



Splaiul Unirii, nr. 16, Etaj 5, cam. 509A, sector 4, București,
ROMANIA
CUI: RO302
Nr. Registrul Comertului: J1990000014402, Bucuresti,
Romania
Cont: RO38 RZBR 0000 06000 0052 5643
Raiffeisen Bank Romania S.A - Agentia Dorobanti
Capital social subscris si integral varsat: 7.892.612,90 lei

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
AL SOCIETATII
UNISEM S.A.
AFERENT SEMESTRULUI I 2025
(PERIOADA 01.01.2025-30.06.2025)**

Raport anual in conformitate cu:	Legea 24/2017 si Regulamentul ASF nr. 5/2018
Data raportului:	30.06.2025
Denumirea emitentului:	UNISEM S.A
Sediul social:	Splaiul Unirii, nr. 16, Etaj 5, cam. 509A, sector 4, București, ROMANIA
Nr. tel./fax:	0725 554 307
Cod Unic de Inregistrare:	RO 302
Numar de ordine in Registrul Comertului:	J1990000014402
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile Bursa de Valori Bucuresti mobiliare emise:	BVB SMT- AeRO (simbol UNISEM)
Capital social subscris si varsat:	7.892.612,90 RON
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare:	78.926.129 actiuni, cu o valoare nominala a actiunii de 0,10 RON

Principalele rezultate ale evaluarii activitatii

Indicatori	31.12.2024	30.06.2025
Active imobilizate	34,664,552	30,595,956
Active circulare, din care:	18,773,911	14,864,807
stocuri	-	-
creante	562,019	432,104
investitii pe termen scurt	4,004,901	4,004,901
casa si conturile la banci	14,206,991	10,427,802
Cheltuieli in avans	10,032	204,966
TOTAL ACTIVE	53,448,495	45,665,729
Datorii totale, din care	7,236,677	4,251,429
datorii comerciale pe termen scurt	2,498	7,986
clienti creditori pe termen scurt	5,315,326	1,114,647
alte datorii pe termen scurt	1,918,853	3,129,444
alte datorii pe termen lung	-	-
Venituri in avans	10,034	5,017
Provizioane	-	-
TOTAL CAPITALURI PROPRII	46,201,784	41,409,283
Total capitaluri proprii si datorii	53,448,495	45,665,729

Indicatori	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2025-30.06.2025
VENITURI TOTALE	6,965,045	8,079,087
Venituri din exploatare, din care	6,400,291	7,730,833
venituri marfuri	6,369	2,063
venituri din chirii	1,163,754	1,147,117
venituri din activitati diverse	3,735	12,500
venituri din prestari servicii	-	-
venituri din cedarea imobilizarilor corporale	4,338,551	6,562,694
venituri din vanzarea prod. reziduale	-	-
alte venituri	887,882	6,459
Venituri financiare	564,754	348,254
CHELTUIELI TOTALE	5,739,559	5,191,464
Cheltuieli de exploatare	5,737,512	5,737,512
cheltuieli cu marfurile	115,541	36,141
Cheltuieli financiare	2,047	730
Rezultat din exploatare	662,779	2,540,099
Rezultat financiar	562,707	347,524
REZULTAT BRUT	1,225,486	2,887,623
IMPOZIT PE PROFIT	641,354	903,842
REZULTAT NET	584,132	1,983,781

1. Informații despre companie și analiza activității societății

Prima structură organizată privitor la producerea și valorificarea semințelor s-a realizat în anul 1949, odată cu înființarea Întreprinderii de Stat pentru Asigurarea și Producerea Semințelor, cu Întreprinderi regionale de contractări și achiziții, denumite „Recolta”. Întreaga structură era în subordinea Ministerului Industriei, Bunurilor de Consum.

Ca structură specializată, în subordinea Ministerului Agriculturii, s-a organizat la 5 martie 1958 Trustul pentru Producerea și Valorificarea Semințelor „AGROSEM”, reorganizat în anul 1962 în Centrala Trustului AGROSEM.

Din anul 1971 producerea și valorificarea semințelor și materialului săditor horticola se desprinde din AGROSEM ca Oficiu pentru producerea și Valorificarea Semințelor de Legume și Material Săditor, reorganizat în Întreprinderea de Valorificarea Semințelor de Legume și Material Săditor (I.V.S.L.M.S.), cu Complexe de semințe județene fără personalitate juridică.

Din 1990 I.V.S.L.M.S. a fost reorganizată în societate pe acțiuni sub denumirea de SC UNISEM SA. Societatea este înregistrată la Registrul Comerțului sub codul unic 302/J 40/14/1990 și are sediul social în București.

Pana la data de 06.08.2025, UNISEM S.A. avea ca obiect principal de activitate conform ordinului „comerțul cu ridicata al cerealelor, semințelor, furajelor și tutunului” – corespunzător cod CAEN 4621 din Clasificarea Activităților din Economia Națională – CAEN – Rev.3, înregistrat la Oficiul National al Registrului Comerțului București.

Începând cu data de 06.08.2025, obiectului principal de activitate, respectiv domeniul principal de activitate al societății, conform hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 06.08.2025 va fi reprezentat de închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Propunerile de schimbare a domeniului principal de activitate al societății, respectiv de schimbare a obiectului principal de activitate al societății vin în contextul în care, în ultimii ani, societatea a desfășurat și a obținut venituri preponderent din activitatea de închiriere și subînchiriere bunuri imobiliare proprii.

În Ședința din data de 31.01.2025, Consiliul de Administrație al Societății a aprobat schimbarea sediului social al Societății UNISEM S.A., începând cu data de 31.01.2025, la adresa: Mun. București, Splaiul Unirii nr. 16, Etajul 5, Camera 509A, sector 4, România;

În data de 14.04.2025, Consiliul de Administrație a aprobat Caietele de sarcini privind vânzarea prin LICITAȚIE PUBLICĂ COMPETITIVĂ a următoarelor active, proprietate a Societății:

- ACTIVUL UNISEM S.A. DROBETA TURNU SEVERIN, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, Strada Banovitei nr. 3, județul Mehedinți;
- ACTIVUL UNISEM S.A. LUGOJ, situat în Municipiul Lugoj, Strada Semenichului nr. 42A (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), județul Timiș.

In data de 09.05.2025, Consiliul de Administratie a aprobat Caietul de sarcini privind vanzarea prin LICITATIE COMPETITIVA CU STRIGARE a activului UNISEM S.A. TULCEA - Strada Taberei nr. 26, Municipiul Tulcea, Judetul Tulcea.

In data de 28.05.2025, Consiliul de Administratie a aprobat Caietele de sarcini privind vanzarea prin LICITATIE PUBLICA COMPETITIVA a urmatoarelor active, proprietate a societatii:

- ACTIVUL UNISEM S.A. GALATI - Strada Basarabiei nr. 9, Municipiul Galati, Judetul Galati;
- ACTIVUL UNISEM S.A. DROBETA TURNU SEVERIN - Strada Banovitei nr. 3, Municipiul Drobeta Turnu Severin, Judetul Mehedinti.

In ceea ce privește resursele umane, la data de 30.06.2025, comparativ cu 30.06.2024, sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Indicator	Nr efectiv 30.06.2025	Nr efectiv 30.06.2024
Total nr. angajați	6	6

In cursul primului semestru al anului 2025 au avut loc următoarele tranzacții cu părțile afiliate:

- Casa de Bucovina – Club de Munte SA – volumul vanzarilor in perioada 01.01.2025-30.06.2025 fiind in valoare de 7.269 lei – reprezentand venituri din chirii
- Germina Agribusiness SA – volumul vanzarilor in perioada 01.01.2025-30.06.2025 fiind in valoare de 12.357 lei – reprezentand venituri din chirii
- Voluthema Property Developer SA cheltuielilor in perioada 01.01.2025-30.06.2025 fiind in valoarea de 72.274 lei – reprezentand achizitionarea unui automobil;

Cu exceptia celor mentionate mai sus, UNISEM S.A. nu are de raportat evenimente si tranzactii care ar putea afecta semnificativ veniturile din activitatea de baza.

In primul semestru al anului 2025 nu au fost evenimente de natura fuziunii sau reorganizarii societatii.

2. Situatia economico- financiara

2.1. Situatii financiare

Situatiile financiare la 30 iunie 2025 au fost intocmite in conformitate cu Ordinului Ministerului de Finante 1802/2014, pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile ulterioare.

Raportarea contabila este exprimata in lei si nu este auditata sau revizuita de catre auditorii societatii.

In tabelele urmatoare sunt prezentate elemente din Bilantul contabil la 30.06.2025, contul de profit si pierdere si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul incheiat la aceasta data.

a) elemente de bilant

Indicatori	31.12.2024	30.06.2025
Imobilizari necorporale	-	-
Imobilizari corporale	34,642,739	30,574,143
Imobilizari financiare	21,813	21,813
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	34,664,552	30,595,956

Indicatori	31.12.2024	30.06.2025
Stocuri	0	0
Creante comerciale	224,460	219,068
Alte creante	335,559	213,036
Investitii pe termen scurt	4,004,901	4,004,901
Casa si conturile la banci	14,206,991	10,427,802
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	18,773,911	14,864,807
Cheltuieli in avans	10,032	204,966
TOTAL ACTIVE	53,448,495	45,665,729
Capital social	7,892,613	7,892,613
Rezerve legale	880,034	880,034
Rezerve din reevaluare	28,792,905	25,208,730
Alte rezerve	1,859,893	1,859,893
Profitul sau pierderea exercitiului	103,429	1,983,781
Repartizarea profitului	74,753	-
Rezultatul reportat	6,747,663	3,584,232
TOTAL CAPITALURI PROPRII	46,201,784	41,409,283
Imprumuturi	-	-
Clienti creditor	5,315,326	1,114,647
Datorii comerciale- furnizori	2,498	7,986
Avansuri incasate in contul comenzilor	-	-
Alte datorii	1,918,853	3,128,796
TOTAL DATORII PE TERMEN SCURT	7,236,677	4,251,429
Alte datorii, termen lung	-	-
TOTAL DATORII PE TERMEN LUNG	-	-
Provizioane	-	-
Venituri in avans	10,034	5,017
TOTAL PASIVE	53,448,495	45,665,729

La 30.06.2025, activele imobilizate sunt in suma de 30,595,956 lei, in scadere cu 4.068,596 lei fata de valoarea inregistrata la 31.12.2024, scaderea provenind din scaderea activelor corporale. Acestea au inregistrat aceasta diminuare datorita vanzarii prin licitatie in primul semestru al anului 2025 a activului situat .

Creantele la 30.06.2025 sunt in valoare de 432,104 lei, reprezentând in principal creanțe comerciale, in proporție de 51%. Aceste sume urmează sa fie încasate in perioada următoare, in limitele contractelor incheiate.

Casa si conturile la banci la 30.06.2025 sunt in valoare de 10,427,802 lei, reprezentând un procent de 70% din activele circulante si constau in principal in disponibilitatile banesti ale societatii.

Cheltuielile in avans ating o valoare de 204,966 lei la data de 30.06.2025, in crestere cu 194,934 lei fata de valoarea inregistrata la 31.12.2024. Aceste cheltuieli sunt reprezentate de: impozitele locale aferente semestrului II 2024, care au descarcare lunara, asigurari casco si RCA auto, servicii BVB.

Investitiile pe termen scurt reprezinta achizitionarea, in luna decembrie 2023, de la societatea INOX SA un numar de 7.500 obligatiuni corporative, garantate emise de INOX S.A., cu o valoare nominala de 100 EUR/obligatiune, data scadentei fiind 08.12.2024, data la care principalul este rambursat detinatorilor de obligatiuni.

Datoriile societatii la 30.06.2025, in valoare de 4,251,429 lei si sunt reprezentate in principal de datoriile pe termen scurt. In structura, acestea au urmatoarea componenta:

- Dividende de plata in valoare de 1,730,987 lei;
- Clienti creditori in valoare de 1,184,647 lei – reprezentand ratele aferente vanzarii activului de la Tulcea, Lugoj, Drobeta si Galati
- Impozit pe profit in valoarea de 903,842 lei la 30.06.2025.

b) contul de profit si pierdere

Denumire	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2025
Cifra de afaceri	1,173,858	1,161,767
Productia vanduta	1,167,489	1,159,704
Venituri din vanzarea marfurilor	6,369	2,063
Alte venituri din exploatare	5,226,433	6,569,066
VENITURI DIN EXPLOATARE- TOTAL	6,400,291	7,730,833
Cheltuieli cu materiile prime si materiale consumabile	11,504	12,489
Alte cheltuieli materiale	1,363	1,163
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	12,159	10,468
Cheltuieli privind marfurile	115,541	36,141
Cheltuieli cu personalul	423,428	526,490
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	810,769	725,323
Ajustari de valoare privind activele circulante	(116,523)	(54,203)
Alte cheltuieli de exploatare	4,479,241	3,932,863
Cheltuieli privind prestatiile externe	265,253	278,508
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	162,328	206,579
Alte cheltuieli	4,051,660	3,415,007
Ajustari privind provizioanele	-	-
CHLETUIELI DIN EXPLOATARE- TOTAL	5,737,482	5,190,734
Rezultat din exploatare	662,809	2,540,099
Venituri financiare	564,754	348,254
Cheltuieli financiare	2,047	730
Rezultat financiar	562,707	348,254
Venituri totale	6,965,045	8,079,087
Cheltuieli totale	5,739,529	5,191,464
Rezultat brut	1,225,516	2,887,623
Impozit pe profit	641,384	903,842
Rezultatul exercitiului financiar	584,132	1,983,781

Cifra de afaceri a societatii inregistreaza la sfarsitul semestrului I al anului 2025 o valoare de 1.161,767 lei in scadere cu 1,03% fata de valoarea inregistrata la 30.06.2024

Cheltuielile din exploatare ating o valoarea de 5.190,734 lei la 30.06.2025, in scadere 546,748 cu 5,737,482 lei fata de valoarea inregistrata la 30.06.2024.

