2016.

Elementele cu pondere în pasiv sunt reprezentate de capitalurile proprii, în procent de 97,77% la 30.06.2016 și în procent de 97,88 % la 30.06.2015.

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

lei

Denumirea indicatorilor	30.06.2015			30.06.2016	
	Total	d.c. aferent activității de baza	d.c. aferent vânzare teren	Total	d.c. aferent vânzare teren
Vanzari nete d.c.	559.207	559.207	-	595.670	-
- cifra de afaceri neta	559.207	559.207	-	595.670	-
Venituri din exploatare	897.363	562.469	334.894	598.378	-
-venituri din activitatea de baza	559.207	-	-	595.670	-
-venituri din vânzare marfuri	-	-	-	-	-

-alte venituri din exploatare	338.156	3.262	334.894	2.708	-
Cheltuieli de exploatare – total d.c.	900.107	565.213	334.894	534.027	-
-cheltuieli cu personalul	141.009	141.009	-	141.646	-
-cheltuieli cu amortizarile	233.932	233.932	-	234.169	-
-alte cheltuieli de exploatare	525.166	190.272	334.894	158.212	-
Rezultat din exploatare-profit/pierdere	-2.744	-2.744	-	64.351	-
Venituri financiare	1.797	1.797	-	1.509	-
Cheltuieli financiare	-	-	-	-	-
Rezultat financiar-Profit	1.797	1.797	-	1.509	-
Venituri totale	899.160	564.266	334.894	599.887	-
Cheltuieli totale	900.107	565.213	334.894	534.027	-
Rezultat brut –total-profit/pierdere	-947	-947	-	65.860	-
Impozit pe profit	84.348	33.560	50.788	24.419	-
Rezultat net-profit/pierdere	-85.295	-34.507	-50.788	41.441	-

Cifra de afaceri a crescut cu 6,52% respectiv cu 36.463 lei, de la 559.207 lei in primul semestru al anului 2015 la 595.670 lei in primul semestru al anului 2016;

Elementele de cheltuieli cu cea mai mare pondere in veniturile totale din exploatare la 30.06.2016 sunt reprezentate de:

- cheltuieli privind prestatiile externe, impozitele si taxele la bugetul local 23,62% fata de 26,40% la 30.06.2015;
- amortizarea imobilizarilor corporale 39,13% fata de 41,59% la 30.06.2015;
- cheltuieli cu personalul 23,67% fata de 25,07% la 30.06.2015.

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 2014 si 2015 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	30.06.2015	30.06.2016
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	431.087	1.604.830
Fluxuri de trezorerie din act.de exploatare		
Incasari de la clienti	941.007	954.743
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-391.727	-372.114
Plati sub forma salariilor si a altor chelt. de exploatare	-95.116	-80.945

Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	-294.786	-231.595
Impozit pe profit platit	-25.894	-41.466
Trezoreria neta din activitati de exploatare	+133.484	+228.623
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii		
Plati pt.achizitionarea de actiuni	-	-
Plati pentru achizit. de imobilizari corporale	-12.730	-19.489
Dobanzi incasate	1.961	1.509
Incasari din vanzare imobilizari corporale-teren	415.268	-
Trezoreria neta din activitati de investitii	+404.499	-17.980
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare		
Dividende platite	-	-
Imprumut entitate afiliata	-	-200.000
Trezoreria neta din activitati de finantare	-	-200.000
Cresterea neta a trezoreriei si echivalente de trezorerie	+537.983	+10.643
Trezorerie si echivalente de trez.la sfarsitul perioadei	969.070	1.615.473

Numerarul si disponibilitatile la sfarsitul perioadei au crescut de la 969.070 lei la 30.06.2015 la 1.615.473 lei la 30.06.2016, ca urmare a incasarii clientilor, precum si a rascumpararii actiunilor de la HIDROTIM S.A.in valoare de 486.279 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 2016, veniturile realizate din activitatea de baza curenta au fost in suma de 598.378 lei, reprezentand o crestere cu 6,38% fata de veniturile realizate in aceeasi perioada a anului 2015, respectiv cu 35.909 lei.

Volumul total al cheltuielilor din activitatea de baza curenta este de 534.027 lei, in scadere cu suma de 31.186 lei fata de primul semestru al anului 2015, respectiv cu un procent de 5,52%.

La 30.06.2016, numarul mediu de angajati cu contract individual de munca este de 8 persoane fata de 3 persoane 30.06.2015,iar numarul efectiv de salariati existent la 30.06.2016 este de 10 persoane fata de 5 persoane la 30.06.2015.

2.1. Lichiditatea societatii comerciale

1. Lichiditatea generala:

Lichiditate generala sem.I 2015=Active circulante/Datorii pe termen scurt = 3,43

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

Valorile inregistrate sunt peste optimul de 2, atat pentru 30.06.2015, cat si pentru 30.06.2016.

Lichiditatea generala a crescut cu 215,16 % fata de anul anterior pe fondul cresterii mai accentuate a activelor circulante cu suma de 839.096 lei in comparatie cu datoriile pe termen scurt, care au scazut la 30.06.2016 fata de 30.06.2015 cu suma de 44.843 lei.

2. Lichiditatea redusa:

Lichiditate redusa sem. I 2015 =Active circulante-Stocuri/Datorii pe termen scurt=3,43

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

Valoarea lichiditatii reduse la 30.06.2016 este peste 1 nivelul optim atat la 30.06.2015 cat si la 30.06.2016.

3. Lichiditatea imediata:

Lichiditate imediata sem. I 2015=Lichiditati/Datorii pe termen scurt = 3,16

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

Lichiditatea imediata este peste nivelul optim de 0,65 atat pentru 30.06.2015 cat si pentru 30.06.2016.

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 2016 fata de semestrul I 2015.

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 595.670 lei la 30.06.2016, fata de 559.207 lei la 30.06.2015 in crestere fata de perioada precedenta cu 6,52 %.

La 30.06.2016 aceste venituri reprezinta 99,55% din total venituri din exploatare activitate curenta, in timp ce la 30.06.2015 acestea reprezentau 99,42%.

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 2016, 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 20.05.2016 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 2016 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 2016 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**

