

MEMORANDUM
intocmit pentru admiterea actiunilor emise de

S.C. UNITEH S.A.

pe AeRO
piata de actiuni a Bursei de Valori Bucuresti

Consultant Autorizat:



PERSPECTIVA NOASTRA. PROFITUL TAU

POTENTIALII INVESTITORI IN COMPANIILE LISTATE PE AeRO TREBUIE SA FIE IN CUNOSTINTA DE CAUZA CU PRIVIRE LA FAPTUL CA SISTEMUL ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE ESTE O PIATA PENTRU CARE EXISTA TENDINTA SA SE ATASEZE UN RISC INVESTITIONAL MAI RIDICAT DECAT PENTRU COMPANIILE ADMISE LA TRANZACTIONARE PE O PIATA REGLEMENTATA

NOTA CATRE INVESTITORI

Prezentul Memorandum a fost intocmit de catre Consultantul Autorizat (IFB FINWEST SA) pe baza documentelor, datelor si informatiilor furnizate de catre emitent (UNITEHSA) sau provin din alte surse care au fost indicate in Memorandum.

Informatiile cuprinse in acest Memorandum sunt prezentate de Consultantul Autorizat fara a le interpreta, neconstituind o recomandare de a investi.

Consultantul Autorizat nu acorda nicio garantie privind oportunitatea plasamentului in valori mobiliare ce fac obiectul acestui Memorandum.

Investitorii isi asuma responsabilitatea in luarea deciziei de a investi in aceste valori mobiliare. Investitorul trebuie sa ia in considerare atat avantajele cat si riscurile implicate in investitie in baza unei examinari proprii a termenilor ofertei.

Orice investitor este obligat sa se conformeze regulilor si reglementarilor in vigoare, indiferent de legea aplicabila respectivei operatiuni privind actiunile si sa obtina toate aprobarile si avizele necesare pentru a se incadra in dispozitiile legii respective. IFB FINWEST SA nu va avea nici o responsabilitate in legatura cu aceasta.

Investitorii potentiali se vor informa in legatura cu:

- Conditile de impozitare in vigoare si efectele acestora
- Cerintele cadrului juridic
- Orice restrictii privind regimul valutar care pot avea relevanta in cazul subscriptiei, proprietatii sau renuntarii la actiuni.

Consultantul Autorizat si Emitentul nu vor avea nici o responsabilitate decurgand din investitia efectuata in conformitate cu acest Memorandum in cazuri de forta majora. Forta majora inseamna un eveniment neprevazut si de neevitat care este in afara controlului partilor si care impiedica total sau partial indeplinirea obligatiilor contractuale ale partilor sau ale uneia dintre parti; aceste evenimente includ dar nu se limiteaza la: razboi, rascoale, dezordini civile, cutremur, incendiu, furtuna, inundatie, alte calamitati naturale similare.

Potentialii investitori nu vor interpreta continutul acestui Memorandum ca pe o recomandare de investitie. Fiecare investitor trebuie sa-si consulte proprii consultantii, contabili sau alti consilieri in legatura cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau in legatura cu aspectele implicate de subscriptia, cumpararea, pastrarea sau transferarea actiunilor.

Acest Memorandum a fost elaborat pe baza informatiilor limitate puse la dispozitie de catre Emitent in scopul redactarii Memorandumului si pe baza informatiilor disponibile provenite din alte surse, asa cum se indica.

Informatiile din Memorandum contin date limitative cu privire la Emitent. Pe langa faptul ca nu poate asigura acuratetea si caracterul complet al informatiilor, Consultantul Autorizat nu are nicio responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informatiilor in cazul oricarei schimbari care poate aparea in legatura cu situatia emitentului, cu exceptia situatiilor in care legea prevede altfel, printr-un amendament la memorandum, si numai in cazul in care aceste informatii sunt disponibile sau puse la dispozitia Intermediarului.

Nu exista informatii semnificative neincluse in Memorandum, de natura a influenta negativ interesele detinatorilor de valori mobiliare ale emitentului.

Verificand continutul acestui Memorandum, Directorul General al emitentului (SC UNITEH SA) accepta responsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca nu sunt omisiuni majore sau declaratii neadevarate referitoare la acest Memorandum.

Consultantul Autorizat declara ca UNITEH SA este corespunzatoare din punct de vedere al admiterii la tranzactionare pe AeRO si ca documentatia a fost realizata in conformitate cu cerintele Bursei de Valori Bucuresti.

DECLARATII PRIVIND PERSPECTIVELE

Acest Memorandum contine, printre altele, declaratii care reflecta asteptarile conducerii emitentului referitoare la oportunitatile de afaceri, planurile de dezvoltare si in general, perspectivele emitentului.

Declaratiile privind perspectivele de acest gen implica riscuri cunoscute, dar si riscuri necunoscute, un anumit grad de incertitudine, precum si alti factori care, in viitor, pot modifica substantial rezultatele efective, existand posibilitatea ca anumite predictii, perspective, proiectii sau alte declaratii privind perspectivele sa nu fie indeplinite. Factorii care pot duce la astfel de modificari includ, fara insa a se limita la acestea, aspectele prezentate in Capitolul "Factori de Risc".

Avand in vedere cele de mai sus, investitorii sunt avertizati sa nu se bazeze exclusiv pe astfel de declaratii de perspectiva. Emitentul isi declina expres orice responsabilitate de a actualiza, ulterior finalizarii Memorandumului declaratiile de perspectiva incluse in memorandum pentru a reflecta eventualele modificari ale previziunilor Emitentului sau modificarile survenite in situatia, conditiile sau circumstantele pe care s-au bazat respectivele declaratii.

CAP. I
PERSOANE RESPONSABILE

1. Numele si denumirea persoanelor fizice sau denumirea si sediul persoanelor juridice responsabile pentru informatiile incluse in Memorandum

UNITEH SA cu sediul social in Timisoara, str. Chimistilor,Nr.5-9, jud. Timis, reprezentata de dl.Panduru Iosif– Director general.

Verificand informatiile, UNITEH SA reprezentata de Dl. Panduru Iosif accepta reponsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca informatiile furnizate sunt in conformitate cu realitatea si ca nu contin omisiuni sau declaratii neadevarate de natura sa afecteze semnificativ continutul acesteia.