Astfel, societatea incheie semestrul I al anul financiar 2025 cu un profit de 1,983,781 lei fata de un profit de 584,132 lei aferent semestrului I 2024.

c) cash flow:

	30 iunie 2024	30 iunie 2025
(Piedere)/Profit înainte de impozitare	1,225,486	2,887,623
Ajutări pentru:		

	30 iunie 2024	30 iunie 2025
(Castigul)/Pierdere din vânzarea de mijloace fixe	(314,551)	(3,152,638)
Cheluieli cu deprecierea si amortizare active imob. corporale si necorp.	810,769	725,323
Cheltuieli/(Venituri) cu ajustari de valoare privind imob. financiare	-	-
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor	-	(17,472)
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustari pentru deprecierea stocurilor	(116,523)	(36,731)
Cheltuieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	-	-
Cheltuieli privind dobanzile	2,047	730
Ajustari nemonetare privind pierderi de creante	-	-
Ajustari nemonetare din dividende prescrise	(866,098)	-
Venituri din dobanzi	(286,493)	(348,254)
Venituri din dividende	-	-
Venituri din invest. fin. pe termen scurt (dobanda obligatiuni)	(278,261)	-
Ajustari nemonetare privind reevaluarea imobilizarilor (terenuri si cladiri)	(21,400)	-
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	154,976	58,581
(Cresteri)/ Diminuari ale soldurilor clienților	(70,026)	10,220
(Cresteri)/ Reduceri alte creante	220	(4,059)
Reduceri/ (Cresteri) de stocuri	116,523	36,731
Cresteri / (Reduceri) de furnizori	23,873	5,488
Cresteri / (Reduceri) de alte datorii	1,354,051	(4,229,146)
Cresteri / (Reduceri) ale veniturilor in avans	(3,447)	(5,017)
(Cresteri)/ Reduceri ale cheltuielilor in avans	(151,702)	(194,934)
Numerar net generat de capitalul circulant	1,269,492	(4,380,717)
Impozit pe profit platit	(330,576)	(329,273)
Numerar generat din activitatea de exploatare	1,093,892	(4,651,409)
Numerar net generat din activitatea de exploatare	1,093,892	(4,651,409)
Activități de investiții		
Achiziții de mijloace fixe corporale si necorporale	(3,759)	(79,473)
Incasari / (Plati) din vanzari de mijloace fixe	4,359,058	6,590,200
Plati pentru achizitionarea de imobilizari financiare	-	-
Dividende incasate	-	-
Restituire imprumut din Obligatiuni	-	-
Dobanzi incasate (inclusiv din Obligatiuni)	855,712	472,009
Numerar net generat din activități de investiții	5,211,011	6,982,736
Activități de finanțare		
Dividende platite	(7,842,587)	(5,939,810)
Impozit pe Dividende platite	(152,426)	(153,103)
Incasari / (Plata) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar	(22,260)	(17,603)
Incasari/Rambursari de imprumuturi - 5191	-	-
Incasari / Restituiri credite investitii - 162	-	-
Varsare Capital Social	-	-
Subventii pentru investitii	-	-
Dobanzi platite	-	-
Numerar net din activități de finanțare	(8,017,273)	(6,110,516)
Creștere a disponibilităților	(1,712,370)	(3,779,189)

	30 iunie 2024	30 iunie 2025
Disponibilități la 1 ianuarie	12,624,649	14,206,991
Disponibilități la 30 iunie	10,912,279	10,427,802

2.2. Indicatorii de lichiditate, de risc si de gestiune

I. Indicatori de lichiditate	30 iunie 2024	30 iunie 2025
Active curente (A)	15.121.764	11,240,466
Datorii curente (B)	5.817.286	4,251,429
<i>Rata lichiditatii generale</i>	2.60	2.64
Active curente (A)	15.121.764	11,240,466
Stocuri (B)	49.776	0
Obligatii curente (C)	5.817.286	4,251,429
<i>Rata rapida a lichiditatii (testul acid)</i>	2.59	2.64
II. Indicatori de risc		
Capital imprumutat – imprumuturi peste un an(A)	12.359	11,876
Capital propriu (B)	46.682.487	41,409,283
<i>Gradul de indatorare</i>	0.00	0.00
III. Indicatori de profitabilitate		
Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A)	1.225.486	2,887,623
Capital angajat (B)	46.682.487	41,409,283
<i>Rentabilitatea capitalului angajat</i>	0.49	0.07
Rezultatul din exploatare (A)	662.779	2,540,099
Venituri din exploatare (B)	6.400.291	7,730,833
<i>Marja bruta din vanzari</i>	0.10	0.33
IV. Indicatori de activitate		
Cifra de afaceri	1.173.858	1,161,767
Active imobilizate	37.231.809	30,595,956
<i>Viteza de rotatie a activelor imobilizate</i>	0,03	0,04
Cifra de afaceri	1.173.858	1,161,767
Active totale	52.512.132	45,665,729
<i>Viteza de rotatie a activelor totale</i>	0,02	0,02
Creante comerciale medii (A)	450.851	222,763
Rulaj debitor clienti (B)	7.572.648	4,063,641
<i>Perioada incasarii clientilor</i>	5.95	5.48
Datorii comerciale medii (A)	19,346	6,491
Rulaj creditor furnizori (B)	617.119	728,310
<i>Perioada achitarii furnizorilor</i>	3.13	0,89

4. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii

4.1. Descrierea cazurilor in care societatea a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in timpul perioadei respective.

In primele sase luni ale anului 2025 UNISEM S.A. nu s-a aflat in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare.

4.2. Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societatea.

In primele sase luni ale anului 2025 nu a existat nicio modificare a drepturilor detinatorilor de actiuni emise de UNISEM S.A.

5. Conducerea societatii

5.1 Administratorii societatii

Consiliul de Administratie este compus din 3 administratori alesi de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor pentru o perioada de 4 ani, mandatul acestora putand fi reinnoit in baza hotararii Adunarii Generale Ordinara a Actionarilor.

La 30.06.2025 componenta Consiliul de Administratie este urmatoarea:

- Sergiu Mihailov - Președinte;
- Andreea - Ioana Galani - Membru;
- Sorin Marica - Membru.

In perioada dintre 30.06.2025 si momentul redactării prezentului raport nu au avut loc modificări in componenta Consiliului de Administrație.

Conform informatiilor disponibile societatii, nu exista niciun acord, înțelegere sau legătură de familie intre administratorii societatii si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator.

5.2 Conducerea executiva

In primele sase luni ale anului 2025, conducerea executiva a societății a fost asigurata de către:

- Director General - Contract de mandat (01.10.2021- 01.10.2025)- Petre Florian Dinu;
- Director Economic – Rodica Constantin, contract pe perioada nedeterminata.

Conform informatiilor disponibile societatii, nu exista niciun acord, intelegere sau legatura de familie intre membrii conducerii executive a societatii si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive.

6. Tranzactii semnificative. Informatii privind tranzactiile majore incheiate de emitent cu persoanele cu care actioneaza in mod concertat sau in care au fost implicate aceste persoane in perioada de timp relevanta

In semestrul I al anului 2025 nu au avut loc tranzactii incheiate de societatea UNISEM SA cu persoane cu care actioneaza in mod concertat sau in care au fost implicate aceste persoane in semestrul I al anului 2025.

7. Riscuri si incertitudini privind urmatoarele sase luni ale anului

Principalele riscuri la care societatea este expusa sunt riscul de rata a dobanzii, riscul valutar, riscul de pret, riscul de credit, riscul de lichiditate, riscul aferent impozitarii, riscul aferent mediului economic si riscul operational.

Strategia generala de administrare a riscurilor urmareste maximizarea profitului societatii raportat la nivelul de risc la care acesta este expus si minimizarea potentialelor variatii adverse asupra performantei financiare a societatii. Societatea utilizeaza o varietate de politici si proceduri de administrare si evaluare a tipurilor de risc la care este expusa.

Riscul ratei dobanzii

Societatea are un nivel scazut al datoriei purtatoare de dobanda, exclusiv pentru un leasing autoturism.

Riscul valutar

Societatea isi desfasoara activitatea in Romania intr-un mediu economic caracterizat printr-un nivel variabil al inflatiei. La data de 30 iunie 2025 rata de schimb dintre RON si USD a fost de 4.3329 RON/USD si rata de schimb dintre RON si EURO a fost de 5,0777 RON/EUR.

Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca societatea sa suporte o pierdere financiara ca urmare a neindeplinirii obligatiilor contractuale de catre un client iar acest risc rezulta In principal din creantele comerciale ale Societatii.

Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai mult decat atat, soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere nesemnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul Societatii de a intampina dificultati in indeplinirea obligatiilor asociate datoriilor financiare care sunt decontate in numerar sau prin transferul altui activ financiar.

Abordarea societatii in administrarea lichiditatii consta in asigurarea, pe cat de mult posibil, ca va dispune mereu de lichiditati suficiente pentru a-si achita obligatiile scadente, atat in conditii normale cat si in conditii de stres, fara a suporta pierderi inacceptabile sau de a pune in pericol reputatia societatii.

In general, societatea, se asigura ca dispune de numerar suficient pentru acoperirea cheltuielilor operationale.

Riscul de piata

Riscul de piata este riscul ca variatia preturilor pietei, cum ar fi cursul de schimb valutar, rata dobanzii si pretul instrumentelor de capitaluri proprii, sa afecteze veniturile Societatii sau valoarea instrumentelor financiare detinute. Obiectivul gestionarii riscului de piata este acela de a gestiona si controla expunerile la riscul de piata in cadrul unor parametri acceptabili si in acelasi timp de a optimiza rentabilitatea investitiei.

8. Evenimente ulterioare

In conformitate cu Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2022, coroborata cu Hotararea Consiliului de Administratie din data de 08.09.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul proprietate a societatii_activ UNISEM S.A. ALBA IULIA - Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4A, Municipiul Alba Iulia, Judetul Alba, prin semnarea Contractului de vanzare - cumparare.

Valoarea tranzactiei a fost de 1.300.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral de catre Unisem S.A.

In data de 02.07.2025, a avut loc Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor in care s-au luat urmatoarele hotarari:

- Aprobarea revocarii Hotararii nr. 4 a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Unisem S.A. din data de 29.07.2024, referitoare la aprobarea vanzarii activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea societatii: Activ UNISEM S.A. LUGOJ, situat in Municipiul Lugoj, Strada Semenicolui nr. 42A (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), Judetul Timis, si a conditiilor de vanzare a activului, astfel cum a fost publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a, Nr. 4332 din data de 10.10.2024.
- Aprobarea vanzarii activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea societatii: Activ UNISEM S.A. LUGOJ, situat in Municipiul Lugoj, Strada Semenicolui nr. 42A (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), Judetul Timis, la pretul de 104.000 EURO la care se aplica TVA in functie de dispozitiile legale, conform rezultatului obtinut in urma desfasurarii Licitatiei publice competitive din data de 19.05.2025.
- Aprobarea vanzarii activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea societatii: Activ UNISEM S.A. TULCEA, situat in Municipiul Tulcea, Strada Taberei nr. 26, Judetul Tulcea, la pretul de 620.000 EURO la care se aplica TVA in functie de dispozitiile legale, conform rezultatului obtinut in urma desfasurarii Licitatiei competitive cu strigare din data de 26.05.2025,

In conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 02.07.2025, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 14.04.2025, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. LUGOJ, situat in Municipiul Lugoj, Strada Semenicolui nr. 42A (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), judetul Timis. Pretul tranzactiei a fost de 104.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

In data de 06.08.2025, a avut loc Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor in care s-au luat urmatoarele hotarari:

- Aprobarea revocarii Hotararii nr. 4 a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Unisem S.A. din data de 26.04.2023, referitoare la aprobarea vanzarii activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea societatii: Activ UNISEM S.A. DROBETA TURNU SEVERIN, situat in Municipiul Drobeta Turnu Severin, Strada Banovitei nr. 4, Judetul Mehedinti, si a conditiilor de vanzare a activului, astfel cum a fost publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a, Nr. 2544 din data de 12.06.2023.
- Aprobarea vanzarii activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea societatii: Activ UNISEM S.A. DROBETA TURNU SEVERIN, situat in Municipiul Drobeta Turnu

Severin, Strada Banovitei nr. 4, Judetul Mehedinti, la pretul de 100.000 EURO la care se aplica TVA in functie de dispozitiile legale, conform rezultatului obtinut in urma desfasurarii Licitatiei competitive cu strigare din data de 20.06.2025.

- Aprobarea vanzarii activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea societatii: Activ UNISEM S.A. GALATI, situat in Municipiul Galati, Strada Basarabiei nr. 9, Judetul Galati, la pretul de 180.000 EURO la care se aplica TVA in functie de dispozitiile legale, conform rezultatului obtinut in urma desfasurarii Licitatiei publice competitive din data de 30.06.2025.
- Aprobarea schimbarii obiectului principal de activitate din Comertul cu ridicata al produselor agricole brute si al animalelor vii, in Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate;
- Aprobarea schimbarii domeniului principal de activitate din Comertul cu ridicata al produselor agricole brute si al animalelor vii, caruia ii corespunde grupa CAEN 462, in Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate caruia ii corespunde grupa CAEN 682;
- Aprobarea schimbarii activitatii principale a activitatii din clasa CAEN 4621, Comert cu ridicata al cerealelor, semintelor, furajelor si tutunului neprelucrat, in Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate caruia ii corespunde Clasa 6820,
- Aprobarea completarii activitatilor secundare ale societatii deja existente cu Comert cu ridicata al cerealelor, semintelor, furajelor si tutunului neprelucrat - Clasa CAEN 4621.

In conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 06.08.2025, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 28.05.2025, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. DROBETA TURNU SEVERIN, situat in Municipiul Drobeta Turnu Severin, Strada Banovitei, Judetul Mehedinti. Pretul tranzactiei a fost de 100.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

In conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 06.08.2025, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 28.05.2025, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. GALATI, situat in Municipiul Galati, Strada Basarabiei nr. 9, Judetul Galati. Pretul tranzactiei a fost de 180.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

9. Anexe

Situatiile financiare interimare la 30.06.2025

Declaratia de conformitate

10. Semnatura

Sergiu MIHAILOV

Preşedinte al Consiliul de Administraţie

Bifați numai dacă este cazul: ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București ☐ Sucursala ☐ GIE - grupuri de interes economic ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris		S1027_A1.0.0 / 06.08.2025		Tip situație financiară : BS										
		☐ An ☒ Semestru		Anul 2025										
				Suma de control 7.892.613										
Entitatea UNISEM SA														
Adresa	Județ București		Sector Sector 4		Localitate BUCUREȘTI									
	Strada SPLAIUL UNIRII		Nr. 16	Bloc	Scara	Ap. 509 Telefon 0740457503								
Număr din registrul comerțului J40/14/1990		Cod unic de înregistrare		3 0 2										
Forma de proprietate 35--Societati cu raspundere limitata		☐ CAEN 2024 ☒ CAEN 2025		Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)										
Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN) 4621		Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN) 4621												
☒ Raportari contabile semestriale														
☒ Entități mijlocii, mari si entități de interes public ☐ Entități mici ☐ Microentități		☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991 ☐ Entități de interes public ?												
Raportare contabilă la data de 30.06.2025 întocmită de entitățile cărora le sunt incidente Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.3 din OMF nr.1194/ 2025 și care în exercițiul financiar precedent au înregistrat o cifră de afaceri neta mai mare decat echivalentul in lei a 1.000.000 euro. F10 - SITUATIA ACTIVELOR, DATORIILOR SI CAPITALURILOR PROPRII F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE F30 - DATE INFORMATIVE														
<table><tr><td>Indicatori :</td><td>Capitaluri - total</td><td>41.409.283</td></tr><tr><td></td><td>Capital subscris</td><td>7.892.613</td></tr><tr><td></td><td>Profit/ pierdere</td><td>1.983.781</td></tr></table>						Indicatori :	Capitaluri - total	41.409.283		Capital subscris	7.892.613		Profit/ pierdere	1.983.781
Indicatori :	Capitaluri - total	41.409.283												
	Capital subscris	7.892.613												
	Profit/ pierdere	1.983.781												
REPREZANTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),			INTOCMIT,											
Numele si prenumele DINU PETRE FLORIAN			Numele si prenumele CONSTANTIN RODICA											
Semnătura _____			Calitatea 11--DIRECTOR ECONOMIC											
			Nr.de înregistrare in organismul profesional											
			CIF/CUI membru CECCAR											
			Semnătura _____											
			Semnătura electronica											
Formular VALIDAT														

SITUAȚIA ACTIVELOR, DATORIILOR ȘI CAPITALURILOR PROPRII

Cod 10

la data de 30.06.2025

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 1194/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2025	30.06.2025
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01		
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	34.642.739	30.574.143
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	21.813	21.813
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	34.664.552	30.595.956
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05		
II.CREANȚE 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	562.019	432.104
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	562.019	432.104
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	4.004.901	4.004.901
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	14.206.991	10.427.802
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	18.773.911	14.864.807
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	10.032	204.966
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	10.032	204.966
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	7.236.677	4.251.429
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	11.537.232	10.813.327
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	46.201.784	41.409.283
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16		
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	10.034	5.017
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	10.034	5.017

