R A P O R T ANUAL AL CONSILULUI DE ADMINISTRATIE AL SC UNITEH SA TIMISOARA

Raportul anual conform :	**Regulamentului CNVM nr. 1/2006**
Pentru exercitiul financiar:	**2011**
Data raportului:	02. 04 .2012
Denumirea societatii comerciale:	**SC UNITEH SA TIMISOARA**
Sediul social:	**Str. Chimistilor nr. 5-9**
Numarul de telefon/fax:	**0256222104; tel.0256222312**
E-mail:	**uniteh@clicknet.ro**
Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului:	**RO 1800966**
Numar de ordine in Registrul Comertului:	**J35/805/1991**
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise:	**RASDAQ**
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;

SC 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 mentiniundu-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 subanchirierea 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 2008 nu au avut loc .

d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active;

- Achizitii ;

Modernizari hale –in suma de 119.749 lei.

- Instrainari de active

Nu este cazul.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii.

1.1.1.Elemente de evaluare generala:

Societatea a inregistrat la 31.12.2011 urmatorii indicatori comparativ cu anul 2010:

Nr. crt.	Specificare	2010	2011
a)	Profit net	-	-
b)	Pierdere neta	207.003	23.993
c)	Cifra de afaceri	739.640	786.822
d)	Export	Nu este cazul	Nu este cazul
e)	Total cheltuieli	1.202.975	1.030.656
f)	Lichiditate (disponibil in cont, etc.)	289.105	459.113

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

Descrierea principalelor produse realizate si/sau servicii prestate:

- Inchirierea spatiilor detinute de societate.

a) Principalele piete 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	2009	2010	2011
1.	Venituri din chirii	1.079.064(80,45%)	734.790(99,34%)	782.022(99,39%)

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 2012, 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 31.12.2011 a fost de 3 persoane, iar nivelul de pregatire este corespunzator cerintelor postului.
La 31.12.2011, societatea avea 5 angajati (2010: 6 angajati), din care 4 angajati cu timp partial de munca (2010:3) si 3 colaboratori din care 3 administratori(2010:3) si un director general cu contract de mandat (2010:1).
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 urmator 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 analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comerciale comparativ cu acceasi perioada a anului anterior.
   - cursul valutar.

b) Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comerciale comparative cu acceasi perioada a anului trecut.
   Nu este cazul.

c) Prezentarea si analizarea evenimentelor , tranzactiilor schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.
   Nu este cazul.

2. Activele 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 analizarea 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 39.279 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 RASDAQ 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 referinta 08.03.2012 pentru AGOA din 28.03.2012):

Nr. crt.	Structura actionarilor	Procent
1.	SIF BANAT-CRISANA ARAD	50,20%
2.	ASOCIATIA PAS UNITEH TIMISOARA	38,97%
3.	PERSOANE FIZICE	10,07%
4.	PERSOANE JURIDICE	0,76%
	TOTAL	100,00%

3.2. Descrierea politicii societatii comerciale cu privire la dividende.

Precizarea dividendelor cuvenite/platite/acumulate in ultimii 3 ani si, daca este cazul, a motivelor pentru eventuala micsorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

Dividendele brute cuvenite actionarilor aferente ultimilor 3 ani au evoluat astfel:

- 0,40 lei/actiune , respectiv 93,90% din profitul net pentru anul 2008;
-0,34 lei/actiune, respectiv 80,56% din profitul net pentru anul 2009.

In anul 2009, dividendele au scazut fata de anul 2008, ca urmare a repartizarii din profitul net realizat pentru dividende in procent de 80,56%, fata de 93,90 % repartizat pentru dividende pentru anul 2008,precum si cresterii numarului total de actiuni.

In anul 2010 si 2011, societatea nu a inregistrat profit, ca atare nu s-au repartizat dividende.

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

Nu este cazul.

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 la 31.12.2011:
- Panduru Iosif - presedinte CA- director general al SC UNITEH SA;
- Cazan Carmen - membru - economist
- Duda Tulbure - membru - inginer

b) Orice acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorul respectiv si o alta persoana datorita careia persoana respectiv a fost numita administrator.

Nu este cazul.

Participarea administratorului la capitalul societatii comerciale.

Nu este cazul.

c) Lista persoanelor afiliate societatii comerciale.

Nu este cazul.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii comerciale.

Conducerea executiva este asigurata de :

- director general: Panduru Iosif
- director economic: Condurache Iuliana

Nu exista litigii sau proceduri administrative in care sa fie implicati membrii Consiliului de Administratie sau ai conducerii executive.

Din cadrul conducerii executive detine actiuni ale societatii doar d-na Condurache Iuliana (51 actiuni) .

Cu exceptia directorului general, care a incheiat cu societatea un contract de mandat pana la 08.12.2012 conform prevederilor L 31/1990 privind societatile comerciale, pentru directorul economic nu s-a prevazut un termen de numire in functie.

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 comparative 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 ale anilor 2009 , 2010 si 2011 a fost realizata de SC ARMONIA SRL ARAD.

Activitatea de audit intern a fost realizata de Cabinet de Audit Sechel Gheorghe, loc. Arad.

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

a) BILANT (LEI)	**31.12.2009**	**31.12.2010**	**31.12.2011**
Total imobilizari corporale	11.287.144	11.328.290	11.204.681
Total stocuri	0	0	0
Total creante	227.544	185.546	133.229
Casa si Conturi la banci	664.806	289.105	459.113
Total active minus datorii curente	12.013.194	11.657.829	11.633.836
Total capitaluri proprii	12.013.194	11.657.829	11.633.836
b) CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE (LEI)	**31.12.2009**	**31.12.2010**	**31.12.2011**
Cifra de afaceri neta	1.341.347	739.640	786.822
Cheltuieli de exploatare-total d.c.	1.207.122	1.202.975	1.030.656
1. Cheltuieli cu energia si apa	292.133	268.343	271.289

2. Cheltuieli cu personalul	373.910	353.909	278.311
3. Alte cheltuieli de exploatare	239.282	266.214	208.794
4. Chelt.priv.amortiz.imobiliz.	281.047	245.702	243.358
Profitul din exploatare	168.597	-	-
Pierdere din exploatare	-	214.176	7.147
Profitul net	184.169	-	-
Pierdere neta	-	207.003	23.993

Dintre activele cu pondere de cel putin 10% din total active fac parte constructiile (47,3%) si terenurile (52,4%), iar ca element de cheltuieli cu o pondere de cel putin 20% din anzarile nete (cifra de afaceri) fac parte cheltuielile cu personalul (35,4%) , cheltuielile cu energia si apa (34,5%) si cheltuielile privind amortizarea imobilizarilor (30,9%).

Ultima reevaluare a cladirilor a fost efectuata in luna decembrie 2009, conform HG 1553/2003 si OMF 1752/2005, de catre un evaluator independent membru ANEVAR.

c)CASH FLOW

Soldul disponibilitatilor banesti a crescut fata de inceputul anului cu suma de 170.008 lei, aceasta ca urmare a cresterii incasarilor de la clienti.

ANEXE:

- Situatiile financiar-contabile aferente exercitiului financiar 2011, cu dovada depunerii la AFP Timis;
- Raportul Consiliului de Administratie asupra rezultatelor economico-financiare la 31.12.2011;
- Raportul auditorului independent pentru exercitiul financiar 2011;
- Declaratia persoanelor responsabile.

6. Semnaturi

Presedinte C. A. - Director general , Panduru Iosif
Director economic, Condurache Iuliana

ROMÂNIA UNITEH S A TIMIŞOARA JUDETUL TIMIS