IFB FINWEST SA, cu sediul social in Municipiul Arad, str. D. Bolintineanu nr. 5, Jud. Arad, cod unic de inregistrare 8099938, numar de ordine la Registrul Comertului J02/48/1996, avand telefon 0257/281.611 si fax 0257/281.612, email: office@ifbfinwest.ro; ifb@ifbfinwest.ro, reprezentata legal de Dl. Octavian Molnar, Director General, actionand ca societate de servicii de investitii financiare, autorizata de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare prin Decizia nr. 2735/08.08.2003, inregistrata in Registrul Comisiei Nationale a Valorilor Mobiliare cu nr. [PJR01SSIF/020065](#)ca furnizor de servicii de investitii financiare, conform Atestatului de inscriere nr. 434/08.06.2006, in calitate de prestator de servicii de investitii financiare.

AUDITORI FINANCIARI

Situatiile financiare ale emitentului pentru exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2011, si 31 decembrie 2012 au fost auditate de societatea ARMONIA SRL, iar situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 au fost auditate de societatea KPMG AUDIT SRL.

SC ARMONIA SRL cu sediul in Arad, str.I. R. Sirianu, nr. 12B, jud. Arad, cod unic de inregistrare RO1680908, inregistrata la Registrul Comertului Arad sub nr. J02/980/1992, inregistrata la Camera Auditorilor Financiar din Romania cu nr. 626 este reprezentata de Dna. Rodica Iosif, auditor financiar, nr. Inregistrare CAFR 688.

KPMG AUDIT SRL, are sediul in Bucuresti, Victoria Business Park, DN1, Sos. Bucuresti - Ploiesti, nr. 69-71, sector 1. **KPMG AUDIT SRL** este inregistrata la Camera Auditorilor Financiar din Romania cu nr. 9/2001. Raportul de audit a fost semnat pentru si in numele KPMG Audit SRL de catre dl. Grecu Tudor Alexandru, auditor financiar inregistrat la Camera Auditorilor Financiar din Romania cu nr. 2368/2008.

CAP. II
INFORMATII GENERALE DESPRE EMITENT

2.1. Informatii generale

Denumirea	UNITEH SA
<i>Sediul</i>	ROMÂNIA - Timisoara, str. Chimistilor, Nr. 5-9, jud. Timis
<i>Numarul de ordine in Registrul Comertului</i>	J35/805/1991
<i>Cod unic de identificare</i>	RO 1800966
<i>Telefon</i>	0256-222312
<i>Fax</i>	0256-222104
<i>E-mail</i>	uniteh@clicknet.ro
<i>Web</i>	www.uniteh-timisoara.ro
<i>Obiect de activitate si cod CAEN</i>	6820 – Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate
<i>Simbol de tranzactionare</i>	UNIT
<i>Cod ISIN</i>	ROUNITACNOR2
<i>Numele persoanei de legatura cu BVB</i>	PANDURU IOSIF – Director general CONDURACHE IULIANA – Director economic

2.2. Scurt istoric al societatii

UNITEH SA TIMISOARA s-a infiintat in 1966, sub denumirea I.M.T.L.I.F. Banat (Intreprinderea de mecanizare , transport pentrulucrari imbunatatiri funciare), avand ca obiect de activitate executia si repararea utilajelor de constructii si mijloacelor de transport din dotare.

In anul 1977, prinDecretul 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 principal inchirierea si subanchirierea bunurilor proprii cod CAEN -6820.

SC UNITEH SA TIMISOARA este o societate infiintata in data de 30.05.1991, conform HG258/1991.

2.3. Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului

Actiunile fac parte din aceeasi categorie de actiuni, sunt ordinare, nominative, indivizibile, integral platite si emise in forma dematerializata. Actiunile emitentului confera detinatorilor lor drepturi egale. Fiecare actiune confera titularului sau dreptul la un vot in Adunarea Generala, dreptul de a alege si de a fi ales in organele de conducere si dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor.

Potrivit Certificatului Constatator nr. 19353/26.03.2015, capitalul social subscris si varsat al emitentului este de 1.090.900 lei, varsat integral de actionari, divizat in 436.360 actiuni nominative cu valoarea nominala de 2,50 lei fiecare.

Structura actionariatului la data de 10.03.2015 este urmatoarea:

Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Cota de participare la capitalul social
SIF IMOBILIARE PLC loc. NICOSIA CYP	219.043	50,1978%
SC WINSHARES CONSULTING SRL loc. Bucuresti	59.483	13,6316%
GRECU ELENA	26.482	6,0688%
CRISTESCU VALENTIN MARIUS	24.210	5,5482%
Persoane fizice	100.645	23,0647%
Persoane juridice	6.497	1,4889%
TOTAL	436.360	100%

Sursa: Structura sintetica eliberata de Depozitarul Central la data de 10.03.2015

Capitalizarea anticipata: 579 mii Euro

Capitalizarea anticipata a fost calculata prin inmultirea numarului mediu de actiuni cu pretul mediu determinat prin impartirea valorii totale a tranzactiilor din ultimul an la volumul total de actiuni tranzactionate in ultimul an. (01.04.2014 - 02.04.2015)

Free float

Conform prevederilor Codului BVB, free-float - reprezinta numarul de actiuni emise de o societate si in circulatie, care sunt disponibile la tranzactionare. Free-float-ul, exprimat in valoare absoluta, este estimat ca fiind numarul total de actiuni emise de o societate, din care se elimina urmatoarele:

- Actiunile la dispozitia societatii (treasury stock);
- Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari;
- Detinerile de cel putin 30% ale societatilor de asigurari, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv;
- Detinerile de cel putin 5% ale altor categorii de investitori.

Nivelul de free-float este raportul procentual dintre numarul de actiuni inclus in free-float-ul exprimat in valoare absoluta si numarul total de actiuni emise si inregistrate in registrul actionarilor.