		F10 - pag. 2		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	10.034	5.017
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	7.892.613	7.892.613
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	7.892.613	7.892.613
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	28.792.905	25.208.730
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	2.739.927	2.739.927
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	43	41	6.747.663	3.584.232
SOLD C (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFÂRȘITUL PERIOADEI DE RAPORTARE				
SOLD C (ct. 121)	45	43	103.429	1.983.781
SOLD D (ct. 121)	46	44		
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	74.753	
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	46.201.784	41.409.283
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	46.201.784	41.409.283

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1)Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

Numele si prenumele

DINU PETRE FLORIAN

CONSTANTIN RODICA

Semnătura _____

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Formular
VALIDAT

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 30.06.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Perioada de raportare	
			01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2025- 30.06.2025
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.8)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	1.173.858	1.161.767
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	1.173.858	1.161.767
— din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național		01b (318)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	1.167.489	1.159.704
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	6.369	2.063
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	5.226.433	6.569.066
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	6.400.291	7.730.833
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	11.504	12.489
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	1.363	1.163
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	12.159	10.468
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	7.439	8.050
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	1.253	2.417
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	115.541	36.141
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	423.428	526.490
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	409.561	510.952

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	13.867	15.538
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	810.769	725.323
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	810.769	725.323
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	-116.523	-54.203
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29		
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	116.523	54.203
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	4.479.271	3.932.863
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	231.685	278.508
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	33.598	32.767
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		4.140
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)	4.176	
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	29.422	28.627
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	162.328	206.579
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34		2
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	4.051.660	3.415.007
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40		
- Venituri (ct.7812)	53	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	5.737.512	5.190.734
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	662.779	2.540.099
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	286.493	348.254
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	278.261	
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	564.754	348.254
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53		
- Cheltuieli (ct.686)	66	54		
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	2.047	730
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58		
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	2.047	730
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	562.707	347.524
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	6.965.045	8.079.087
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	5.739.559	5.191.464
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	1.225.486	2.887.623
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	641.354	903.842
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	80	66b (305)		
— Impozitul specific unor activități (ct.695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	81	67a (317)		
24. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A PERIOADEI DE RAPORTARE:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	83	69	584.132	1.983.781
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	84	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.1194/ 2025)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.1194/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

DINU PETRE FLORIAN

Numele si prenumele

CONSTANTIN RODICA

Semnătura _____

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 30.06.2025

F30 - pag. 1

Cod 30

(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		1.983.781
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante	Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04			
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05			
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10			
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
Impozite, taxe si contributii neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariati	Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	30.06.2024		30.06.2025
A		B	1		2
Numar mediu de salariati	20	19	6		7
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 30 iunie	21	20	6		7
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante			Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)
A				B	1
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23	

F30 - pag. 2				
Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		
V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decat salariatii	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2024	30.06.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2024	30.06.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2024	30.06.2025
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	19.006	19.006
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	19.006	19.006
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	19.006	19.006
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	1.413.642	1.181.064
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		7.631
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	114.786	111.462
- creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	107.739	107.739
- creanțe fiscale în legătură cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	398	340
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătură cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66	6.649	3.383
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	255.716	274.384
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	255.716	274.384
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	14.456	81.002
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78	3.758.682	4.004.901
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	63.374	107.422
- în lei (ct. 5311)	99	85	63.374	107.422
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	10.823.101	10.320.105
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	10.822.988	10.319.992
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	113	113
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	5.829.594	4.256.446

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mica de 1 an</u>) (din ct. 519), (rd.97+98)	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare sau egală cu 1 an</u>) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	458.103	427.139
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	3.622.497	1.122.633
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	2	1
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	690.554	970.669
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	29.545	28.430
- datorii fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	661.009	942.239
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii in legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119		

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	1.058.438	1.736.004
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	1.051.119	1.730.987
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	7.319	5.017
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	7.892.613	7.892.613
- acțiuni cotate 4)	150	131		
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133	7.892.613	7.892.613
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2024	30.06.2025
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	174.408	174.408
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2024	30.06.2025
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile imobile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	30.06.2024	30.06.2025
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

F30 - pag 7						
XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	30.06.2024		30.06.2025	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	7.430.885	X	7.430.885	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	6.070.153	81,69	6.070.153	81,69
- deținut de persoane fizice	170	151	1.319.856	17,76	1.319.856	17,76
- deținut de alte entități	171	152	40.876	0,55	40.876	0,55
XIII. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024	2025		
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	172	152a (312)	8.861.111	6.096.318		
XIV. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024	2025		
- dividendele interimare repartizate 8)	173	152b (315)				
XV. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	30.06.2024	30.06.2025		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	174	153				
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	175	154				
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	176	155				
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	177	156				
XVI. Venituri obținute din activități agricole *****)	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	30.06.2024	30.06.2025		
Venituri obținute din activități agricole	178	157				
XVII. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	179	157a (322)				
- inundații	180	157b (323)				

- secetă	181	157c (324)		
- alunecări de teren	182	157d (325)		

F30 - pag.8

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

Numele si prenumele

DINU PETRE FLORIAN

CONSTANTIN RODICA

Semnatura _____

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajator) - reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioada nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 de ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

****) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

*****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

*****) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

*****) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'.

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)', din care: 'NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile 'cu scadența inițială mai mare de un an' și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)'.

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului și ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 1194/ 2025, la rd.161-171 , în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat, înscris la rd.160.

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperației.

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont		Suma	
1		Alege cont		-
				+

UNISEM S.A

Note la situatiile financiare

30 iunie 2025

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

Neauditate

CUPRINS

PAGINA

Situatia fluxurilor de trezorerie	2 – 3
Situatia modificarilor capitalului propriu	4
Note la situatiile financiare	5 – 39

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	30 Iunie 2024	30 Iunie 2025
(Pierdere)/Profit înainte de impozitare	1,225,486	2,887,623
Ajutări pentru:		
(Castigul)/Pierdere din vânzarea de mijloace fixe	(314,551)	(3,152,638)
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea imobilizărilor corp și necorp-	810,769	725,323
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor	-	(17,472)
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustări pentru deprecierea stocurilor	(116,523)	(36,731)
Cheltuieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	-	-
Cheltuieli privind dobânzile	2,047	730
Ajustări nemonetare privind pierderi de creanțe	-	-
Ajustări nemonetare din dividende prescrise	(866,098)	-
Venituri din dividende		
Venituri din dobânzi	(286,493)	(348,254)
Venituri din invest. fin. pe termen scurt (dobânda obligațiunii)	(278,261)	-
Ajustări nemonetare privind reevaluarea imobilizărilor (terenuri și clădiri)	(21,400)	-
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	154,976	58,581
(Creșteri)/ Diminuări ale soldurilor clienților	(70,026)	10,220
Reduceri/ (Creșteri) de stocuri	116,523	36,731
Creșteri / (Reduceri) de furnizori și alte datorii	23,873	5,488
Creșteri / (Reduceri) de alte datorii	1,354,051	(4,229,146)
Creștere a veniturilor în avans	(3,447)	(5,017)
(Creșteri)/ Reduceri ale cheltuielilor în avans	(151,702)	(194,934)
Numerar net generat de capitalul circulant	1,269,492	(4,380,717)
Impozit pe profit plătit	(330,576)	(329,273)
Numerar generat din activitatea de exploatare	1,093,892	(4,651,409)
Activități de investiții		
Achiziții de mijloace fixe corporale și necorporale	(3,759)	(79,473)
Incasări din vânzări de mijloace fixe, inclusiv avansuri	4,359,058	6,590,200
Plăți pentru achiziționarea de imobilizări financiare	-	-
Dividende încasate	-	-
Restituire împrumut din Obligațiuni	-	-
Dobânzi încasate (inclusiv din Obligațiuni)	855,712	472,009
Numerar net generat din activități de investiții		
Activități de finanțare		
Dividende plătite	(7,842,587)	(5,939,810)
Impozit pe Dividende plătite	(152,426)	(153,103)
Incasări / (Plată) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar (inclusiv dobânda)	(22,260)	(17,603)

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 30 IUNIE 2025

	30 IUNIE 2024	30 IUNIE 2025
Incasari/Rambursari de imprumuturi - 5191	-	-
Incasari / Restituiri credite investitii - 162	-	-
Varsare Capital Social	-	-
Subventii pentru investitii	-	-
Dobanzi platite	-	-
Numerar net din activități de finanțare	(8,017,273)	(6,110,516)
Creștere a disponibilităților	(1,712,370)	(3,779,189)
Disponibilități la 1 ianuarie	12,624,649	14,206,991
Disponibilități la 30 iunie	10,912,279	10,427,802

Presedinte Consiliu Administratie
Sergiu Mihailov

Director Economic,
Constantin Rodica

UNISEM S.A.
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 30 Iunie 2025

Situatia Modificarilor Capitalurilor Proprii pentru exercitiul incheiat la 30 Iunie 2025								
Element al		Sold la		Reduceri/	Sold la		Reduceri/	Sold la
capitalului propriu		01.01.2024	Cresteri	Distribuii	31.12.2024	Cresteri	Distribuii	30.06.2025
		1	2	3	4	6	7	8
Capital subscris (Nota 6.1)	101 2	7,892,613	-	-	7,892,613	-	-	7,892,613
Rezerve din reevaluare	105	35,540,541	-	6,747,636	28,792,905		3,584,175	25,208,730
Rezerve legale	106 1	805,281	74,753	-	880,034		-	880,034
Alte rezerve	106 8	1,859,893	-	-	1,859,893	-	-	1,859,893
Rezultat reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita		-	1,247,280	1,247,280	-	-	-	-
Sold creditor / (Sold debtor)	117	-	-	-	-	-	-	-
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare		7,004,473	6,747,636	7,004,446	6,747,663	3,612,851	6,776,282	3,584,232
Sold creditor / (Sold debtor)	117 5	7,004,473	-	-	6,747,663	-	-	3,584,232
Profitul sau pierderea exercitiului	121	1,386,054	103,429	1,386,054	103,429	1,983,781	103,429	1,983,781
Sold creditor / (Sold debtor)	121	1,386,054	-	-	103,429	-	-	1,983,781
Repartizarea profitului	129	<u>138,774</u>	<u>74,753</u>	<u>138,774</u>	<u>74,753</u>	-	-	-
Total capitaluri proprii		<u>54,350,081</u>	<u>8,098,345</u>	<u>16,246,642</u>	<u>46,201,784</u>	<u>5,596,632</u>	<u>10,463,886</u>	<u>41,409,283</u>

Presedinte Consiliu Administratie
Sergiu Mihailov

Director Economic,
Constantin Rodica

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 30 Iunie 2025

NOTA 1 - Prezentarea societății

UNISEM SA, cu sediul în București, Splaiul Unirii nr.16, etaj 5, camera 509A este o societate pe acțiuni, având numărul de înmatriculare la Registrul Comerțului J1990000014402 și codul fiscal RO 302.

Prima structură organizată privitor la producerea și valorificarea semințelor s-a realizat în anul 1949, odată cu înființarea Întreprinderii de Stat pentru Asigurarea și Producerea Semințelor, cu Întreprinderi regionale de contractări și achiziții, denumite „Recolta”. Întreaga structură era în subordinea Ministerului Industriei, Bunurilor de Consum.

Ca structură specializată, în subordinea Ministerului Agriculturii, s-a organizat la 5 martie 1958 Trustul pentru Producerea și Valorificarea Semințelor „AGROSEM”, reorganizat în anul 1962 în Centrala Trustului AGROSEM.

Din anul 1971 producerea și valorificarea semințelor și materialului săditor horticola se desprinde din AGROSEM ca Oficiu pentru producerea și Valorificarea Semințelor de Legume și Material Săditor, reorganizat în Întreprinderea de Valorificarea Semințelor de Legume și Material Săditor (I.V.S.L.M.S.), cu Complex de semințe județene fără personalitate juridică.

Din 1990 I.V.S.L.M.S. a fost reorganizată în societate pe acțiuni sub denumirea de SC UNISEM SA. Societatea este înregistrată la Registrul Comerțului sub codul unic 302/J 40/14/1990 și are sediul social în București.

Până la data de 06.08.2025, UNISEM S.A. avea ca obiect principal de activitate conform ordinului „comerțul cu ridicata al cerealelor, semințelor, furajelor și tutunului” – corespunzător cod CAEN 4621 din Clasificarea Activităților din Economia Națională – CAEN – Rev.3, înregistrat la Oficiul Național al Registrului Comerțului București.

Începând cu data de 06.08.2025, obiectul principal de activitate, respectiv domeniul principal de activitate al societății, conform hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 06.08.2025 va fi reprezentat de închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Propunerile de schimbare a domeniului principal de activitate al societății, respectiv de schimbare a obiectului principal de activitate al societății vin în contextul în care, în ultimii ani, societatea a desfasurat și a obținut venituri preponderent din activitatea de închiriere și subînchiriere bunuri imobiliare proprii.

În Ședința din data de 31.01.2025, Consiliul de Administrație al Societății a aprobat schimbarea sediului social al Societății UNISEM S.A., începând cu data de 31.01.2025, la adresa: Mun. București, Splaiul Unirii nr. 16, Etajul 5, Camera 509A, sector 4, România;

În data de 14.04.2025, Consiliul de Administrație a aprobat Caietele de sarcini privind vânzarea prin LICITAȚIE PUBLICĂ COMPETITIVĂ a următoarelor active, proprietate a Societății:

- ACTIVUL UNISEM S.A. DROBETA TURNU SEVERIN, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, Strada Banovitei nr. 3, județul Mehedinți;
- ACTIVUL UNISEM S.A. LUGOJ, situat în Municipiul Lugoj, Strada Semeniciului nr. 42A (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), județul Timiș.

În data de 09.05.2025, Consiliul de Administrație a aprobat Caietul de sarcini privind vânzarea prin LICITAȚIE COMPETITIVĂ CU STRIGARE a activului UNISEM S.A. TULCEA - Strada Taberei nr. 26, Municipiul Tulcea, Județul Tulcea.

NOTA 1 - Prezentarea societății (continuare)

În data de 28.05.2025, Consiliul de Administrație a aprobat Caietele de sarcini privind vânzarea prin LICITAȚIE PUBLICĂ COMPETITIVĂ a următoarelor active, proprietate a societății:

- ACTIVUL UNISEM S.A. GALATI - Strada Basarabiei nr. 9, Municipiul Galati, Județul Galati;
- ACTIVUL UNISEM S.A. DROBETA TURNU SEVERIN - Strada Banovitei nr. 3, Municipiul Drobeta Turnu Severin, Județul Mehedinți.

În primul semestru al anului 2025 nu au existat modificări în cadrul Consiliului de Administrație.

În perioada dintre sfârșitul primului semestru 2025 și momentul redactării prezentului raport nu au avut loc modificări în componența Consiliului de Administrație.

Conform informațiilor disponibile societății, nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorii societății și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator.

Membrii Consiliului de Administrație la 30.06.2025 nu dețin acțiuni emise de UNISEM S.A.

În primul semestru al anului 2025 nu au fost evenimente de natură fuziunii sau reorganizării societății.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile

2.1 Bazele întocmirii situațiilor financiare

Aceste situații financiare sunt responsabilitatea conducerii Societății UNISEM SA și sunt întocmite în conformitate cu:

- Legea contabilității 82/1991 (republicată)
- Prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare („OMFP 1802/2014”)

Politicile contabile adoptate pentru întocmirea și prezentarea situațiilor financiare sunt în conformitate cu principiile contabile prevăzute de OMFP 1802/2014.

