**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE**
**SIFI UNITEH SA Bucuresti**
**pentru exercitiul financiar 2022**

| | |
|---|---|
| Denumirea societatii comerciale: | **SIFI UNITEH SA** |
| Sediul social: | **Str. Serghei Vasilievici Rahmaninov nr. 46-48, Subsol Cam. U 3, sector 2** |
| Numarul de telefon/fax: | **0212 330 788** |
| E-mail: | **uniteh@sif-imobiliare.ro** |
| Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului: | **RO 1800966** |
| Numar de ordine in Registrul Comertului: | **J40/12243/2019** |
| Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: | **AeRO** |
| Capital social subscris 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;

SIFI UNITEH SA Bucuresti 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;

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

Urmare a tranzactiei de vanzare a imobilului compus din teren si constructii in suprafata de 34.193 mp, societatea si-a schimbat denumirea din UNITEH SA in SIFI UNITEH SA si si-a mutat sediul din Timisoara, str. Chimistilor nr. 5-9, judetul Timis in Bucuresti, str. Serghei Vasilievici Rahmaninov , nr.46-48, Subsol, camera U3, sector 2, incepand cu data de 16.09.2019.

La data de 28.07.2020, Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor SIFI UNITEH S.A. a aprobat dizolvarea voluntara a SIFI UNITEH S.A. si deschiderea procedurii dizolvarii si lichidarii Societatii cu 99,7360% din voturile valabil exprimate, reprezentând 86,5909% din capitalul social al societăţii.

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 2022 - nu au avut loc.

d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active – nu e cazul;

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii.

### 1.1.1. Elemente de evaluare generala:

Societatea a inregistrat la 31.12.2022 urmatorii indicatori comparativ cu anul 2021:

| **Indicatori** | **2021** | **2022** |
|---|---|---|
| Profit net | - | - |
| Pierdere neta | 127.324 | 59.916 |
| Cifra de afaceri | 0 | 0 |
| Export | Nu este cazul | Nu este cazul |
| Total cheltuieli | 145.132 | 134.289 |
| Lichiditate (disponibil in cont, etc.) | 1.993.139 | 2.091.060 |
| Lichiditate-Depozite bancare | | |
| | | |
| **1. Indicatori de lichiditate** | | |
| Indicatorul lichiditatii curente | Nu este cazul | Nu este cazul |
| Indicatorul lichiditatii imediate | Nu este cazul | Nu este cazul |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| **2. Indicatori de risc** | | |
| Indicatorul gradului de indatorare | Nu este cazul | Nu este cazul |
| 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 | 0 zile | 0 zile |
| Viteza de rotatie a creditelor furnizori | 0 zile | 0 zile |
| Viteza de rotatie a activelor imobilizate | 0 | 0 |
| Viteza de rotatie a activelor totale | 0 | 0 |
| | | |
| **4. Indicatori de profitabilitate** | | |
| Rentabilitatea capitalului angajat | 0 | 0 |
| Marja bruta din vanzari | 0 | 0 |
| | | |
| **5. Indicatori privind rezultatul pe actiune** | | |
| Rezultatul pe actiune | - | - |
| Raportul dintre pretul de piata al actiunii si rezultatul pe actiune | - | - |

**1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale**

Descrierea principalelor produse realizate si/sau servicii prestate:

- societatea nu a realizat produse sau prestat servicii in anul 2022.

a) Principalele piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie;

- nu e cazul.

b) Ponderea fiecarei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale societatii comerciale pentru ultimii trei ani.

Pondere venituri din inchirieri spatii in total cifra de afaceri in perioada 2020-2022:

| Nr. crt. | Specificare | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Venituri din chirii | 0 (0%) | 0 (0%) | 0 (0%) |

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 2022, nu sunt prevazute 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;
- 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 – Nu este cazul.

b) Descrierea situatiei concurentiale in domeniul de activitate al societatii comerciale ponderii pe piata a produselor sau serviciilor societatii comerciale si a principalilor competitor - Nu este cazul.