In cazul emitentului, calculul free float la data de 10.03.2015 este prezentat mai jos:

Actiuni la dispozitia societatii	0 actiuni	0 %
Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari, din care: - SIF IMOBILIARE PLC: 219.043 actiuni (50,1978%)	219.043 actiuni	50,1978 %
Detinerile de cel putin 30% ale societatile de asigurari, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv	0 actiuni	0 %
Detinerile de cel putin 5% ale altor categorii de investitori, din care:		
- SC WINSHARES CONSULTING SRL: 59.483 actiuni (13,6316%)	110.175 actiuni	25,2486%
- GRECU ELENA: 26.482 actiuni (6,0688%)		
- CRISTESCU VALENTIN MARIUS: 24.210 actiuni (5,5482%)		
Free Float	107.142	24,5536%

Numar actionari: 332

2.4. Conducerea societatii

Componenta Consiliului de Administratie al UNITEH SA este:

Nume	Calitate
Administrare Imobiliare SA Bucuresti prin persoana d-lui Ion Alexandru-Sorin	Presedinte Consiliu de Administratie
Cazan Carmen-Marcela	Membru Consiliu de Administratie
Vasi Daniela-Otilia	Membru Consiliu de Administratie

Sursa: Emitentul

Conducerea executiva a UNITEHSA este asigurata de catre:

Nume	Calitate
Panduru Iosif	Director General
Condurache Iuliana-Maria	Director Economic

Sursa: Emitentul

CV-uri

Administrare Imobiliare SA este o persoana juridica romana, cu sediul in Bucuresti, Calea Floreasca nr. 175, sector 1, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/8567/2013, CUI 20919450. Reprezentantul societatii in Consiliul de Administratie al Emitentului este dl. Ion Alexandru Sorin

Ion Alexandru Sorin**Calificare:**

1997 - 2001 Academia de Studii Economice – Relatii Internationale

2003 – 2005 Universitatea Romano Americana – Master

2006 – 2008 City University of Seattle Washington, USA – MBA Management Financiar

Experienta profesionala:

iunie 2013 – prezent SIF Imobiliare - CEO

nov. 2008 – iunie 2013 Bancpost Romania SA –Relationship Manager – Project Finance & Real Estate Division / Local Key Accounts

iunie 2007 – nov. 2008 Alpha Bank Romania SA – Head of Credit Department

iunie 2005 – iulie 2007 Alpha Bank Romania SA – SME and Corporate Credit Analyst

aug. 2003 – iunie 2005 Credit Europe Bank Romania – SME & Corporate Credit Analyst

ian. 2003 – aug. 2003 SC IRIDEX Group SRL–Head of Sales and Marketing Department

2002 – ian. 2003 Michelin Romania SA – Logistic Department

Vasi Daniela Otilia**Calificare:**

2005 Master Marketing, expertiza si audit contabil - Universitatea de Vest Vasile Goldis Arad – Facultatea de Marketing Management si Informatica

2001 Universitatea de Vest Vasile Goldis – Facultatea de Marketing Management si Informatica – specializarea Marketing

Experienta profesionala:

2013 – prezent SIF Banat Crisana – Analist Investitii Compartiment Evaluare si Activ Net

2013 – prezent Agrorent SA ARAD - Director General

2012 – prezent UNITEH SA Timisoara - membru CA

2011 – 2013 Agrorent SA ARAD, administrator unic

2009 – 2011 COMALIM SA ARAD, Presedinte CA, Director General

2006 – 2009 COMALIM SA ARAD, membru CA

2004 – 2013 SIF Banat Crisana - Analist investitii, Departament Gestiune Portofoliu

2001 – 2004 SIF Banat Crisana - Referent studii superioare, Departamentul Gestiune Portofoliu

1994 – 2001 SIF Banat Crisana - Referent studii medii, Departament Gestiune Portofoliu

1988 – 1992 Combinatul de Ingrasaminte Chimice Arad – Inginer chimist

Cursuri specializare:

Implementarea IFRS ca bază a contabilității, KPMG România SRL, Arad, noiembrie 2014

Tehnici de decizie eficienta, World Trade Institute Bucharesti, noiembrie 2012

Diminuarea riscurilor investitorilor si a operatorilor de piata - Centru de Pregătire Financiară Millenium, 2010, Arad

Managementul riscurilor operationale , Bursa Romana de Marfuri Bucuresti, decembrie 2006

Evaluarea societatilor comerciale, Asociația Naționala a Evaluatorilor din Romania, 2002, Arad

Curs Consultant de Investitii, Centru de Pregătire Financiară Millenium, 2004, Arad

Cazan Carmen Marcela**Calificare:**

1967- 1971 Facultatea de Studii Economice – Economia Industriei, Constructiilor si Transporturilor

Experienta profesionala:

2007 – prezent Presedinte NGO Asocult

1998 – 2007 Banatim SA – Director General

1991 – 1997 Banatim SA – Director Departament resurse umane

1980 – 1990 Intreprinderea de incaltaminte Banatul SA –Managerul departamentului de organizare

1971 – 1980 Intreprinderea de incaltaminte Banatul SA - Economist

Cursuri specializare:

2004 Curs de Managementul Calitatii

2001 Curs de management resurse umane

1983 Curs de Managementul si organizarea unitatilor economice

1980 Curs de Metode de imbunatatire si tehnici de management a productiei si a organizarii

1975 Curs de Comert Exterior

Panduru Iosif**Calificare:**

1976 Facultatea de Drept Bucuresti

1974 Scoala de ofiteri MI Bucuresti – arma politie

Experienta profesionala:

2008 – prezent UNITEH SA – Director general

2007 – URBAN SA – Director general

2004 – 2006 Inspectoratul general al jandarmeriei Romane - Seful Directiei de Ordine Publica Sef al IPJ Ilfov si sectorul 2 din capitala

Adjunct al sefului Inspectoratului General al Politiei Romane

Sef al Politiei de Siguranta Publica

1991 Sef de Inspectorat Judetean de Politie

1981 functii incepand cu Sef de birou

Cursuri specializare

2000 Colegiul National de Aparare Bucuresti

1981 Curs postuniversitar de criminologie

Condurache Iuliana Maria**Calificare:**

1975 – 1979 Facultatea de Stiinte Economice – Universitatea din Timisoara

1997 – Expert contabil CECCAR filiala Timis

Experienta profesionala:

1980 – 1982 SUGTC Timisoara (actual UNITEH SA) – Economist

1982 – 1987 SUGTC Timisoara (actual UNITEH SA) – Contabil Sef santier

1988 – 1994 SUGTC Timisoara (actual UNITEH SA) – Contabil Sef

1994 – prezent UNITEH SA – Director economic

Cursuri specializare

2009 – 2014 Cursuri obligatorii CECCAR, in conformitate cu programul national de Dezvoltare Profesionala