Aceste situații financiare cuprind:

- Situația poziției financiare;
- Situația rezultatului global;
- Situația modificărilor capitalurilor proprii;
- Situația fluxurilor de trezorerie;
- Note explicative la situațiile financiare.

Situațiile financiare se referă doar la UNISEM SA. Societatea nu are filiale care să facă necesară consolidarea. Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMF 1802/2014.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.1 Bazele întocmirii situațiilor financiare (continuare)

Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, situațiile financiare nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor, fluxurile de trezorerie și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

2.2 Principii contabile semnificative

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 30 iunie 2025 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

Principiul continuității activității - societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil fără a intra în imposibilitatea continuării activității sau fără reducerea semnificativă a acesteia.

Principiul permanenței metodelor - Societatea aplică aceleași reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.

Principiul prudenței - La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoașterea și evaluarea s-a realizat pe o bază prudentă și, în special:

- a) în contul de profit și pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
- b) datoriile aparute în cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
- c) deprecierile au fost recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilității de angajamente - au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.

Principiul care presupune evaluarea separată a elementelor de activ și pasiv - în vederea stabilirii valorii totale corespunzătoare unei poziții din bilanț s-a determinat separat valoarea fiecărui element individual de activ sau de pasiv.

Principiul referitor la intangibilitate - bilanțul de deschidere al exercitiului corespunde cu bilanțul de închidere al exercitiului precedent.

Principiul referitor la necompensare - valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile.

Principiul referitor la prevalența economicului asupra juridicului - înregistrarea în contabilitate și prezentarea în situațiile financiare a operațiunilor economico-financiare reflectă realitatea economică a acestora, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile (continuare)

2.2 Principii contabile semnificative (continuare)

Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție -elementele prezentate în situațiile financiare se evaluează, de regulă, pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție, cu excepția cazurilor prevăzute expres în reglementările contabile. Înregistrarea în contabilitate și prezentarea în situațiile financiare a operațiunilor economico-financiare reflectă realitatea economică a acestora, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

Principiul referitor la pragul de semnificație - entitatea se poate abate de la cerințele cuprinse în reglementările contabile aplicabile referitoare la prezentările de informații și publicare, atunci când efectele respectării lor sunt nesemnificative.

2.3 Moneda de raportare

Situațiile financiare sunt întocmite și exprimate în RON și sunt proprii societății.

2.4 Utilizarea estimărilor contabile

Întocmirea situațiilor financiare ale Societății în conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014, cu modificările ulterioare, solicită conducerii Societății realizarea de estimări și ipoteze care afectează valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active și pasive, precum și prezentarea datoriei și activelor contingente la sfârșitul perioadei. Totuși, inerenta incertitudine existentă în legătura cu aceste estimări și ipoteze ar putea rezulta într-o ajustare viitoare semnificativă asupra valorii contabile a activelor și pasivelor înregistrate. Activele contingente sunt generate, de obicei, de evenimente neplanificate sau neașteptate, care pot să genereze intrări de beneficii economice în entitate.

Estimările sunt utilizate pentru înregistrarea provizioanelor și ajustărilor pentru depreciere pentru: clienți incerti, deprecierea stocurilor, deprecierea imobilizărilor corporale și investițiilor imobiliare, amortizare/depreciere și taxe, debitori diverși incerti.

2.5 Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Societatea să își continue activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Conducerea Societății consideră că nu există niciun risc privind asigurarea continuității activității, deoarece UNISEM și-a păstrat la același nivel veniturile din chirii, dar are în proprietate terenuri și imobile care încă nu sunt exploatate, care pot genera venituri ca urmare a unor investiții. În cursul primului semestru al anului 2025 societatea a realizat un profit net de 1.983.781 LEI.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile (continuare)**2.6 Conversii valutar**

Tranzactiile realizate in valuta sunt transformate in lei la rata de schimb valabila la data tranzactiei.

Ratele de schimb folosite pentru conversia soldurilor exprimate in valuta :

Valuta	30.06.2024	30.06.2025	Variatie
Euro (EUR)	4,9771	5,0777	2,02%
USD	4,6489	4,3329	6,80%

Activele si pasivele monetare exprimate in valuta (disponibilitati si alte elemente asimilate, cum sunt depozitele bancare, creante si datorii in valuta) trebuie evaluate si raportate utilizand cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei valabil la data incheierii fiecărei luni. Diferentele de curs valutar, favorabile sau nefavorabile se inregistreaza lunar la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

2.7 Situatii comparative

In cazul in care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat si argumentat in notele explicative, fara a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

2.8 Active imobilizate

Activele imobilizate sunt active generatoare de beneficii economice viitoare si detinute pe o perioada mai mare de un an. Aceste active sunt inregistrate initial la costul de achizitie. Ulterior recunoasterii, cu exceptia terenurilor si constructiilor, si a investitiilor imobiliare activele imobilizate sunt evaluate la costul de achizitie mai putin amortizarea cumulata si ajustarile cumulate de valoare; terenurile, constructiile si investitiile imobiliare sunt evaluate la valoarea reevaluata.

La 31.12.2022 au fost reevaluate activele aflate in patrimoniul societate de catre un expert evaluator, societatea CROSSPOINT VALUATION SRL, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul J40/4377/2006, cod fiscal RO 18484817. Evaluarea a fost facuta de dl. Alexandru Pocatiliu, membru ANEVAR specializarile EPI si BM, evaluator autorizat, legitimatie nr. 15287, din partea Crosspoint Valuation certificat nr. 0304/2022.

Bazele raportului de evaluare recomandat pentru acest tip de proprietate si pentru scopul inregistrarii acestuia in situatiile financiare sunt:

Valoarea de piata, definita ca *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*, conform SEV104, 30.1.

Valoarea justa in acceptiunea Standardelor Internationale de Raportare Financiara, care este definita in IFRS13 ca *ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării*.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile (continuare)

2.8 Active imobilizate (continuare)

Obiectivul unei masuratori a valorii juste este de a estima pretul la care o poate avea loc o tranzactie ordonata pentru vanzarea unui activ sau a stingerii unei datorii, intre participanti la piata, la data masuratorii si in conditiile de piata curente. Este, astfel, descrisa, uneori, ca o abordare "mark to market" (marcare la piata).

Intr-adevar, referintele din IFRS13 referitoare la participantii din piata si vanzare indica cu claritate faptul ca, pentru majoritatea scopurilor practice, conceptul de valoare justa este consecvent celui de valoare de piata, in concluzie, in mod normal, nu ar fi nici o diferenta intre cele doua in ceea ce priveste valorile raportate. (Red Book, VPS7).

Date relevante:

Datele relevante in cazul unei evaluari sunt data evaluarii, data inspectiei proprietatii - unde este cazul - si data raportului de evaluare. In cazul acestui raport, acestea sunt dupa cum urmeaza:

Societatea a pus la dispozitia evaluatorului date referitoare la drepturile de proprietate, utilizare, urbanism si altele similare; sau, in anumite cazuri, evaluatorul a strans aceste informatii din surse publice. Evaluatorul a considerat aceste informatii ca fi complete si corecte pentru scopul evaluarii. In cazul in care aceste informatii s-ar fi dovedit a fi incorecte si incomplete, evaluatorul isi rezerva dreptul de a revizui evaluarea in consecinta.

Acolo unde a fost posibil, s-au facut verificari online la Directia Locala de Urbanism referitoare la proprietate si s-a presupus ca toate proiectele urbanistice si propunerile de cai de transport care sunt relevante pentru proprietate au fost revelate.

Documentele puse la dispozitia evaluatorului includ:

acte de proprietate - extrase de carte funciara, contracte de vanzare cumparare, incheieri de intabulare, titluri de proprietate;

Documentatie referitoare la inchiriere - contracte de inchiriere, situatii ale chiriasilor, schite, planuri, documentatie cadastrala

Informatiile de piata (preturi, chirii, randamente, etc.) au fost stranse din diverse surse, cum ar fi portaluri imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro, www.spatii-comerciale.ro, etc.), publicatii periodice (Revista Valoarea, etc.) baze de date interne sau externe (flexMLS), etc. Aceste informatii au fost folosite ca fiind rezonabile si pertinente, dupa ce au fost facute verificari incrucisate referitoare la acuratetea acestora; oricum, in timp ce le-am considerat complete si precise,

Proprietatile au fost inspectate atat la interior, cat si la exterior, acolo unde a fost posibil.

Scopul inspectiei evaluatorului a fost de a constata starea aparenta a proprietatii, fara a apela la ajutorului unui structurist, specialist de mediu, etc., oricum in cazul in care sunt vizibile defecte sau deteriorari care sa ridice suspiciuni referitoare la integritatea structurala, acestea au fost descrise in mod detaliat in raportul de evaluare.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fie puse la dispozitie de catre societate, fie colectate prin mijloace proprii si cu diligenta din surse publice.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile (continuare)

2.8 Active imobilizate (continuare)

Toate informatiile juridice referitoare la proprietate au fost extrase din documentele puse la dispozitie evaluatorului de catre terte parti sau, acolo unde este cazul, au fost colectate de catre evaluator din surse publice, sursa fiind mentionata in raport

Se presupune ca dreptul de proprietate este real si tranzactionabil, proprietatea imobiliara fiind evaluata in ansamblul ei, in ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, fara a fi grevata de sarcini, litigii sau interdictii de orice natura. Orice alocari ale valorii pe componente pot fi luate in considerare exclusiv daca sunt fundamentate si descrise in acest raport, oricare alte impartiri fiind considerate irelevante si neangajand in nici un fel responsabilitatea evaluatorului.

Evaluatorul nu a efectuat masuratori ale proprietatii, ci a estimat valoarea acesteia bazandu-se pe suprafata inregistrata in actele puse la dispozitie si anexate in copie. Unde a fost necesar, a folosit mijloace publice pentru a estima fractiuni sau ratii ale proprietatii, indicand acest lucru dupa cum era cazul, in raport. In cazul in care seturi de documente diferite indica date diferite referitoare la aceeasi proprietate, evaluatorul a folosit cea mai recenta sau cea mai relevanta/ pertinenta sursa. In scopul evaluarii, evaluatorul a presupus ca proprietatea nu a fost contaminata cu substante poluante intr-o masura in care sa-I afecteze valoarea. Oricum, in situatia in care aceasta ipoteza este incorecta, valorile raportate in raport pot fi diminuate in consecinta.

Toate presupunerile, descrierile, calculele, estimarile privitoare la starea proprietatii, bazate pe informatiile de piata si nivelele chiriilor, preturilor, randamentelor si taxelor sunt valabile la data evaluarii si/ sau inspectiei, dupa relevanta;

Nu s-a tinut cont in cuprinsul evaluarii de orice echipamente sau utilaje care nu faceau parte din instalatiile ce deserveau cladirea. Toate echipamentele, utilajele si instalatiile care tin in mod direct sau majoritar de domeniul de activitate al ocupantului au fost excluse in mod specific.

Evaluatorul a folosit urmatoarele ipoteze speciale, asa cum sunt ele definite in Standarde, care constau in:

Presupunerea ca documentele reflecta fidel caracteristicile fizice ale proprietatilor si ca nu exista diferente materiale semnificative intre acestea inregistrurile din documente.

"Raportul de evaluare are la baza si respecta cerintele ultimei editii a Standardelor Nationale de Evaluare (Standardele ANEVAR), editia 2022, publicate de ANEVAR, sub rezerva Ipotezelor si a ipotezelor speciale explicate in raport.

In mod particular, evaluatorul a mentionat in continuare acele standarde si ghiduri de aplicare specifice acestui tip de evaluare:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

In urma efectuării inventarului, comisia de inventariere a propus casarea unor bunuri mobile si imobile ca urmare a degradarii si imposibilitatii utilizarii acestora.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile (continuare)

2.8.1 Imobilizari necorporale

(i) Cheltuieli de constituire

Cheltuielile de constituire sunt capitalizate ca imobilizari corporale

Cheltuielile de constituire sunt amortizate pe o perioada de maximum 5 ani.

(ii) Cheltuieli de dezvoltare

Cheltuielile de dezvoltare generate de aplicarea practica a rezultatelor cercetarii sau a altor cunostinte Intr-un plan sau proiect ce vizeaza productia de materiale, dispozitive, produse, procese, sisteme sau servicii noi sau Imbunatatite substantial, Inainte de Inceperea productiei sau utilizarii comerciale, sunt recunoscute ca imobilizari necorporale si se amortizeaza pe perioada contractului sau pe durata de utilizare. [In cazul In care durata contractului sau durata de utilizare depaseste 5 ani, durata de amortizare a cheltuielilor de dezvoltare nu va depasi 10 ani].

Imobilizarea necorporala generata de dezvoltare (sau faza de dezvoltare a unui proiect intern) se recunoaste daca sunt indeplinite urmatoarele criterii:

- a) este fezabila finalizarea ei din punct de vedere tehnic, astfel Incat sa fie disponibila pentru utilizare sau vanzare;
- b) conducerea intentioneaza sa o finalizeze si sa o utilizeze sau sa o vanda;
- c) exista capacitatea de a o utiliza sau vinde;
- d) poate fi demonstrat modul In care imobilizarea necorporala va genera beneficii economice viitoare probabile;
- e) sunt disponibile resurse tehnice, financiare si de alta natura adecvate pentru a completa dezvoltarea si pentru a utiliza sau vinde imobilizarea necorporala;
- f) pot fi evaluate credibil cheltuielile atribuibile imobilizarii pe perioada dezvoltarii sale.

Cheltuielile de dezvoltare care nu indeplinesc criteriile mentionate anterior sunt trecute pe cheltuieli in momentul in care au loc. Cheltuielile de dezvoltare care au fost trecute pe cheltuieli nu sunt capitalizate in perioadele ulterioare.

(iii) Fond comercial

Fondul comercial reprezinta diferenta dintre costul de achizitie si valoarea justa la data tranzactiei a partii din activele nete achizitionate.

Fondul comercial se recunoaste la cumparare sau fuziune, atunci cand se realizeaza transferul tuturor activelor sau al unei parti din acestea si, dupa caz, si al datoriilor si capitalurilor proprii. Transferul trebuie sa fie In legatura cu o afacere, reprezentata de un ansamblu integrat de activitati si active organizate In scopul obtinerii de beneficii. Inregistrarea activelor si datoriilor primite cu ocazia transferului se realizeaza la valoarea justa determinata prin evaluarea lor individuala.

Fondul comercial se amortizeaza liniar pe o durata de 5 ani. In cazurile exceptionale in care durata de utilizare nu poate fi estimata In mod credibil, fondul comercial se poate amortiza pe maxim 10 ani.

Fondul comercial generat intern nu se recunoaste ca activ.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.8.1 Imobilizări necorporale (continuare)

(iv) Concesiunile, brevetele, licențele, marcele comerciale, drepturile și activele similare

Concesiunile, brevetele, licențele, marcele comerciale, drepturile și activele similare se înregistrează la costul de achiziție sau la valoarea de aport (În această situație valoarea de aport se asimilează valorii juste stabilită în baza unui raport de evaluare).

Concesiunile primite se reflectă ca imobilizări necorporale atunci când contractul de concesiune stabilește o durată și o valoare determinate pentru concesiune. Amortizarea concesiunii se înregistrează pe durata de folosire a acesteia, stabilită conform contractului. [Nota – În cazul în care contractul prevede plata unei chirii / redevențe și nu o valoare amortizabilă, se reflectă cheltuiala reprezentând chiria/ redevența fără recunoașterea concesiunii ca o imobilizare necorporală.]

Brevetele, licențele, marcele comerciale și activele similare sunt amortizate folosind metoda liniară pe o perioadă între 1 – 3 ani.

(v) Avansuri și alte imobilizări necorporale

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programele informatice create de entitate sau achiziționate de la terți pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale.