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 e 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 31.12.2022 a fost de 1 (una) persoane, fata de 1 (una) persoane la 31.12.2021, iar nivelul de pregatire este corespunzator cerintelor postului.

La 31.12.2022, societatea avea 1 angajat cu timp partial de munca (2021: 1 angajat), si un director general cu contract de mandat (2021:1).

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 manager şi salariaţi sunt normale, în cursul anului neexistând conflicte de muncă.

**1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator – Nu este cazul.**

**1.1.7 Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare**

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

Nu este cazul.

**1.1.8. Evaluarea activitatii societatii comerciale privind managementul riscului** - Nu este cazul.

**1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale**

Prezentarea si analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comerciale comparativ cu acceasi perioada a anului anterior: La data de 28.07.2020, Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor SIFI UNITEH S.A. a aprobat dizolvarea voluntara a SIFI UNITEH S.A. si deschiderea procedurii dizolvarii si lichidarii Societatii cu 99,7360% din voturile valabil exprimate, reprezentând 86,5909% din capitalul social al societăţii.

In Hotararea Consiliului de Administratie nr.1 din data de 07.02.2023, a fost aprobat cu unanimitate de voturi, numirea ca lichidator, Cabinetul Individual de Insolventa PARASCHIV CEZAR-GABRIEL.

- Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a oscitation comerciale comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut - nu este cazul.
- Prezentarea si analizarea evenimentelor, tranzactiilor schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza - in anul 2022 nu au fost venituri din activitatea de baza.

## 2. Activele corporale ale societatii comerciale

**2.1.** Precizarea amplasarii si a caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii comerciale – nu e cazul.

**2.2.** Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale – nu e cazul.

**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 SIFI 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 SIFI UNITEH SA sunt nominative, emise in forma dematerializata si detinute astfel (la data de 31.12.2022):

| Nr. crt. | Structura actionarilor | Procent |
|---|---|---|
| 1. | SIF IMOBILIARE PLC loc.NICOSIA CYP | 50,1978% |
| 2. | S.I.F. BANAT-CRISANA S.A. loc. ARAD jud.ARAD | 36,3399% |
| 3. | PERSOANE FIZICE | 10,7544% |
| 4. | PERSOANE JURIDICE | 2,7079% |
| | TOTAL | 100,00% |

Urmare a hotararii de dizolvare a societatii adoptate de catre AGEA din data de 28.07.2020, incepand cu data de 13.08.2020 actiunile societati au fost suspendate de la tranzactionare, conform art.24 din Codul BVB.

**3.2.** Descrierea politicii societatii comerciale cu privire la dividende.

Precizarea dividendelor cuvenite/platite/acumulate in ultimii 3 ani:

| Nr | DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei) | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| 2 | Dividende repartizate | 21.381.640 | - | - |

In anul 2021, societatea a inregistrat pierdere neta in suma de 127.324 lei.

In anul 2022, societatea a inregistrat pierdere neta in suma de 59.916 lei.

Descrierea oricaror activitati ale societatii comerciale de achizitionare a propriilor actiuni – nu e cazul

Evolutia numarului de actiuni la decembrie 2022 fata de decembrie 2021.

In cursul anului 2022 numarul total de actiuni a ramas nemodificat fata de decembrie 2021.

**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 01.01.2022-31.12.2022:

- Administrare Imobiliare SA prin Tic-Chiliment Valentin - presedinte CA;
- Alexandrescu Mircea - membru - economist;
- Gavrila 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: administratorul Gavrila Florin Daniel detine 1,000 actiuni UNIT.

Lista persoanelor afiliate societatii comerciale: Societatea face parte dintr-un grup de societati. al carui actionar majoritar, direct sau indirect, este SIF 1.