1991 – management in economia de piata – Institutul de Management Timisoara

1986 – curs postuniversitar ASE Bucuresti – Eficienta activitatii intreprinderii

Actiuni detinute de membrii conducerii :

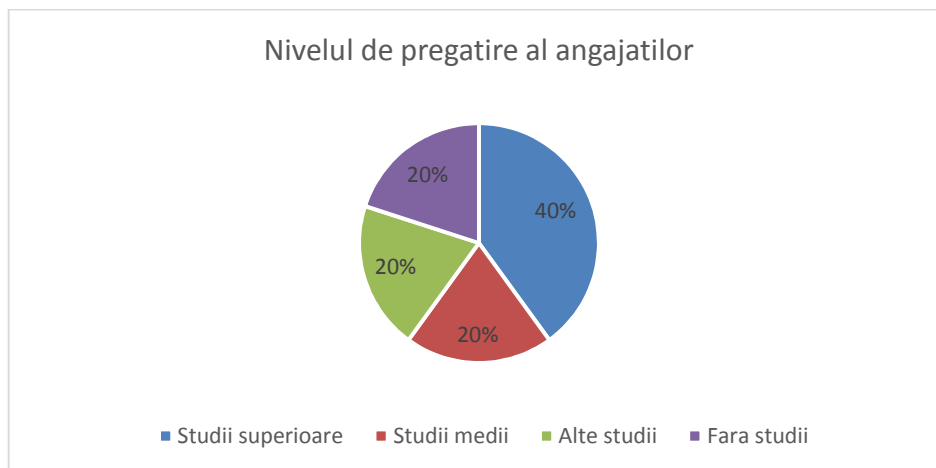
Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Cota de participare la capitalul social
Condurache Iuliana Maria	2176	0,5%

2.5. Detalii cu privire la angajati

Emitentul isi respecta angajatii recunoscandu-le devotamentul si profesionalismul. Oferă conditii de angajare corecte, bazate pe competenta. Creează un mediu de lucru in care sunt cultivate respectul reciproc, implicarea si increderea. Contributia fiecărei persoane la efortul echipei constituie o parte esentiala din managementul performantei. Deoarece angajatii reprezinta una dintre resursele cele mai valoroase ale companiei, emitentul investeste continuu in pregătirea lor.

Numarul angajatilor societatii in anul 2014 se prezinta astfel:

Numar angajati	5
Numar mediu angajati	3
Angajati cu studii superioare	2
Angajati cu studii medii	1
Angajati cu alte studii	1
Angajati fara studii	1



Directorul general a încheiat cu societatea un contract de mandate până la 07.08.2017 conform prevederilor L31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Raporturile între managementul societății și angajați sunt cele reglementate de legislația muncii. Pe parcursul anului 2014 nu s-au înregistrat elemente, stări conflictuale de natură

afectarii raporturilor dintre angajator si angajati, intre conducere si personalul din societate exista o relatie bazata pe disciplina, incredere si intelegere reciproca.
Nu exista Sindicat.

2.6. Descrierea activitatii

Domeniul principal de activitate inregistrat la ORC este: Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, cod CAEN 6820

Produsele societatii

In prezent societatea are ca activitati principale inchirierea si subinchirierea bunurilor proprii. Societatea ofera spre inchiriere:

- **hale industriale** pentru productie si depozitare, cu suprafete cuprinse intre 250 si 2000 mp cu urmatoarele dotari si utilitati: apa potabila, canalizare, energie electrica cu putere instalata de peste 1000 kw, alimentare cu gaz metan, poduri rulante de 5 tf si 12,5 tf.
- **birouri** cu spatii cuprinse intre 11 mp si 88 mp in incinta Blocului Administrativ cu urmatoarele dotari si utilitati: apa potabila, canalizare, energie electrica, incalzire gaz metan, telefonie fixa, internet.

2.7. Cota de piata / Principali competitori

Emitentul este in competitie cu alte societati de profil active pe plan local.

Activitatea UNITEH SA s-a desfasurat intr-un mediu concurential vast.

Printre competitorii locali, in domeniul inchirierilor de spatii industriale si logistice s-au numarat: parcurile logistice din zona dar si spatiile excedentare ale diferitelor societati care si-au restrans activitatea proprie si inchiriaza halele si depozitele din patrimoniu.

Avand in vedere oferta foarte mare de spatii pentru inchiriere pe raza municipiului Timisoara, emitentul a procedat la negocierea tarifului pe mp de suprafata inchiriat la un nivel mai mic, reusind astfel sa creasca gradul de ocupare a suprafetei disponibile a fi inchiriate.

Mentionam, faptul ca majoritatea cladirilor pentru inchiriat sunt construite inainte de 1989, respectiv din anii 1970-1985, ca atare gradul de uzura fizica si morala este avansat (aproximativ 85%).

Emitentul nu detine suficiente date pentru a stabili cota de piata.

2.8. Clienti principali / Contracte semnificative

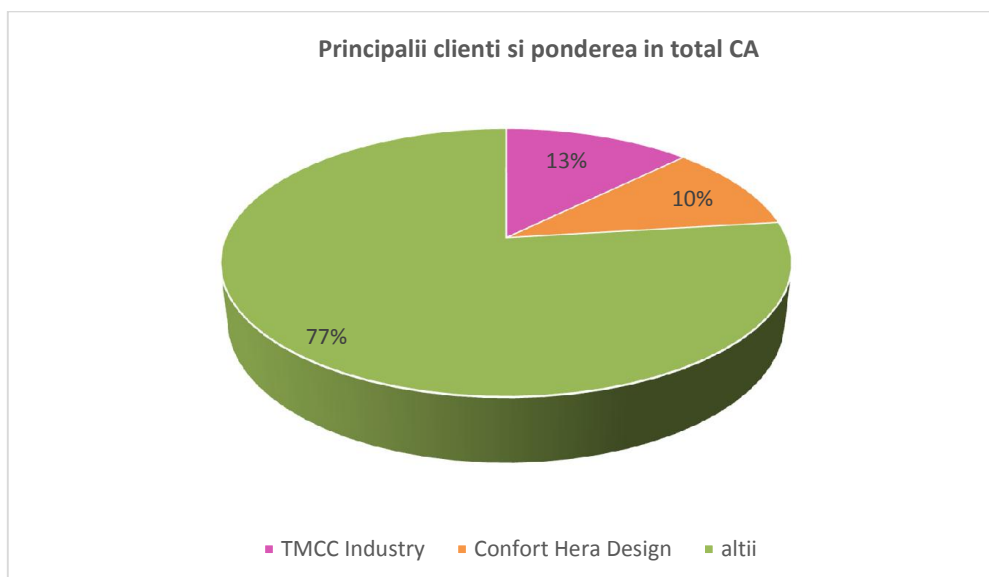
Principalii clienti sunt:

1. SC TMCC INDUSTRY SRL
2. SC CONFORT HERA DESIGN SRL
3. SC MOTOREP SRL
4. SC MEDAC IMPORT-EXPORT SRL

5. SC SEA ROMANIA SRL
6. SC MOLDING TOOLS SRL
7. SC HIDROMECHANICA GRUP SRL
8. SC VRANCART SA
9. SC IMDO METALE PROD SRL
10. SC TANGO & CATCH SRL

Ponderea celor mai importanti clienti in cifra de afaceri a emitentului:

Client	Pondere in total cifra de afaceri (%)
SC TMCC INDUSTRY SRL	12,64%
SC CONFORT HERA DESIGN SRL	10,44%



2.9. Principalii indicatori operationali

Stabilirea unor indicatori de performanta operationali permite o analiza coerenta cantitativa si calitativa a activitatii operationale, ceea ce apoi usureaza identificarea cauzelor pentru neperformanta sau a zonelor unde se poate imbunatati.

Indicatori operationali	31.12.2013	31.12.2014
Suprafata de inchiriat	16.204,49mp	16.204,49 mp
Grad mediu de inchiriere	66,95%	73,39%
Chirie medie/mp	1,62€/mp	1,59€/mp

Gradul mediu de ocupare a suprafetelor disponibile a fi inchiriate - hale, depozite, birouri la 31.12.2014 este de 73,39% fata de 31.12.2013 cand s-a realizat 66,95%, inregistrandu-se o crestere de 109,62%, proces ce va continua in 2015 prin investitiile privind modernizarea spatiilor ce vor determina cresterea gradului de ocupare.

2.10. Societati afiliate si procentul de societati detinute

Doua societati sunt considerate afiliate daca una dintre parti are capacitatea de a controla cealalta parte sau de a exercita o influenta semnificativa asupra celeilalte parti in luarea deciziilor financiare si de exploatare.

Denumire	Tara de origine	Obiect de activitate	Procentul de actiuni detinute
HIDROTIM SA	ROMANIA	CAEN 7219 Cercetare-dezvoltare in altestiintenaturalesiinginerie	9,29%

CAP. III REZULTATE FINANCIARE DISPONIBILE

3.1.Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile

Cifra de afaceri pe anul 2013 comparativ cu anul 2012 prezinta o apreciere de cca. 26,9%, o apreciere in valoare neta de 228.916 lei. Rezultatul operational inregistrat in 2013 este pozitiv, consemnandu-se un profit operational de 63.344 lei, astfel rezultand un profit net de 8.871 lei. Activele imobilizate, care reprezinta cca. 97,7% din totalul activelor, marcheaza o apreciere de cca. 4,8% in 2013, atingand o valoare neta de 11.835.135 lei.

Activul total marcheaza o apreciere de cca. 1,1% fata de 2012, rezultand o crestere in valoare neta de 129.453 lei.

Capitalurile proprii, care reprezinta cca. 98,2% din totalul pasivelor, marcheaza o usoara crestere de cca. 0,6% in 2013, atingand o valoare neta de 11.899.509 lei.

Contul de profit si pierdere (lei)	2011	2012	2013	S1 2014
Cifra de afaceri	786.822	851.720	1.080.636	494.205
Cheltuieli din exploatare	1.030.656	964.558	1.389.323	476.831
Rezultatul operational	-7.147	165.504	63.344	20.087
Rezultatul financiar	15.853	22.343	17.176	853
Rezultatul brut	8.706	187.847	80.520	20.940
Rezultatul net	-23.993	138.935	8.871	4.193
Rezultatul net pe actiune (lei)	-0,0550	0,3184	0,0203	0,0096

(lei)	2011	2012	2013	30.06.2014
--------------	-------------	-------------	-------------	-------------------

Elemente de activ

Active imobilizate	11.204.681	11.296.118	11.835.135	11.826.817
Active circulante	592.342	683.928	274.269	319.454
Cheltuieli in avans	3.427	4.585	4.680	1.160
Total activ	11.800.450	11.984.631	12.114.084	12.147.431

Elemente de pasiv

Capitaluri proprii	11.633.836	11.834.057	11.899.509	11.903.703
Datorii - total, din care:	76.952	50.888	104.509	75.311
sub 1 an	76.952	50.888	104.509	75.311
peste 1 an	0	0	0	0
Provizioane	0	5.500	0	0
Venituri in avans	89.662	94.186	110.066	168.417
Total pasiv	11.800.450	11.984.631	12.114.084	12.147.431

3.2. Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate si linii de business

Specificare	2012	2013	2014
Venituri din chirii	846.920 (99,44%)	1.075.836 (99,56%)	997.742(99,70%)

[lei]

3.3 O declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO

O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asumate ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.

3.4. O declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO

Emitentul declara ca respecta Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO referitoare la politica si practica privind dividendele.

Beneficiul net realizat de emitent se va repartiza de catre Adunarea Generala a Actionarilor la finele fiecarui exercitiu financiar. Cota de beneficiu destinata platii dividendelor se va repartiza proportional cu numarul actiunilor detinute de fiecare actionar. In cazul in care emitentul va inregistra pierderi, se vor analiza cauzele acestora si Adunarea Generala a Actionarilor va decide asupra modului in care se vor recupera sau suporta aceste pierderi.

Cota de beneficiu destinata platii dividendelor se va repartiza proportional cu numarul actiunilor detinute de fiecare actionar.

Potrivit Legii Pietei de Capital, acestea se platesc in termenul stabilit de Adunarea Generala, dar nu mai tarziu de 6 luni de la data aprobarii situatiilor financiare anuale aferente fiecarui exercitiu financiar incheiat.

In cazul in care Adunarea Generala nu stabileste un termen de plata, dividendele se vor datora la plata in maximum 30 de zile de la data publicarii in Monitorul Oficial Partea a IV-a a hotararii Adunarii Generale de stabilire a dividendelor distribuite.