Elementele de natură altor imobilizări necorporale sunt amortizate liniar pe o perioadă de 1-3 ani. În cazul programelor informatice achiziționate împreună cu licențele de utilizare, dacă se poate efectua o separare între cele două active, acestea sunt contabilizate și amortizate separat.

Cheltuielile care permit imobilizărilor necorporale să genereze beneficii economice viitoare peste performanța prevăzută inițial sunt adăugate la costul original al acestora. Aceste cheltuieli sunt capitalizate ca imobilizări necorporale dacă nu sunt parte integrantă a imobilizărilor corporale.

2.8.2 Imobilizări corporale

Cost/evaluare - Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție.

Categorii de imobilizări care sunt supuse reevaluării sunt Terenurile, Clădirile, dar și Investițiile Imobiliare.

Amortizarea cumulată la data reevaluării este eliminată din valoarea contabilă brută a activului și valoarea netă este recalculată la valoarea reevaluată a activului. Creșterile valorilor contabile rezultate în urma reevaluarilor efectuate au fost creditate în rezerva din reevaluare.

Transferul rezervei din reevaluare în rezultatul reportat se realizează pe măsura ce activul este utilizat. Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat. Câștigul de considera realizat pe măsura ce activul este folosit de entitate; valoarea rezervei transferate este diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului. Rezervele din reevaluare se impozitează pe măsura realizării.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.8.2 Imobilizări corporale (continuare)

Valorile juste ale imobilizărilor corporale și a investițiilor imobiliare reevaluate sunt actualizate cu suficientă regularitate (la o periodicitate între 3-5 ani conform Politicii Contabile), astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanțului. Valorile imobilizărilor astfel determinate în urma reevaluării sunt amortizate începând din 1 ianuarie al anului următor anului în care a avut loc reevaluarea. La data de 31.12.2022 societatea a hotărât reevaluarea Terenurilor, Clădirilor și Investițiilor Imobiliare.

Reevaluarea imobilizărilor corporale se face la valoarea justă de la data bilanțului. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii.

Dacă un element de imobilizare corporală este reevaluat, toate celelalte active din grupă din care face parte trebuie reevaluate. Dacă nu există informații din piața referitoare la valoarea justă, valoarea justă este estimată pe baza fluxurilor nete de numerar sau a costului de înlocuire depreciat. Dacă valoarea justă a unei imobilizări corporale nu mai poate fi determinată prin referință la o piață activă, valoarea activului prezentată în situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii trebuie să fie valoarea sa reevaluată la data ultimei reevaluări, din care se scad ajustările cumulate de valoare.

Costul inițial al imobilizărilor corporale constă în prețul de achiziție, incluzând taxele de import sau taxele de achiziție nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obținerea de autorizații și alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizării corporale și orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul și în condițiile de funcționare.

În costul unei imobilizări corporale sunt incluse și costurile estimate inițial cu demontarea și mutarea acesteia la scoaterea din funcțiune, precum și cu restaurarea amplasamentului pe care este poziționată imobilizarea, atunci când aceste sume pot fi estimate credibil și Societatea are o obligație legată de demontare, mutare a imobilizării corporale și de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea și mutarea imobilizării corporale, precum și cele cu restaurarea amplasamentului se recunosc în valoarea acesteia, în corespondență cu un cont de provizioane (contul 1513 "Provizioane pentru defecțare imobilizări corporale și alte acțiuni similare legate de acestea").

Cheltuielile ulterioare de întreținere și reparații

Cheltuielile survenite după ce mijlocul fix a fost pus în funcțiune, cum ar fi reparațiile, întreținerea și costurile administrative, sunt în mod normal înregistrate în situația veniturilor și cheltuielilor în perioada în care au survenit.

În cazul înlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaște costul înlocuirii parțiale, valoarea contabilă a părții înlocuite fiind scoasă din evidență, cu amortizarea aferentă, dacă informațiile necesare sunt disponibile.

Inspekțiile sau reviziile generale regulate sunt recunoscute ca o componentă a elementului de imobilizări corporale dacă sunt respectate criteriile de recunoaștere ca activ și dacă sunt. În acest caz, valoarea componentei se amortizează pe perioada dintre două inspekții planificate. Costul reviziilor și inspekțiilor curente, altele decât cele recunoscute ca o componentă a imobilizării, reprezintă cheltuieli ale perioadei.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile (continuare)**2.8.3 Investitii imobiliare (continuare)**

Investitiile imobiliare sunt reprezentate de terenuri si cladiri (un teren sau o cladire – ori o parte a unei cladiri – sau ambele) detinuta mai degraba pentru a obtine venituri din chirii sau pentru cresterea valorii capitalului, ori ambele, decat pentru a fi utilizata in producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori in scopuri administrative sau a fi vanduta pe parcursul desfasurarii normale a activitatii.

La data achizitiei Societatea stabileste pe baza politicilor contabile si a rationamentului profesional, care dintre proprietatile imobiliare detinute indeplinesc conditiile pentru a fi incadrate la investitii imobiliare.

Investitiile imobiliare sunt supuse regulilor de evaluare aplicabile imobilizarilor corporale, dupa cum au fost descrise mai sus. Durata de viata a cladirilor incluse in investitii imobiliare este mentionata mai jos la subcapitolul „Amortizarea”.

Transferurile in sau din categoria investitiilor imobiliare sunt facute cand exista o modificare a utilizarii, evidentiata de:

- a) Inceperea/ Incheierea utilizarii de catre Societate (transfer intre categoria investitiilor imobiliare si cea a imobilizarilor corporale);
- b) Inceperea procesului de amenajare in perspectiva vanzarii (transfer din investitii imobiliare in stocuri); sau
- c) Inceperea unui leasing operational (transfer din stocuri in investitii imobiliare).

In cazul in care Societatea decide sa cedeze o investitie imobiliara, cu sau fara amenajari suplimentare, entitatea continua sa trateze proprietatea imobiliara ca investitie imobiliara pana in momentul in care aceasta este scoasa din evidenta.

2.8.4 Amortizarea

Durata de utilizare economica este perioada in care un activ este prevazut a fi disponibil pentru utilizare de catre o entitate. Amortizarea este calculata folosind metoda amortizarii liniare pe intreaga durata de viata a activelor.

Terenurile nu se amortizeaza deoarece se considera ca au o durata de viata indefinita.

Duratele de viata pentru principalele categorii de imobilizari corporale sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Tip	Ani
Cladiri	1 - 50
Echipamente tehnologice, aparate de masura si control	1 - 9
Vehicule de transport	1 - 6
Mobilier	1 - 17
Investitii imobiliare – cladiri	1 - 50

Amortizarea se calculeaza incepand cu luna urmatoare punerii in functiune si pana la recuperarea integrala a valorii lor de intrare. Daca o imobilizare corporala complet amortizata mai poate fi folosita, entitatea poate proceda la reevaluarea acesteia. Cu ocazia reevaluarii imobilizarilor corporale, acesteia i se stabilesc o noua durata de viata si o noua durata de utilizare economica, corespunzatoare perioadei estimate a se folosi in continuare.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.8.4 Amortizarea (continuare)

O modificare semnificativă a condițiilor de utilizare, cum ar fi numărul de schimburi în care este utilizat activul, precum și în cazul efectuării unor investiții sau reparații, altele decât cele determinate de întreținerea zilnică, sau învechirea unei imobilizări corporale poate justifica revizuirea duratei de amortizare. De asemenea, în cazul în care imobilizările corporale sunt trecute în conservare, folosirea lor fiind întreruptă pe o perioadă îndelungată, poate fi justificată revizuirea duratei de amortizare.

2.8.5 Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare, atunci când niciun beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

În cazul scoaterii din evidență a unei imobilizări corporale, sunt evidențiate distinct veniturile din vânzare, cheltuielile reprezentând valoarea neamortizată a imobilizării și alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

În scopul prezentării în contul de profit și pierdere, câștigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării unei imobilizări corporale se determină ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, ca venituri sau cheltuieli, după caz, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare".

Când Societatea recunoaște în valoarea contabilă a unei imobilizări corporale costul unei înlocuiri parțiale (înlocuirea unei componente), valoarea contabilă a părții înlocuite, cu amortizarea aferentă, este scoasă din evidență.

2.8.6 Deprecierea activelor imobilizate

La încheierea exercitiului financiar, valoarea elementelor de natură activelor imobilizate este pusă de acord cu rezultatele inventarierii. În acest scop, valoarea contabilă netă se compară cu valoarea stabilită pe baza inventarierii, denumită valoare de inventar. Diferențele constatate în minus între valoarea de inventar și valoarea contabilă netă a elementelor de imobilizări se înregistrează în contabilitate pe seama unei amortizări suplimentare, în cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibilă sau se efectuează o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare, atunci când deprecierea este reversibilă. Valoarea de inventar este stabilită în funcție de utilitatea bunului, starea acestuia și prețul pieței.

Valoarea contabilă a activelor imobilizate este reprezentată de costul de achiziție diminuat cu amortizarea cumulată până la acea dată, precum și cu pierderile cumulate de valoare, iar valoarea contabilă a clădirilor și amenajărilor aferente este reprezentată de valoarea reevaluată.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.8.7 Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care Societatea este legată în virtutea intereselor de participare precum și alte investiții deținute ca imobilizări.

Imobilizările financiare sunt recunoscute în bilanț la costul de achiziție sau la valoarea de aport. Costul de achiziție cuprinde și costurile de tranzacționare. La data bilanțului imobilizările financiare sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

Annual, cu ocazia inventarierii, Societatea va analiza necesitatea constituirii ajustărilor pentru pierderile de valoare a imobilizărilor financiare pe baza cotațiilor de pe BVB din ultima zi a fiecărui exercițiu financiar.

Ajustările pentru pierderile de valoare a acțiunilor netranzacționate, se vor determina ca diferență între valoarea contabilă și valoarea justă stabilită în baza raportului emis de un evaluator extern autorizat. În cazul în care diferența între valoarea contabilă și valoarea justă stabilită în baza raportului emis de un evaluator extern autorizat este negativă aceasta se înregistrează ca și cheltuielă în contul 6863 „Cheltuieli financiare privind ajustările pentru pierderea de valoare a imobilizărilor financiare”.

2.9 Rezerva din reevaluare

Politica societății este de a recunoaște surplusul din reevaluare pe măsura amortizării rezervelor constituite, respectiv la scoaterea din gestiune a activelor imobilizate. Politica Societății este de a transfera în rezultatul reportat amortizarea surplusului din reevaluare, pe măsura înregistrării acesteia, conform celor menționate mai sus la secțiunea de *Imobilizări corporale*.

Din punct de vedere fiscal, rezervele din reevaluare, constituite după 31 decembrie 2003, au fost impozitate pe măsura amortizării acestora, începând cu data de 1 mai 2009.

2.10 Stocuri

Principalele categorii de stocuri sunt marfuri de natură semintelor (certificate, bază și prebază), ambalaje de împachetat seminte cu sigla UNISEM și materialelor consumabile – alte ambalaje cu sigla UNISEM.

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achiziției și prelucrării, precum și alte costuri suportate pentru a aduce stocurile în formă și în locul în care se găsesc. Reducerile comerciale acordate de furnizori reduc costul de achiziție al stocurilor, dacă acestea mai sunt în gestiune.

La ieșirea din gestiune stocurile se evaluează pe baza metodei FIFO.

La data situațiilor financiare, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă. Valoarea realizabilă netă este prețul de vânzare estimat a fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, mai puțin costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci când este cazul, și costurile estimate necesare vânzării.

Acolo unde este necesar, se fac ajustări pentru deprecierea stocurilor pentru marfurile certificate-expirate, certificate - sub stas, bază și prebază – sub stas, cu mișcare lentă, degradate, uzate fizic sau moral.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile (continuare)

2.11 Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor mai putin ajustarile pentru depreciere pentru sumele necollectabile. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata. Societatea inregistreaza ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale in cazul creantelor neincasate, cu scadenta depasita mai mare 365 de zile sau aferente clientilor aflati in litigiu sau alte proceduri judiciare (insolventa, faliment).

2.12 Investitii financiare pe termen scurt

Acestea includ depozitele pe termen scurt la banci (mai putin cele descrise in sectiunea 2.13), si alte investitii pe termen scurt (obligatiuni, actiuni si alte valori mobiliare achizitionate in vederea realizarii unui profit intr-un termen scurt).

Costul de achizitie al valorilor mobiliare pe termen scurt care nu sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata, precum si al valorilor mobiliare pe termen lung, include si costurile direct atribuibile achizitiei lor conform contractelor incheiate.

Valorile mobiliare pe termen scurt admise la tranzactionare pe o piata reglementata se evalueaza la data bilantului la valoarea de cotation din ultima zi de tranzactionare, iar cele netranzactionate la costul istoric mai putin eventualele ajustari pentru pierdere de valoare.

2.13 Numerar si echivalente de numerar

Numerarul si echivalentele de numerar sunt evidentiate in bilant la cost. Pentru situatia fluxului de numerar, numerarul si echivalentele acestuia cuprind numerar in casa, conturi la banci si cecuri si efectele comerciale depuse la banci.

Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni sunt incluse in numerar si echivalente de numerar daca sunt detinute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt, si nu in scop investitional.

2.14 Datorii

O obligatie prezenta a entitatii care deriva din evenimentele din trecut si a carei compensare se preconizeaza sa rezulte dintr-o iesire a unor resurse care reprezinta beneficii economice. Datoriile reprezinta angajamente financiare ale debitorilor cu privire la sume de bani sau bunuri convenite creditorilor si reprezinta surse atrase de unitatea patrimoniala la finantarea activitatii de exploatare a acesteia.

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la cost, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.

O datorie trebuie clasificata pe termen scurt, denumita si datorie curenta, atunci cand:

- Se asteapta sa fie decontata in cursul normal al ciclului normal de exploatare al entitatii, sau
- Este exigibila in termen de 12 luni de la data bilantului.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile (continuare)

2.15 Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate initial la suma primita. Diferentele dintre sumele primite si valoarea de rascumparare sunt recunoscute in contul de profit si pierderi pe durata contractului de imprumut.

Onorariile si comisioanele bancare aferente obtinerii imprumuturilor pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor inregistrate in avans. Cheltuielile in avans urmeaza sa se recunoasca la cheltuieli curente esalonat, pe perioada de rambursare a imprumuturilor respective.

Daca Societatea are un drept neconditionat de a-si amana decontarea imprumuturilor pentru cel putin douasprezece luni dupa finalul perioadei de raportare, atunci datoriile in cauza vor fi clasificate ca datorii pe termen lung. Celelalte imprumuturi vor fi prezentate ca datorii pe termen scurt.

Portiunea pe termen scurt a imprumuturilor pe termen lung este clasificata in "Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an" si inclusa impreuna cu dobanda acumulata la data bilantului contabil in "Sume datorate institutiilor de credit" din cadrul datoriilor curente.

2.16 Contracte de leasing

(1) Contracte de leasing financiar

Contractele de leasing pentru imobilizarile corporale in care Societatea isi asuma toate riscurile si beneficiile aferente proprietatii sunt clasificate ca si contracte de leasing financiar. [Criteriile de clasificare a contractelor de leasing sunt specificate In OMF 1802/20014 art. 213(2)]. Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizata estimata a platilor. Fiecare plata este impartita intre elementul de capital si dobanda pentru a se obtine o rata constanta a dobanzii pe durata rambursarii. Sumele datorate sunt incluse in datoriile pe termen scurt sau lung. Elementul de dobanda este trecut in contul de profit si pierdere pe durata contractului. Activele detinute in cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate si amortizate pe durata lor de viata utila, pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similare.