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

Conducerea executiva a fost asigurata de dl. Scobercia Octavian – Director general.

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 SIFI UNITEH SA. Directorul general are incheiat cu societatea un contract de mandat pana la 28.02.2023 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.

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 anului 2022 a fost realizata de catre Arya Consulting S.R.L. Bucuresti, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiari din România (CAFR).

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

| **a) BILANT (LEI)** | **31.12.2020** | **31.12.2021** | **31.12.2022** |
|---|---|---|---|
| Total imobilizari necorporale | 0 | 0 | 0 |
| Total imobilizari corporale | 0 | 0 | 0 |
| Imobilizari financiare | 0 | 0 | 0 |
| Total stocuri | 30 | 30 | 30 |
| Total creante | 170.638 | 177.293 | 16.775 |
| Casa si Conturi la banci | 2.130.080 | 1.993.139 | 2.091.060 |
| Total active minus datorii curente | 1.739.423 | 1.613.757 | 1.533.841 |
| Total capitaluri proprii | 1.739.423 | 1.613.757 | 1.533.841 |
| **b) CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE (LEI)** | **31.12.2020** | **31.12.2021** | **31.12.2022** |
| Cifra de afaceri neta | 0 | 0 | 0 |
| Cheltuieli de exploatare-total d.c. | 569.705 | 145.132 | 134.289 |
| 1. Cheltuieli cu energia si apa | 0 | 0 | 0 |
| 2. Cheltuieli cu personalul | 197.326 | 111.916 | 107.695 |
| 3. Alte cheltuieli de exploatare | 370.161 | 33.216 | 26.594 |
| 4. Chelt.priv.amortiz./provizion | 0 | 0 | 0 |
| Profitul din exploatare | - | - | |
| Pierdere din exploatare | 319.010 | 126.773 | 57.663 |
| Profitul net | - | - | - |
| Pierdere neta | 320.668 | 127.324 | 59.916 |

**5.Cash flow**

Soldul disponibilitatilor banesti a crescut fata de inceputul anului cu suma de 97.921 lei, de la 1.993.139 lei (2021) la 2.091.060 lei (2022).

**Informatii referitoare la evenimente ulterioare datei bilantului incheiat la 31 decembrie 2022.** – nu este cazul

**Situatia litigiilor la 31.12.2022 – nu este cazul**

**ANEXE:** Societatea a derulat tranzactii in anul 2022 cu Administrare Imobiliare SA.

**Semnaturi**

**PRESEDINTE CONSILIUL DE ADMINISTRATIE,**
**Administrare Imobiliare SA**
**prin d-l Tic-Chiliment Valentin**

SOCIETATEA ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A. BUCURESTI - ROMÂNIA

SOCIETATEA SIFI UNITEH S.A. BUCURESTI - ROMÂNIA

**ANEXA**

**SIFI UNITEH SA BUCURESTI**

**STR. Serghei Vasilievici Rahmaninov, nr. 46-48, Subsol, Cam.U3, Sector 2**

**C.U.I.: RO1800966**

**O.R.C.: J40/12243/2019**

**TEL/FAX: 021-2330788**

**E-MAIL:uniteh@sif-imobiliare.ro**

**Situatia societatilor afiliate si partilor legate cu care societatea a derulat tranzactii in anul 2022**

| Nr. crt | Societatea | Adresa | Nr. telefon/fax, e-mail | Nume persoana de contact | Valoare |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A. | Bucuresti, str. Serghei Vasilievici Rahmaninov, nr.46-48, S.2. Parter Cam.1 | 0213873511 office@sif-imobiliare.ro | Andrei Eugenia | 3.288 |

**PRESEDINTE CONSILIUL DE ADMINISTRATIE,**

**Administrare Imobiliare SA**

**prin d-l Tic-Chiliment Valentin**

SOCIETATEA ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

SOCIETATEA SIFI UNITEH S.A. BUCUREȘTI - ROMÂNIA