In anul 2011, societatea nu a inregistrat profit.

In anul 2012, societatea a inregistrat profit net repartizat pentru acoperirea pierderilor contabile din anii precedenti cu aprobarea AGOA.

In anul 2013, societatea a inregistrat profit net ce a fost repartizat pentru acoperirea pierderilor contabile din anii precedenti cu aprobarea AGOA.

3.5 Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu

Emitentul promoveaza o crestere profitabila prin atingerea obiectivelor financiare asumate prin bugetul votat de adunarea generala a actionarilor. Strategia de dezvoltare pe termen mediu si lung are ca si componenta importanta segmentul spatiilor industrial-logistice.

Se are in vedere:

- Cresterea cifrei de afaceri prin cresterea gradului de ocupare a suprafetelor disponibile a fi inchiriate;
- Vanzare teren in suprafata de 5337 mp dupa aprobarea in AGEA din data de 28/29.04.2015.

Planul de investitii pentru anul 2015 include lucrari privind:

1. Modernizarea imobilelor in scopul cresterii calitatii spatiilor inchiriate si/sau inchiriabile.
2. Cresterea sigurantei in exploatarea imobilelor din patrimoniul societatii.

In anul 2015 se au in vedere modernizari de active suma alocata fiind de maxim 469.000 lei.

Angajarea lucrarilor se va face in ordinea prioritatii si se va urmari in special:

- atragerea unor noi clienti, caz in care de obicei exista conditia de a efectua lucrari de modernizare a spatiilor,
- generarea de venituri suplimentare, respectiv cresterea tarifului de inchiriere in urma efectuării lucrarilor de modernizare.

Sursele alocate vor fi surse proprii.

CAP. IV ALTE INFORMATII

4.1. Factori de risc

Riscurile sunt clasificate în două categorii principale, în functie de posibilitatea diminuării sau evitării lor de către agentul economic sau de către investitori.

Riscurile sistematice sunt cele inerente întregii pietei sau întregului segment al pietei pe care actionează emitentul și nu pot fi evitate de investitori prin diversificarea portofoliului.

Riscul de piață constă în posibilitatea ca portofoliul investitorului să se diminueze datorită fluctuațiilor zilnice ale preturilor. Actiunile sunt oprite de la tranzactionare în cazul în care emitentii raportează evenimente deosebite sau apar situatii litigioase între actionari. Un asemenea eveniment poate limita posibilitatea investitorilor de a vinde actiunile în orice moment dorit și induce riscul unei pierderi de valoare după reluarea tranzactionării.

Riscul politic constă în posibilitatea ca guvernul țării să-și schimbe brusc și neașteptat politicile. Include și riscul de țară, care vizează posibilitatea ca aceasta să nu-și poată onora angajamentele financiare, afectând toate instrumentele financiare interne, cât și unele instrumente externe.

Datorită tranziției sale relativ recente către o economie de piață, România a experimentat fluctuații ale economiei și unele inconsecvențe în politica adoptată de Guvern. Totuși, tendința României de a se alinia la legislația europeană diminuează acest risc.

Conformarea la cadrul legislativ și modificări ale cadrului legislativ. Emitentul se află sub incidența cadrului legislativ din România. Autoritățile de reglementare sunt preocupate mai ales de protecția consumatorilor și nu atât de cea a acționarilor sau creditorilor. Emitentul depune toate eforturile pentru a respecta cadrul de reglementare aplicabil. În plus, legile, regulamentele și politicile se modifică periodic, iar asemenea modificări pot afecta activitatea desfășurată de emitent.

Riscul de inflație și riscul dobânzii afectează costul de oportunitate. Este necesar ca deținătorii de acțiuni să ia în considerare faptul că rata inflației poate fluctua și că operațiunile, condițiile financiare și rezultatele emitentului pot fi afectate. De asemenea, investitorii trebuie să țină seama de aceste riscuri în calculul profitului real, neinflaționat.

Globalizare. Factorii globali variabili, uneori imposibil de prevăzut sau de controlat, precum schimbările tehnologice radicale, concurența, evenimentele catastrofice sau condițiile economice generale, pot să influențeze activitatea emitentului sau cursul acțiunilor.

Riscurile nesistematice afectează numai anumite companii sau active (riscuri specifice).

Riscul de pret este specific acțiunilor listate și constă în posibilitatea ca unele titluri să intre în declin în viitor. Pretul de piață al acțiunilor poate fi volatil și poate înregistra scăderi semnificative și bruște, în consecință, investițiile acționarilor emitentului pot fi afectate în mod negativ. Scăderile de pret pot fi determinate de o multitudine de factori cum ar fi: diferența dintre rezultatele anunțate de emitent și estimările analiștilor, parteneriate strategice, contracte importante, precum și, ca urmare a volatilității generale care poate caracteriza Bursa de Valori București la un moment dat.

Emitentul a început demersurile necesare admiterii la tranzacționare a acțiunilor pe sistemul alternativ de tranzacționare al BVB (Piata AeRO).

Piata AeRO a fost creată din nevoia de a furniza antreprenorilor o alternativă de finanțare pentru dezvoltare și este segmentul dedicat titlurilor de capital (acțiunilor) din cadrul sistemului alternativ de tranzacționare administrat de Bursa de Valori București (BVB).

Potențialii investitori în companiile listate pe AeRO trebuie să fie în cunoștința de cauză cu privire la faptul că un sistem alternativ de tranzacționare este o piață desemnată în principal pentru companii de mici dimensiuni și start-up-uri, pentru care există tendința să se ataseze un risc investițional mai ridicat decât pentru companiile admise la tranzacționare pe o piață reglementată.

Sistemul alternativ de tranzacționare nu este o piață reglementată în sensul Directivelor Europene și a legislației românești privind piața de capital, însă este reglementată prin regulile și cerințele stabilite de BVB. Sistemul alternativ a fost înființat de BVB cu scopul de a oferi o piață cu mai puține cerințe de raportare din partea emitentilor, dar în același timp cu un nivel suficient de transparență pentru investitori, pentru a-i motiva să tranzacționeze.

Cerințele post-listare pentru companiile de pe AeRO sunt mai puțin stricte față de Piața Reglementată.