(2) Contracte de leasing operational

Contractele de leasing in care o portiune semnificativa a riscurilor si beneficiilor asociate proprietatii sunt retinute de locator sunt clasificate ca si contracte de leasing operational. Platile efectuate in cadrul unui asemenea contract (net de orice stimulente acordate de locator) sunt recunoscute in contul de profit si pierdere pe o baza liniara pe durata contractului.

2.17 Provizioane

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta. Provizioanele pentru dezafectare, restructurare, litigii, precum si alte provizioane pentru riscuri si cheltuieli (asa cum sunt prezentate in Sectiunea 4.10, pct.369-391 din OMFP 1802/2014) sunt recunoscute in momentul in care Societatea are o obligatie legala sau implicita generata de un eveniment anterior, cand pentru stingerea obligatiei este probabil sa fie necesara o iesire de resurse si cand poate fi facuta o estimare credibila in ceea ce priveste valoarea obligatiei.

Nu se recunosc provizioane pentru pierderi operationale viitoare.

Societatea constituie provizioane pentru elemente cum sunt:

- litigii, amenzi si penalitati, despagubiri, daune si alte datorii incerte - litigii;

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile (continuare)

2.17 Provizioane (continuare)

- prime ce urmeaza a se acorda personalului in functie de profitul realizat, potrivit prevederilor legale sau contractuale;
- alte provizioane – provizioane din neefectuarea concediilor de odihna a salariatilor (conform pct.338,alin.(2) din OMFP 1802/2014).

Provizioanele sunt revizuite la data situatiilor financiare si ajustate pentru a reflecta cea mai buna estimare curenta a Conducerii in aceasta privinta. In cazul in care pentru stingerea unei obligatii nu mai este probabila o iesire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri. Provizioanele se evalueaza inaintea determinarii impozitului pe profit, tratamentul fiscal al acestora fiind cel prevazut de legislatia fiscala.

2.18 Pensii si beneficii ulterioare angajarii

In cadrul activitatii curente pe care o desfasoara, Societatea efectueaza plati catre statul roman in beneficiul angajatilor sai. Toti salariatii societatii sunt inclusi in planul de pensii al statului roman. Societatea nu opereaza nicio alta schema de pensii sau plan de beneficii post-pensionare si, in consecinta, nu are nicio obligatie in ceea ce priveste pensiile.

In plus, Societatea nu are obligatia de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariati.

2.19 Capital social

Capitalul social compus din actiuni este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a actelor aditionale, dupa caz, ca si a documentelor justificative privind varsamintele de capital. Cheltuielile legate de emiterea instrumentelor de capitaluri proprii sunt reflectate direct in capitalurile proprii in linia Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii.

La rascumpararea actiunilor Societatii, suma platita va diminua capitalurile proprii. Atunci cand aceste actiuni sunt ulterior re-emise, suma primita (net de costurile tranzactiei) este recunoscuta in capitaluri proprii.

Diferentele de curs valutar dintre momentul subscrierii actiunilor si momentul varsarii contravalorii acestora nu reprezinta castiguri sau pierderi legate de emiterea, rascumpararea, vanzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entitatii, acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, dupa caz.

2.20 Rezultat reportat

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul perioadei de raportare urmatoare celei pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale.

Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmator dupa adunarea generala a actionarilor sau asociatilor care a aprobat repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand: dividende cuvenite actionarilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii. Asupra inregistrarilor efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiară și politici contabile (continuare)

2.21 Dividende

Dividendele aferente acțiunilor ordinare sunt recunoscute în capitalurile proprii în perioada în care sunt declarate.

2.22 Recunoașterea veniturilor

Veniturile înregistrate se referă la veniturile din chirii și/sau drepturi de utilizare a activelor recunoscute pe baza contabilității de angajamente, conform contractelor de închiriere. Stimulentele acordate pentru încheierea unui contract de închiriere nou sau reînnoit sunt recunoscute drept parte integrantă din valoarea netă a contraprestății convenite pentru utilizarea activului în regim de leasing, indiferent de natura stimulentei, de forma sau de momentul în care se face plată, reducând astfel veniturile din chirii pe toată durata contractului de leasing, pe o bază liniară.

Veniturile sunt înregistrate în momentul în care riscurile semnificative și avantajele deținerii proprietății asupra bunurilor sunt transferate clientului. Sumele reprezentând veniturile nu includ taxele de vânzare (TVA), dar includ discounturile comerciale acordate. Reducerile comerciale acordate ulterior facturării se înregistrează în contul de profit și pierdere ca parte a veniturilor din exploatare, în poziția „reduceri comerciale acordate”.

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute în perioada în care au fost prestate și în corespondența cu stadiul de execuție.

Veniturile din dividende sunt recunoscute ca și venituri în momentul în care se stabilește dreptul legal de a primi aceste sume, respectiv la data aprobării acestora.

Veniturile din dobânzi se recunosc periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Veniturile din redevențe și/sau drepturi de utilizare a activelor se recunosc pe baza contabilității de angajamente, conform contractului.

În aceste situații financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea brută. În bilanțul contabil, datoriile și creanțele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

2.23 Impozite și taxe

Societatea înregistrează impozit pe profit curent în conformitate cu legislația română în vigoare la data situațiilor financiare. Cota de impozit aferentă exercitiului financiar curent este de 16%. Datoriile legate de impozite și taxe sunt înregistrate în perioada la care se referă.

2.24 Venituri și cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind veniturile din dobânzi și venituri din diferențe de curs valutar. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilității de angajamente. Astfel, veniturile din dobânzi se recunosc periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuielile cu dobânda cheltuieli din diferențe de curs valutar și cheltuieli privind sconturile obținute. Toate costurile îndatorării care nu sunt direct atribuibile achiziției, construcției sau producerii activelor cu ciclu lung de fabricație sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, periodic, pe baza contabilității de angajamente.

NOTA 2 - Principii generale de raportare financiara si politici contabile (continuare)

2.25 Erori contabile

Corectarea erorilor semnificative aferente perioadelor de raportare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor perioade.

In cazul erorilor aferente perioadelor de raportare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Orice impact asupra informatiilor comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, este prezentat in notele explicative si ajustat in rezultatul reportat in timpul anului.

2.26 Evenimente ulterioare bilantului

Evenimentele care apar după data bilanțului pot furniza informații suplimentare referitoare la perioada raportată față de cele cunoscute la data bilanțului. Dacă situațiile financiare anuale nu au fost aprobate, acestea trebuie ajustate pentru a reflecta și informațiile suplimentare. Pentru evenimentele care apar după data depunerii situațiilor financiare se vor înregistra ajustări doar dacă aceste evenimente ulterioare au depășit pragul de semnificație stabilit de Societate conform procedurilor contabile.

2.27 Cifra de afaceri

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate și de facturat, nete de TVA și rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate sau servicii prestate terților.

2.28 Parti afiliate si alte parti legate

In conformitate cu OMF 1802/2014, o entitate este afiliata unei societati daca se afla sub controlul acelei societati.

Controlul exista atunci cand societatea - mama indeplineste unul din urmatoarele criterii:

- a) detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;
- b) este actionar sau asociat al unei societati iar majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societatii in cauza, care au indeplinit aceste functii in cursul

O entitate este „legata” de o alta entitate daca:

- i. direct sau indirect, prin una sau mai multe entitati:
 - Controleaza sau este controlata de cealalta entitate ori se afla sub controlul comun al celeilalte entitati (aceasta include societatile-mama, filialele sau filialele membre);
 - Are un interes in respectiva entitate, care ii ofera influenta semnificativa asupra acesteia; sau
 - Detine controlul comun asupra celeilalte entitati;
- ii. reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;
- iii. reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;
- iv. reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;
- v. reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei mentionate la lit. i) sau iv);
- vi. reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate este data, direct sau indirect, de orice persoana mentionata la lit. iv) sau v); sau
- vii. entitatea reprezinta un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajatilor celeilalte entitati sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate

NOTA 3 Active imobilizate**3.1 Imobilizari necorporale**

Situatia activelor imobilizate necorporale si a amortizarii acestora la data de 30.06.2025:

Valoare de intrare -RON-	Sold la 01.01.2025	Cresteri	Reduceri	Sold la 30.06.2025
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	12.949	-	-	12.949
Imob.necorporale in curs	-	-	-	-
Total	12.949	-	-	12.949
Amortizare cumulata -RON-	Sold la 01.01.2025	Cresteri	Reduceri	Sold la 30.06.2025
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	12.949	-	-	12.949
Total	12.949	-	-	12.949
Valoare neta contabila	-	-	-	-

3.2 Imobilizari corporale

La data de 31 decembrie 2022, a avut loc o reevaluare a terenurilor si cladirilor, din grupa investitiilor imobiliare, apartinand Societatii de catre un expert evaluator, societatea CROSSPOINT VALUATION SRL.

Evaluarea activelor corporale si necorporale a fost realizata in conformitate cu OMF 1.802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR.

Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justa luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata. Miscarile rezervelor reprezentand surplusul din reevaluare realizat la 30 iunie 2025 sunt prezentate in cadrul notei 6.3 Rezerve din reevaluare.

Valoare de intrare -RON-	Sold la 01.01.2025	Cresteri	Reduceri	Sold la 30.06.2025
Terenuri	8,372,670	-	0	8,372,670
Constructii	3,160,887	-	0	3,160,887
Echipamente tehnologice	1,068,955	-	440,580	628,375
Aparate masura si control	38,502	6,050	-	44,552
Mijloace de transport	246,860	60,735.00	83,208	224,387
Mobilier si birotica	131,488	-	28,939	102,549
Investitii imobiliare	26,477,847	-	3,474,933	23,002,914
Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-
Avansuri pentru imob. corp.	-	-	-	-
Total	39,497,209	66,785	4,027,660	35,536,334

NOTA 3 Active imobilizate (continuare)**3.2 Imobilizari corporale (continuare)**

Amortizare cumulata -RON-	Sold la 01.01.2025	Amortizare	Cedari	Sold la 30.06.2025
Constructii	292,824	73,206	-	366,030
Echipamente tehnologice	973,640	8,306	372,008	609,938
Aparate masura si control	26,721	2,718		29,439
Mijloace de transport	246,860	1,267	83,208	164,919
Mobilier	130,527	133	28,939	101,721
Investitii imobiliare	2,589,832	639,695	133,449	3,096,078
Total	4,260,404	725,325	617,604	4,368,125
Ajustari pentru depreciere -RON-	Sold la 01.01.2025	Cresteri	Reduceri	Sold la 30.06.2025
Constructii	594,066	-	-	594,066
Echipamente tehnologice	-	-	-	-
Investitii imobiliare	-	-	-	-
Total	594,066	-	-	594,066
Valoare neta contabila	34,642,739	-658,540	3,410,056	30,574,143

In luna noiembrie 2021 societatea a achizitionat in baza unui contract de leasing financiar un autoturism marca Volkswagen Passat in valoare de 161.802 lei, contract de leasing ce se va incheia in cursul anului 2025.

In cursul primului semestru al anului 2025, Societatea in conformitate cu Hotararea Adunarii Generale Extraordinaire a Actionarilor din data de 26.04.2022, coroborata cu Hotararea Consiliului de Administratie din data de 08.09.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul proprietate a societatii activ UNISEM S.A. ALBA IULIA - Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4A, Municipiul Alba Iulia, Judetul Alba, prin semnarea Contractului de vanzare - cumparare.

Valoarea tranzactiei a fost de 1.300.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral de catre Unisem S.A.

3.3 Imobilizari financiare

-RON-	31.12.2024	30.06.2025
Titluri de participare Piata de Gros	21.680	21.680
Titluri de participare Casa de Bucovina	9.197	9.197
Ajustari pentru depreciere titluri de participare	(28.070)	(28.070)
Alte creante imobilizate – garantii	19.006	19.006
Ajustari alte creante imobilizate	-	-
Total	21.813	21.813

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 30 Iunie 2025

Imobilizarile financiare in sold la 30 iunie 2025 reprezinta, in principal, actiunile detinute de societate la Piata de Gros si Casa de Bucovina, precum si garantii comerciale aferente contractelor incheiate cu furnizorii de energie electrica, telefonie, marfa si a contractelor de inchiriere.

NOTA 4 Active circulante

4.1 Stocuri

La 30.06.2025 societatea detine urmatoarele stocuri, comparativ cu 31.12.2024:

Nr. crt.	Denumire stoc	Sold la 31.12.2024	Intrari	Iesiri	Sold la 30.06.2025
1	Materii prime	-	-	-	-
2	Materiale consumabile	-	-	-	-
3	Ambalaje	8,358	-	-	8,358
4	Obiecte de inventar	-	-	-	-
5	Ajustari pentru depreciere materii prime	-	-	-	-
6	Ajustari pentru depreciere materiale consumabile	-	-	-	-
7	Ajustari pentru depreciere ambalaje	(8,358)	-	-	(8,358)
Total		-	-	-	-
8	Productia in curs de executie	-	-	-	-
9	Provizioane pentru productia in curs	-	-	-	-
Total		-	-	-	-
10	Produse finite	-	-	-	-
11	Produse reziduale	-	-	-	-
12	Marfuri	1,339,591	-	36,731	1,302,860
13	Marfuri la terti	-	-	-	-
14	Ajustari pentru depreciere marfuri	(1,339,591)	-	(36,731)	(1,302,860)
Total		-	-	-	-
15	Avansuri pentru cumparari de stocuri	-	-	-	-
16	Ajustari pentru depreciere avansuri pentru stocuri	-	-	-	-
TOTAL		-	-	-	-
Total stocuri		-	-	-	-

4.2 Creante

La 30 iunie 2025, societatea nu detine creante cu exigibilitate peste 1 ani, in afara de celorl provizionate.

Creante	Sold	Sold	Termen de lichiditate		
	31.12.2024	30.05.2025	sub 1 an	peste 1 an	
	0	1	2=3+4	3	4
Creante comerciale, din care:					
Furnizori debitori	4.867	4,728	4,728	-	-
Cienti	1.182.812	1,175,420	1,175,420	-	-
Ajustări pentru deprecierea creanțelor	(956.352)	(956,352)	(956,352)	-	-
Subtotal	231.327	223,796	223,796	-	-
Alte creante, din care:					
TVA neexigibila	6.244	6,684	6,684	-	-

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 30 Iunie 2025**

Creante	Sold	Sold	Termen de lichiditate	
	31.12.2024	30.05.2025	sub 1 an	peste 1 an
0	1	2=3+4	3	4
Alte creante în legatură cu personalul	7.737	7,631	7,631	-
Clienți – facturi de întocmit	3.744	916	916	-
Alte creante privind bugetul statului	107.739	107,739	107,739	-
Debitori diverși	86.407	69,005	69,005	-
Ajustări pentru deprecierea creanțelor - debitori diverși	(85.935)	(68,464)	(68,464)	-
Dobânzi de încasat	204.756	81,002	81,002	-
Subtotal	330.692	3795	3795	-
TOTAL	562.019	208,308	208,308	-

Creantele din debitori diverși în suma de 69.005 RON la 30 iunie 2025 (2024: 86.407 RON) sunt generate, în principal de: lipsa din gestiune de la fosta sucursala Vrancea. Pentru aceste sume, Societatea are constituite ajustări pentru deprecierea debitorilor diverși în suma de 68.464 RON (2024: 85.935 RON). Ca urmare a încasărilor din cursul anului, Societatea a reluat la venituri ajustările pentru deprecierea creanțelor constituite în precedent, în suma de 54.203 lei. Societatea nu a constituit provizioane pentru deprecierea creanțelor în primul semestru al anului 2025.

4.3 Casa și conturi la bănci

La 30 iunie 2025 Societatea are conturi deschise la trei bănci, Banca Transilvania, PROCredit Bank și Raiffeise Bank.

-RON-	31.12.2024	30.06.2025
Conturi la bănci în lei	622.682	769,993
Conturi la bănci în valută	113	113
Numerar în casierie	84.196	107,696
Depozite bancare	13.500.000	9,550,000
TOTAL	14.206.991	10,427,802

La 30 iunie 2025, Unisem deține mai multe depozite în RON la PROCredit Bank, cu termene de scadență cuprinse între 6 - 12 luni și cu dobânzi cuprinse între 5,7% și 7%.

4.4 Investiții pe termen scurt

În luna decembrie 2023 societatea a achiziționat de la societatea INOX SA un număr de 7.500 obligațiuni corporative, garantate emise de INOX S.A., cu o valoare nominală de 100 EUR/obligațiune, data scadenței fiind 08.12.2024, data la care principalul este rambursat detinatorilor de obligațiuni.

La data de 08.12.2024, Unisem nu a încasat sumele aferente obligațiunilor corporative garantate subscrise și achiziționate. În conformitate cu prevederile ofertei privind emisiunea privată de obligațiuni corporative garantate, plata sumelor aferente obligațiunilor este garantată, iar societatea are dreptul la încasarea penalităților de întârziere până la rambursarea integrală a sumelor datorate.

-RON-	31.12.2024	30.06.2025
Obligațiuni INOX	3.725.925	3.725.925
Dobanda obligațiuni	278.976	278.976
TOTAL	4.004.901	4.004.901

NOTA 5 Datorii

La 30 iunie 2025, următoarele datorii aveau exigibilitate peste 5 ani:

Datorii	Sold	Sold	Termen de exigibilitate	
	31.12.2024	30.06.2025	Sub 1 an	1 - 5 ani
0	1	2=3+4	3	4
Efecte de plata	-	-	-	-
Clienti creditor	5.315.326	1,114,647	1,114,647	-
Subtotal	5.315.326	1,114,647	1,114,647	-
Furnizori	2.498	7,986	7,986	-
Furnizori facturi nesosite	-	-	-	-
Subtotal	2.498	7,986	7,986	-
Dividende de plata	1.051.023	1,730,987	1,730,987	-
Impozit pe profit	329.272	903,841	903,841	-
Garantii de buna executie	417.423	415,262	415,262	-
Leaing financiar	25.839	11,876	11,876	-
TVA de plata si Neexigibila	43.200	31,418	31,418	-
Salarii si datorii salariale	44.861	35,411	35,411	-
Alte impozite,taxe,fonduri speciale	7.235	0	0	-
Alte Operatiuni in curs de clarificare	-	-	-	-
Subtotal	1.918.853	3,128,796	3,128,796	-
TOTAL GENERAL	7.236.677	4,251,429	4,251,429	-

La data de 30.06.2025 suma totala a dividendelor de plata este de 1,730,987 lei.

Clientii creditorii inregistrati in evidentele contabile, la 30.06.2025, in suma de 1.114.647, reprezinta avansuri primite pentru proprietatile care se aflau in curs de vanzare la sfarsitul primului semestru al anului 2025.

NOTA 6 Capitaluri**6.1 Capital social**

La 30 iunie 2025, capitalul social al societatii era de 7.892.612,9 RON divizat in 78.926.129 actiuni nominative cu o valoare nominala de 0,1 RON. Toate actiunile au acelasi drept de vot si au o valoare nominala de 0.1 lei/actiune (31 decembrie 2023: 0.1 lei/actiune). In perioada 1 ianuarie 2025 – 30 iunie 2025 nu au fost modificari ale capitalului social, iar structura actionariatului nu s-a modificat.

Structura actionariatului la 30 iunie 2025 a fost urmatoarea:

Acționari persoane juridice	Număr de acțiuni	Valoare	%
LONGSHIELD INVESTMENT GROUP S.A.	60.701.527	6.070.152,7	76,91
ACȚIONARI PERSOANE FIZICE	13.270.164	1.327.016,4	16,81
ACȚIONARI PERSOANE JURIDICE	4.954.438	495.443,8	6,28
TOTAL	78.926.129	7.892.612,9	100

NOTA 6 Capitaluri (continuare)

6.2 Alte rezerve

Cuprind alte rezerve constituite conform prevederilor legale in vigoare. La 30 iunie 2025, Societatea are constituita la alte rezerve o suma de 1.859.893 RON, reprezentand repartizari ale profitului anilor precedenti (31.12.2024: 1.859.893 RON).

6.3 Rezerva legala

Conform cerintelor legale, Societatea constituie rezerve legale in cuantum de 5% din profitul inregistrat pana la nivelul de 20% din capitalul social. Valoarea rezervei legale la data de 30 iunie 2025 este de 880.034 lei (31 decembrie 2024: 880.034 lei).

6.4 Rezerva din reevaluare

Aceste rezerve cuprind modificarile nete cumulate ale valorilor juste ale terenurilor, cladirilor, constructiilor speciale si investitiilor imobiliare pentru care valoarea justa a acestora este mai mare decat costul istoric.

In primul semestru al anului 2025 Societatea a transferat in contul 1175 „Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare” o suma de 3.584.175 lei compusa din:

- 605.321 lei reprezentand rezerva din reevaluare realizata pe masura ce activelor utilizate;
- 2.978.854 lei reprezentand rezerva din reevaluare aferenta activelor vandute in primul semestru al 2025.

La 30.06.2025, rezerva din reevaluare este in suma de 25.208.730 lei comparativ cu soldul la 31 decembrie 2024 in suma de 28.792.905 lei.

6.5 Rezultatul reportat si Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare

La 30.06.2025 rezultatul reportat in suma de 2.584.231 lei provenit din surplusul realizat din rezerve din reevaluare – contul 1175 comparativ cu soldul la 31.12.2024: 6.747.663,28 lei si soldul contului 1171 in suma de 0 lei, comparativ cu soldul debitor provenind din pierderea anului 2024 : 0 lei.

NOTA 7- Contul de profit si pierdere**7.1 Venituri din exploatare***Cifra de Afaceri*

În semestrul I 2025, cifra de afaceri a înregistrat o scădere de 1,03% comparativ cu valoarea înregistrată în aceeași perioadă a anului 2024.

Descriere venituri	6 luni 2024	6 luni 2025	Variatie abs	Var %
Venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii	1.163.754	1.147.117	(16.637)	-1,43%
Venituri din vânzarea produselor reziduale	235	87	-148	-62,98%
Venituri din vânzarea mărfurilor	6.369	2.063	(4.306)	-67,61%
Venituri din activități diverse	3.500	12.500	9.000	257,14%
Venituri din servicii prestate	-	-	-	-
Venituri din vânzarea produselor finite, produselor agricole și a activelor biologice de natura stocurilor	-	-	-	-
Venituri din vânzarea produselor reziduale	-	-	-	-
Total Cifra de afaceri	1.173.858	1.161.767	-12.091	-1,03%

Alte venituri din exploatare

Descriere venituri	6 luni 2024	6 luni 2025	Variatie abs	Var %
Venituri din cedarea imobilizărilor corporale	4.338.551	6.562.694	2.224.143	51,26%
Alte venituri din exploatare	887.882	6.372	-881.510	-99,28%
Venituri din despăgubiri și amenzi	-	-	-	-
Total alte venituri din exploatare	5.226.433	6.569.066	1.342.633	25,69%

7.2 Analiza rezultatului din exploatare

-RON-	6 luni 2024	6 luni 2025
1. Cifra de afaceri neta	1.173.858	1.161.767
2. Costul bunurilor și al serviciilor prestate (3+4+5)	140.567	60.261
3. Cheltuieli materii prime, consumabile	25.026	24.120
4. Reduceri comerciale primite	-	-
5. Cheltuieli privind marfurile	115.541	36.141
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri (1-2)	1.033.291	1.101.506
7. Cheltuieli generale de administrare	4.479.271	3.932.863
8. Alte cheltuieli de exploatare	1.117.674	1.197.610
9. Alte venituri din exploatare	5.226.433	6.569.066
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	662.779	2.540.099

În semestrul I 2025, Societatea a înregistrat un profit din exploatare de 2.540.099 lei în comparație cu semestrul I 2024 când profitul a fost de 662.779 lei

NOTA 7- Contul de profit si pierdere (continuare)**7.3 Cheltuieli cu personalul si managementul societatii**

In cursul primului semestru al anului 2025, numarul mediu de salariați ai Societății a fost de 4, același înregistrat și în anul precedent. Cheltuielile salariale ale societății în primul semestru al anului 2024 și în primul semestru al anului 2025 au fost următoarele:

	6 luni 2024	6 luni 2025	Variatie abs	Variatie %
Cheltuielile cu salariile personalului permanent	235,153	336,544	101,391	43.12%
Cheltuieli cu colaboratorii - contracte mandat	174,408	174,408	-	0.00%
Cheltuieli cu contributia asiguratorie de munca	9,215	11,497	2,282	24.76%
Alte cheltuieli cu priv.asis.si protectia soc.	4,652	4,041	(611)	-13.13%
Total cheltuieli cu personalul	423,428	526,490	103,062	24.34%

Conducerea Societății a fost asigurată, la sfârșitul exercițiilor financiare încheiate la 30 iunie 2025 și 30 iunie 2024, de trei membri ai Consiliului de Administrație, respectiv de Directorul General al Societății. Remuneratia membrilor Consiliului de administrație pentru mandatul exercitat în primul semestru al anului 2025 a fost de 30.816 lei, aceeași cu cea acordată în semestrul I al anului 2024, de 30.816 lei. Remuneratia conducerii executive a societății a fost de 143.592 lei pentru primele 6 luni ale anului 2025, respectiv de 143.592 lei pentru aceeași perioadă a anului 2024.

Societatea nu a acordat avansuri de natura salarială sau credite directorilor sau administratorilor în cursul exercitiului curent sau anterior. Mai mult, societatea nu și-a asumat nici un fel de obligații în numele directorilor sau administratorilor în cursul exercitiului curent sau anterior. Toți angajații sunt membri ai fondului de pensie al statului român, societatea neavând obligații de plată față de alte fonduri de pensii (private).

7.4 Cheltuieli privind prestațiile externe

În tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile privind prestațiile externe pentru primul semestru al anului 2025 comparativ cu valorile înregistrate în aceeași perioadă a anului 2024, după natura acestora:

	6 luni 2024	6 luni 2025	Variatie abs	Variatie %
Cheltuieli cu transportul de bunuri și personal	628	-	(628)	-100.00%
Cheltuieli cu redevențele și chiriile	33,598	32,767	(831)	-2.47%
Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	12,880	11,515	(1,365)	-10.60%
Cheltuieli cu primele de asigurare	7,777	7,041	(736)	-9.46%
Cheltuieli cu comisioanele și onorariile	-	64,708	64,708	-
Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile	3,041	11,826	8,785	288.89%
Cheltuieli postale și taxe de telecomunicații	4,787	4,380	(407)	-8.50%
Cheltuieli cu deplasări, deplasări și transferări	780	-	(780)	-100.00%
Cheltuieli de protocol, reclama și publicitate	414	614	200	48.31%
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	201,378	178,424	(22,954)	-11.40%
Total cheltuieli privind prestațiile externe	265,283	311,275	45,992	17.34%

Cheltuielile cu serviciile executate de terți în primul semestru al anului 2025 includ servicii de pază, salubritate și alte servicii legate de întreținerea spațiilor aflate în proprietatea UNISEM, obținere autorizații, servicii audit, servicii expertiză contabilă, servicii cadastrale și topografice, mentenanță.

NOTA 7- Contul de profit si pierdere (continuare)**7.5 Rezultatul financiar**

	6 luni 2024	6 luni 2025	Variatie abs	Variatie %
Venituri financiare				
Venituri din dobanzi bancare	286,493	348,254	61,761	21.56%
Venituri din interese de participare	278,261	-	(278,261)	-100.00%
Venituri din diferente de curs valutar	-	-	-	-
Total venituri financiare	564,754	348,254	(216,500)	-38.34%
Cheltuieli financiare				
Cheltuieli privind dobanzile	2,047	730	(1,317)	-64.34%
Alte cheltuieli financiare	-	-	-	-
Ajustari de valoare imobilizari financiare - net	-	-	-	-
Cheltuieli din diferente de curs valutar	-	-	-	-
Total cheltuieli financiare	2,047	730	(1,317)	-64.34%
Profitul/(pierderea financiara)	562,707	347,524	(215,183)	-38.24%

7.6 Impozitul pe profit

In exercitiul financiar incheiat la 30 iunie 2025, Societatea a inregistrat un profit brut in valoare de 2.887.623 de lei, respectiv un profit net in valoare de 1.983.781 lei.

Societatea a inregistrat ca element similar veniturilor in suma de 2.974.339 lei, surplusul din reevaluare la vanzarea imobilelor

La calculul impozitului pe profit, societatea a constituit si rezerva legala in valoare de 144.381 lei , reprezentand 5% din profitul contabil in suma de 2.887.622, dar nu a inregistrat-o in evidentele contabile, aceasta inregistrandu-se la sfarsitul exercitiului financiar, adica 31.12.2025.

Societatea a reluat pe venituri anulara ajustarii pentru clientii incerti, debitorii diversi, marfuri , ambalaje incasati in cursul anului 2025, in valoare de 19.407 lei si urmatoarele cheltuieli nedeductibile in valoare de lei: 22.838 lei

- Cheltuieli dobanzi amenzi penalitati – 3.433 lei;
- Alte cheltuieli nedeductibile (piese de schimb, prime de asigurare, protocol, diferenta din reevaluare, combustibil) – 19.405 lei

NOTA 7- Contul de profit si pierdere (continuare)**7.6 Impozitul pe profit (continuare)**

Reconcilierea dintre rezultatul fiscal si cel contabil este prezentata in continuare:

	6 luni 2024	6 luni 2025
Venituri totale	5,977,201	8,133,203
Cheltuieli totale	(5,858,312)	(5,245,581)
Rezultat brut	118,889	2,887,622
Elemente similare veniturilor	3,959,722	2,974,339
Deduceri-rezerve legale	-	(144,381)
Venituri neimpozabile	-	(91,407)
Cheltuieli nedeductibile	36,102	22,838
Profit impozabil	4,114,713	5,649,011
Impozit pe profit cu cota 16 %	658,354	903,842
Reduceri impozit pe profit pentru sponsorizari	17,000	-
Impozitul pe profit	641,354	903,842
Reducere 2% impozit profit OUG 153/2020	-	-
Impozit pe profit in situatiile financiare	641,354	903,842

NOTA 8 - Indicatori de performanta economica

	30 iunie 2024	30 iunie 2025
I. Indicatori de lichiditate		
Active curente (A)	15.121.764	11,240,466
Datorii curente (B)	5,817,286	4,251,429
Rata lichiditatii generale	2,60	2.64
Active curente (A)	15,121,764	11,240,466
Stocuri (B)	49,776	0
Obligatii curente (C)	5,817,286	4,251,429
Rata rapida a lichiditatii (testul acid)	2,59	2.64
II. Indicatori de risc		
Capital imprumutat – imprumuturi peste un an(A)	12,359	11,876
Capital propriu (B)	46,682,487	41,409,283
Gradul de indatorare	0.0	0.00
III. Indicatori de profitabilitate		
Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A)	1,225,486	2,887,623
Capital angajat (B)	46,682,487	41,409,283
Rentabilitatea capitalului angajat	0.49	0.07
Rezultatul din exploatare (A)	662,779	2,540,099
Venituri din exploatare (B)	6,400,291	7,730,833