BVB are caracteristici specifice în ceea ce privește lichiditatea și volatilitatea pieței și a valorii titlurilor cotate. Acești factori pot avea un impact semnificativ asupra pretului de tranzacționare al acțiunilor.

Riscurile operationale însumează toate riscurile pe care compania și le asumă în demersul de a opera într-un domeniu sau industrie. Este riscul rămas după eliminarea celui financiar și a celor sistematice. El ține cont de posibilitatea eșecului privind procedurile interne, staff-ul și sistemul intern. Este un risc determinat de posibilitatea ratării afacerilor datorită erorilor umane.

Atragerea și păstrarea angajaților calificați. Nereușita în a atrage un număr suficient de mare de personal calificat corespunzător, migrarea, neadaptarea sau scăderea pieteii de personal, dar și creșterea costurilor cu personalul sunt riscuri care ar putea afecta activitatea desfășurată de emitent. Concurența în privința atragerii de personal calificat este ridicată.

Unul dintre riscurile legate de personalul și conducerea emitentului îl reprezintă posibilitatea pierderii angajaților de înaltă calificare către companii private din alte sectoare, care ar putea oferi pachete salariale și compensații peste nivelul actual oferit de către emitent.

Riscuri legate de strategia de dezvoltare a emitentului. Orice dezvoltare implică riscuri, legate atât de eficiența proiectelor cât și de obținerea surselor de finanțare. Emitentul va analiza în detaliu toate aspectele unui plan de dezvoltare și va încerca, de fiecare dată, să-și stabilească un raport optim între sursele proprii, cele atrase și cele împrumutate.

Prin **natura activităților efectuate**, societatea este expusă unor riscuri variate. Emitentul și-a luat o serie de măsuri de natură organizatorică, juridică, economică, informațională pentru a putea preîntâmpina acțiunea factorilor distructivi, precum și pentru a diminua sau anihila consecințele. Conducerea societății urmărește în permanență asigurarea de numerar suficient astfel încât să facă față la timp platilor ajunse la scadență.

4.2. Litigii

Debitori în faza de executare silită

1. Debitor SC SR SYMON GROUP SRL – total sold 4.759,92 lei. Dosar executiv nr. 2773/EX/2012 – Beja Dragomir Daniel & Stepanov Voislav Timisoara
Stadiu: executare silită din septembrie 2012. Nu există disponibil în conturi și nici nu au fost identificate bunuri pe numele debitorului
Sanse de recuperare: 10%
2. Debitor SC GUL TRANSPORT SPEDITION SRL – 1 dosar executiv (2 închise și scoase pe pierdere) - total sold 15.836,86 lei. Dosar executiv nr. 140/EX/2012 – Beja Dragomir Daniel & Stepanov Voislav Timisoara
Stadiu: executare silită pornită în 2010 în primul dosar. Nu există disponibil în conturi, nu deține bunuri în proprietate (doar autovehicul în leasing). În dosarele 662/Ex/2011 și 4/EX/2010 executorul judecătoresc a declarat debitorul insolvent și a dispus încetarea executării silite pentru lipsa de bunuri și disponibil în conturi. Se continuă executarea doar în dosar 140/Ex/2012.
Sanse de recuperare: 1%
3. Debitor SC EUROCONTOR 2000 SRL - total sold 18.840,83 lei. Dosar executiv nr. 370/EX/2014 – Beja Dragomir Daniel & Stepanov Voislav Timisoara

Stadiu: executare silita din martie 2014. Conform informatiilor executorului debitorul detine in proprietate 12 autovehicule dintre care 3 autoturisme sunt supuse sechestrului de catre SC Bej Matei si Asociatii caruia i-a fost inaintata o cerere de creanta.
Sanse de recuperare: 30%

4. Debitor SC SHARK LIVING CONSTRUCT SRL si avalistul biletelor la ordin – 3 dosare executionale:

- a. Dosar executional nr. 486/ex/2014 – total sold dosar: 60.640 lei
 - b. Dosar executional nr. 732/ex/2014 – total sold dosar: 60.640 lei
 - c. Dosar executional nr. 964/ex/2014 – total sold dosar: 105.666,39 lei
- Total sold debitor: 226.946,39 lei

Stadiu: executare silita pornita in aprilie 2014 in primul dosar. Au fost instituite popriri asupra conturilor societatii si de catre Administratia Judeteana a finantelor Publice Timis. Debitoarea figureaza cu un autoturism marca Mercedes A140. Avalistul care este administratorul societatii a fost arestat si extradat in Austria in 11.09.2014, fiind cetatean austriac.

Sanse de recuperare: 10%.

5. Debitor SC BOBSTAR PROD SRL – total sold: 6.664,02 lei. Dosar executional nr. 1132/2014 – Bej Chersa Sebastian Bobi – Alba Iulia

Stadiu: executare silita pornita in iulie 2014. Executorul ne-a comunicat ca in cauza s-a emis somatia legala si s-au facut popriri la toate bancile din judetul Alba, fara a se reusi recuperarea vreunei sume de bani. Din adresa Primariei rezulta ca debitoarea figureaza in proprietate cu un autoturism Cielo pentru care s-a solicitat la Serviciul Inmatriculari numarul de inmatriculare.

Debitori actionati in judecata

1. Debitor CASA CU ROSE SRL – dosar nr. 35992/325/2014 – judecatoria Timisoara - cerere depusa la data de 05.12.2014 – sold 4.782,41 lei compusa din 1.118,16 lei debit neachitat din pretul cesiunii de creanta (COTI SRL) si 3.175,69 lei debit + 488, 56 lei penalitati calculate la chirie si utilitati.

Stadiu: in data de 19.01.2015 instanta a admis cererea societatii. S-a comunicat sentinta in 10.02.2015. Termen de plata acordat de instanta debitorului 30 de zile. Nu s-a formulat cale de atac. Depus cerere de eliberare Sentinta cu mentiunea definitiv in vederea demararii executarii silite.

Sanse de castig: 100%

Sanse de recuperare sold: 50% in functie de existenta unor bunuri pe numele debitorului la pornirea executarii silite

Termen estimat finalizare proces: conform informatiilor de pe portal, nu s-a formulat cerere in anulare, dosarul fiind in acest caz finalizat pe parte de instanta, urmand procedura de executare silita dupa eliberarea sentintei cu mentiunea definitiv.