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 30 Iunie 2025**

	30 iunie 2024	30 iunie 2025
<i>Marja bruta din vanzari</i>	<i>0,10</i>	<i>0,33</i>
IV. Indicatori de activitate		
Cifra de afaceri	1,173,858	1.161,767
Active imobilizate	37,231,809	30,595,956
<i>Viteza de rotatie a activelor imobilizate</i>	<i>0,03</i>	<i>0,04</i>
Cifra de afaceri	1.173,858	1,161,767
Active totale	52,512,132	45,665,729
<i>Viteza de rotatie a activelor totale</i>	<i>0,02</i>	<i>0,02</i>
Creante comerciale medii (A)	450,851	222,763
Rulaj debitor clienti (B) 2023	7,572,648	4,063,641
<i>Perioada incasarii clientilor</i>	<i>5,95</i>	<i>5,48</i>
Datorii comerciale medii (A)	19,346	6,491
Rulaj creditor furnizori (B)	617,119	728,310
<i>Perioada achitarii furnizorilor</i>	<i>3,13</i>	<i>0,89</i>

NOTA 9 Alte informatii**9.1 Parti afiliate**

Societatea se afla in relatii de afiliere cu urmatoarele societati, membre ale aceluiasi grup:

Nume societate	Natura relatiei	Tip tranzactii	Sediu social
Longshield Investment Group S.A.	Actionar majoritar	Distributie Dividende	Bucuresti
MAAP-ADS	Actionar	Distributie Dividende	Bucuresti
Germina Agribusiness S.A.	Actionar majoritar comun	Inchiriere spatii depozitare	Bucuresti
Voluthema Property Developer S.A.	Actionar majoritar comun	Inchiriere spatii birouri	Bucuresti
Bucur S.A.	Actionar majoritar comun	Servicii intermediere imobiliara	Bucuresti
ICPE SA	Actionar majoritar comun	Inchiriere spatii birouri	Bucuresti
Casa de Bucovina- Club de Munte	Actionar majoritar comun	Detinere titluri de participare	Bucuresti

Tranzactiile cu entitatile afiliate pe parcursul exercitiilor financiare incheiate la 30 iunie 2025 si 30 iunie 2024 sunt prezentate mai jos:

Nume societate	Valoare tranzactie	
	6 luni 2024	6 luni 2025
Germina Agribusiness S.A.	12.313	12.357
Casa de Bucovina	-	7.269
CUMPARARI		
Nume societate	6 luni 2024	6 luni 2025
Voluthema Property Developer S.A.	35.012	72.274

NOTA 9 Alte informatii (continuare)

9.2 Auditori

Auditorul financiar al Societatii in anul 2025 este 3B EXPERT Audit SRL. Societatea are incheiat contract de audit financiar cu 3B EXPERT Audit SRL pentru anii 2025-2026. 3B EXPERT Audit SRL nu a prestat alte servicii care nu sunt de audit in anul 2025.

9.3 Venituri si cheltuieli exceptionale

Nu sunt evenimente majore de raportat pana la aceasta data.

9.4 Evenimente ulterioare datei bilantului

In conformitate cu Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 26.04.2022, coroborata cu Hotararea Consiliului de Administratie din data de 08.09.2023, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul proprietate a societatii_activ UNISEM S.A. ALBA IULIA - Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4A, Municipiul Alba Iulia, Judetul Alba, prin semnarea Contractului de vanzare - cumparare.

Valoarea tranzactiei a fost de 1.300.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral de catre Unisem S.A.

In data de 02.07.2025, a avut loc Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor in care s-au luat urmatoarele hotarari:

- Aprobarea revocarii Hotararii nr. 4 a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Unisem S.A. din data de 29.07.2024, referitoare la aprobarea vanzarii activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea societatii: Activ UNISEM S.A. LUGOJ, situat in Municipiul Lugoj, Strada Semenicolui nr. 42A (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), Judetul Timis, si a conditiilor de vanzare a activului, astfel cum a fost publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a, Nr. 4332 din data de 10.10.2024.
- Aprobarea vanzarii activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea societatii: Activ UNISEM S.A. LUGOJ, situat in Municipiul Lugoj, Strada Semenicolui nr. 42A (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), Judetul Timis, la pretul de 104.000 EURO la care se aplica TVA in functie de dispozitiile legale, conform rezultatului obtinut in urma desfasurarii Licitatiei publice competitive din data de 19.05.2025.
- Aprobarea vanzarii activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea societatii: Activ UNISEM S.A. TULCEA, situat in Municipiul Tulcea, Strada Taberei nr. 26, Judetul Tulcea, la pretul de 620.000 EURO la care se aplica TVA in functie de dispozitiile legale, conform rezultatului obtinut in urma desfasurarii Licitatiei competitive cu strigare din data de 26.05.2025,

In conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 02.07.2025, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 14.04.2025, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. LUGOJ, situat in Municipiul Lugoj, Strada Semenicolui nr. 42A (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), judetul Timis. Pretul tranzactiei a fost de 104.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

NOTA 9 Alte informatii (continuare)

9.4 Evenimente ulterioare datei bilantului (continuare)

In data de 06.08.2025, a avut loc Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor in care s-au luat urmatoarele hotarari:

- Aprobarea revocarii Hotararii nr. 4 a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Unisem S.A. din data de 26.04.2023, referitoare la aprobarea vanzarii activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea societatii: Activ UNISEM S.A. DROBETA TURNU SEVERIN, situat in Municipiul Drobeta Turnu Severin, Strada Banovitei nr. 4, Judetul Mehedinti, si a conditiilor de vanzare a activului, astfel cum a fost publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a, Nr. 2544 din data de 12.06.2023.
- Aprobarea vanzarii activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea societatii: Activ UNISEM S.A. DROBETA TURNU SEVERIN, situat in Municipiul Drobeta Turnu Severin, Strada Banovitei nr. 4, Judetul Mehedinti, la pretul de 100.000 EURO la care se aplica TVA in functie de dispozitiile legale, conform rezultatului obtinut in urma desfasurarii Licitatiei competitive cu strigare din data de 20.06.2025.
- Aprobarea vanzarii activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea societatii: Activ UNISEM S.A. GALATI, situat in Municipiul Galati, Strada Basarabiei nr. 9, Judetul Galati, la pretul de 180.000 EURO la care se aplica TVA in functie de dispozitiile legale, conform rezultatului obtinut in urma desfasurarii Licitatiei publice competitive din data de 30.06.2025.
- Aprobarea schimbarii obiectului principal de activitate din Comertul cu ridicata al produselor agricole brute si al animalelor vii, in Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate;
- Aprobarea schimbarii domeniului principal de activitate din Comertul cu ridicata al produselor agricole brute si al animalelor vii, caruia ii corespunde grupa CAEN 462, in Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate caruia ii corespunde grupa CAEN 682;
- Aprobarea schimbarii activitatii principale a activitatii din clasa CAEN 4621, Comert cu ridicata al cerealelor, semintelor, furajelor si tutunului neprelucrat, in Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate caruia ii corespunde Clasa 6820,
- Aprobarea completarii activitatilor secundare ale societatii deja existente cu Comert cu ridicata al cerealelor, semintelor, furajelor si tutunului neprelucrat - Clasa CAEN 4621.

In conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 06.08.2025, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 28.05.2025, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. DROBETA TURNU SEVERIN, situat in Municipiul Drobeta Turnu Severin, Strada Banovitei, Judetul Mehedinti. Pretul tranzactiei a fost de 100.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

In conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 06.08.2025, coroborate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 28.05.2025, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. GALATI, situat in Municipiul Galati, Strada Basarabiei nr. 9, Judetul Galati. Pretul tranzactiei a fost de 180.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

NOTA 9 Alte informații (continuare)

9.4 Evenimente ulterioare datei bilanțului (continuare)

În anul 2025, societatea operează într-un context economic marcat de o serie de factori interni și externi care pot influența veniturile generate din activitatea sa principală. Factorii macroeconomici, precum inflația, volatilitatea piețelor, alegerile electorale și implicațiile geopolitice, inclusiv conflictul din Ucraina, pot determina fluctuații în cererea și comportamentul consumatorilor.

Pentru a asigura continuitatea operațională și stabilitatea financiară, societatea a adoptat o strategie flexibilă de optimizare a resurselor și a fluxurilor de venit. Astfel, pe lângă activitatea sa principală, aceasta capitalizează și oportunitățile din sectorul imobiliar prin valorificarea spațiilor disponibile, asigurând o diversificare a veniturilor și un echilibru în structura financiară.

9.5 Litigii

Societatea are deschis mai multe proceduri de recuperare a creanțelor comerciale. Acestea se afla în diverse stadii de judecare. Societatea a constituit ajustări de valoare pentru toate aceste creanțe aflate în litigiu.

În anul 2023 Unisem a inițiat demersuri privind rezolvarea pe cale amiabilă a situației de la activul Colentina, nr. 426 care este ocupat de arhiva Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale. Întrucât reprezentanții Ministerului Agriculturii nu au dat curs solicitărilor societății, Unisem a demarat un proces în instanță având ca obiect evacuarea MADR din această locație.

În această situație Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale a inițiat pe cale separată o acțiune în constatare a dreptului de proprietate care se afla pe rolul Tribunalului București.

La primul termen de judecată au fost administrate și probele: acte și expertiză topografică pentru identificarea celor două proprietăți și stabilirea eventualelor suprapuneri de teren și construcții.

La termenul din 14.03.2025 a fost depusă expertiza întocmită în cauză și părțile au solicitat un nou termen de judecată pentru a lua la cunoștință de conținutul expertizei și a formula eventualele obiecțiuni și completări. La termenul din data de 13.06.2024 s-au încuviințat obiecțiunile MADR cu privire la raportul de expertiză și s-au cerut lămuriri suplimentare de la expert cu privire la documentele analizate.

Următorul termen a fost stabilit la data de 17.10.2025.

Soluționarea cererii de evacuare s-a suspendat ca urmare a confirmării/infirmării dreptului de proprietate al Unisem S.A. în concurs cu dreptul de proprietate pretins de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Societatea deține dreptul de proprietate asupra terenul din Soseaua Colentina, nr.426, Sector 2, București în suprafață de 1.212 mp în baza Certificatului Seria M07 Nr.2076/10.06.1998, emis de Ministerul Agriculturii și Alimentației.

NOTA 10: CONTINGENTE

10.1 Impozitarea

Legislația fiscală românească prevede norme detaliate și complexe și a suferit diverse modificări în ultimii ani. Interpretarea textului de lege și implementarea practică a procedurilor fiscale poate varia și exista un risc ca anumite tranzacții să fie diferit interpretate de autoritățile fiscale și de către Societate.

NOTA 10: CONTINGENTE (continuare)

10.1 Impozitarea (continuare)

Guvernul roman are un numar de agentii care sunt autorizate sa efectueze controale fiscale ale Societatilor care opereaza in Romania. Aceste verificari sunt similare ca natura cu verificarile efectuate de autoritatile fiscale din numeroase tari dar se pot extinde si asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea sa fie supusa anumitor controale fiscale urmare a modificarilor legislative periodice.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care este cazul. Autoritatile fiscale romane au efectuat controale referitor la calculul impozitului pe profit pana la data de 26.09.2005. In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

10.2 Pretul de transfer

Legislatia fiscala din Romania include "valoarea de piata ", in conformitate cu care tranzactiile cu partile afiliate ar trebui sa fie efectuate la valoarea de piata.

Contribuabilii locali care efectueaza tranzactii cu partile afiliate trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritatile (contribuabilii mari, care efectueaza tranzactii cu partile afiliate care depasesc limitele stabilite prin lege sunt obligati pentru a pregati dosarul preturilor de transfer pe o baza anuala incepand cu operatiunile de referinta pana in 2017) .

Netransmiterea fisierelor cu documentatia preturilor de transfer, de stabilire a preturilor sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea unor sanctiuni pentru nerespectare;

Cu toate acestea, indiferent de continutul dosarului preturilor de transfer, autoritatile fiscale pot avea interpretari diferite asupra tranzactiilor si circumstante decat conducerea firmei si, prin urmare, pot impune obligatii fiscale suplimentare rezultate in urma ajustarilor preturilor de transfer (materializate in cresterea veniturilor, reducerea cheltuielilor deductibile ceea ce duce la o crestere in baza de calcul a impozitului pe profit).

Managementul societatii considera ca aceasta nu va suferi pierderi in cazul unui control fiscal pentru verificarea preturilor de transfer. Cu toate acestea, impactul diferitelor interpretari ale autoritatilor fiscale nu poate fi estimat in mod viabil. Acest lucru poate fi un material in pozitia financiara si / sau a operatiunilor Societatii.

10.3 Riscuri financiare

Riscul de credit

Riscul de credit este riscul ca societatea sa suporte o pierdere financiara ca urmare a neindeplinirii obligatiilor contractuale de catre un client iar acest risc rezulta in principal din creantele comerciale ale Societatii.

Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai mult decat atat, soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere nesemnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul Societatii de a intampina dificultati in indeplinirea obligatiilor asociate datoriilor financiare care sunt decontate in numerar sau prin transferul altui activ financiar.

NOTA 10: CONTINGENTE (continuare)

10.3 Riscuri financiare (continuare)

Abordarea societății în administrarea lichidității constă în asigurarea, pe cât de mult posibil, ca va dispune mereu de lichidități suficiente pentru a-și achita obligațiile scadente, atât în condiții normale cât și în condiții de stres, fără a suporta pierderi inacceptabile sau de a pune în pericol reputația societății.

În general, societatea, se asigură că dispune de numerar suficient pentru acoperirea cheltuielilor operaționale.

Riscul de piață

Riscul de piață este riscul ca variația prețurilor pieței, cum ar fi cursul de schimb valutar, rata dobânzii și prețul instrumentelor de capitaluri proprii, să afecteze veniturile Societății sau valoarea instrumentelor financiare deținute. Obiectivul gestionării riscului de piață este acela de a gestiona și controla expunerile la riscul de piață în cadrul unor parametri acceptabili și în același timp de a optimiza rentabilitatea investiției.

Riscul ratei dobânzii

Societatea are un nivel scăzut al datoriei purtătoare de dobândă, exclusiv pentru un leasing autoturism.

Presedinte Consiliu Administratie

Sergiu Mihailov

Director Economic,

Constantin Rodica



Splaiul Unirii, nr. 16, Etaj 5, cam. 509A, sector 4, București,
ROMANIA
CUI: RO302
Nr. Registrul Comertului: J1990000014402, Bucuresti,
Romania
Cont: RO38 RZBR 0000 06000 0052 5643
Raiffeisen Bank Romania S.A - Agentia Dorobanti
Capital social subscris si integral varsat: 7.892.612,90 lei

**Declaratie privind responsabilitatea
pentru întocmirea Raportarilor contabile semestriale
la data de 30 iunie 2025**

In calitate de administratori ai UNISEM S.A. ("Societatea"), in conformitate cu prevederile Legii Contabilitatii nr. 82/1991 republicata si ale articolului art. 67 alin. 2 lit. c din Legea nr. 24/2017, declaram ca, dupa cunostintele noastre, raportarea contabila semestrială la 30 Iunie 2025 a fost întocmita în conformitate cu standardele contabile aplicabile si ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea a activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale Societatii si ca raportul administratorilor aferent primului semestru al anului 2025 prezinta în mod corect si complet informatiile despre Societate.

Semnatura,

Sergiu MIHAILOV

Presedinte al Consiului de Administratie

Rodica CONSTANTIN

Director Economic