2. Debitor HIGHPLAN PRO SRL – dosar nr. 5376/325/2015 judecatoria Timisoara cerere depusa la data de 03.03.2015. Suma de 2.865,49 lei este compusa din 1506,94 lei debit neachitat + 1304,55 lei penalitati calculate la chirie si utilitati.

Stadiu: primul termen de judecata in 10.04.2015

Sanse de castig: 70%

Sanse de recuperare sold: 50% in functie de existenta unor bunuri pe numele debitorului la pornirea executarii silita.

Termen estimat finalizat proces: 2 luni de zile daca nu formuleaza cale de atac, dupa care urmeaza procedura de executare silita.

Debitori in insolventa

1. SC MACON GROUP SRL – dosar nr. 3743/30/2013 Tribunalul Timis - sold: 4.040,68 lei

Stadiu: deschis procedura insolventei la data 13.06.2013. Depus cerere de inscriere la masa credala in cadrul procedurii insolventei cu creanat neachitat in suma de 4048,68 lei. Unitech este inscrisa in tabelul creantelor cu suma solicitata. Desi initial a fost deschisa procedura generala a insolventei, la data de 19.12.2013 Tribunalul Timis a dispus intrarea SC MACON GROUP SRL in procedura simplificata. La termenul de judecata din data de 12.03.2015 Tribunalul Timis a inchis procedura falimentului. Se asteapta redactarea si comunicarea Sentintei si in cazul in care aceasta ramane definitiva, pentru a trece pe pierderi creanta si recupera TVA.

S-a admis cererea de angajare a raspunderii administratorului care face obiectul dosarului nr. 3743/30/2013/a2 formulata de catre lichidator. Nu apare sa se fi formulat cale de atac de administrator impotriva sentintei de angajare a raspunderii. In masura in care ramane definitiva Sentinta de angajare a raspunderii creditorii vor putea demara executarea silita impotriva acesteia.

Din soldul inscris la masa credala a achitat 200 lei in numerar la sediul emitentului. Sold debitor 3840,68 lei.

La inchiderea procedurii, in caz de recuperare a creantei, se scade creanta ca si cheltuiala deductibila, recuperandu-se si TVA aferent.

Sanse de recuperare: 30% (avand in vedere si recuperarea de TVA)

Termen estimat de inchidere a procedurii: 6 luni (daca se formuleaza cale de atac)

2. SC COTI SRL – dosar nr. 8792/30/2013 Tribunalul Timis – sold 1118,16 lei

Stadiu: deschis procedura insolventei la data 05.09.2013, iar procedura simplificata a falimentului la data de 24.04.2014. Depus cerere de inscriere la masa credala in tabelul suplimentar de creante cu creanta in suma de 4118,16 din timpul procedurii generale.

Unitech este inscrisa in tabelul creantelor cu suma solicitata. La data de 16.07.2014 s-a semnat cesiune de creanta nr. 596/16.07.2014 cu SC Casa cu rose SRL, care s-a obligat sa achite debitul pana cel tarziu 30.09.2014, pretul cesiunii fiind cunatumul creantei. Din pretul cesiunii de 4.118,16 lei cesionarul a chitat 3000 lei ramanad de achitat suma de 1.118,16 lei pentru care a fost actionat in judecata. Unitech a ramas inscrisa in masa credala avand in vedere ca potrivit art. 2.2 din contractul de cesiune a creantei Cesionarul se subroga in drepturile cedentului, devenind astfel creditor al Debitorului cedat pentru intreaga valoare nominala a creantei, odata cu achitarea integrala a pretului cesiunii catre cedent, astfel incat pana la achitarea integrala debitului Unitech ramane inscrisa in masa credala a COTI cu acest debit. In caz de nerecuperare a debitului din procedura sau de la SC CASA CU ROSE SRL, la inchiderea procedurii, se scade creanta nerecuperata ca si cheltuiala deductibila, recuperandu-se si TVA aferent. Urmatorul termen in dosarul de insolventa COTI SRL este in 02.04.2015 pentru evaluarea bunurilor debitoarei.

Sanse de recuperare: 50% (avand in vedere si recuperarea de TVA si litigiul castigat impotriva CASA CU ROSE SRL)

Termen estimat de inchidere a procedurii: 6 – 12 luni

3. SC KAVIS METAL SRL – dosar insolventa nr. 4950/30/2014 Tribunalul Timis – sold 30.917,79 lei
 Stadiu: Procedura simplificata deschisa la 24.07.2014. Depus cerere de inscriere la masa credala in cadrul procedurii insolventei cu creanta neachitata in suma de 30.917,79 lei. La inchiderea procedurii, in caz de nerecuperare a creantei, se scade creanta ca si cheltuiala deductibila, recuperandu-se si TVA aferent.
 Tribunalul Timis a inchis procedura falimentului la data de 19.02.2015. Se asteptata redactarea si comunicarea Sentintei si in cazul in care ramane definitiva, pentru a scoate pe pierderi creanta si recupera TVA.
 Sanse de recuperare: 30% (avand in vedere si recuperarea de TVA)
 Termen estimat de inchidere a procedurii: 6 luni (daca se formuleaza cale de atac)

4.3. Informatii cu privire la oferte de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii

Nu este cazul.

4.4. Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista

Nu este cazul.

4.5. Bugete

<i>Contul de profit si pierdere</i>	<i>2015</i>
Cifra de afaceri	1.280.000
Cheltuieli de exploatare	1.180.298
Rezultat operational	99.702
Rezultat financiar	3.000
Rezultat brut	102.702
Rezultat net	17.773
Rezultat net pe actiune (lei)	0,041

Emitentul declara ca isi asuma responsabilitatea pentru informatiile cuprinse in Memorandum. Dupa cunostintele sale si cu luarea in considerare a diligentelor depuse de emitent in vederea asigurarii realitatii, exactitatii, acuratetii, precum si a caracterului complet al informatiilor, emitentul declara ca informatiile cuprinse in Memorandum reflecta cu acuratete si complet faptele si situatia emitentului si sunt in conformitate cu realitatea si ca nu au fost facute omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

Consultantul Autorizat declara ca, dupa cunostintele sale, informatiile cuprinse in Memorandum sunt in conformitate cu realitatea si ca nu au fost facute omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

EMITENT

UNITEH SA

Panduru Iosif – Director General



CONSULTANT AUTORIZAT

SC IFB FINWEST SA

Octavian Molnar – Director General

