



UNISEM S.A.

Splaiul Unirii, nr. 313, Clădirea M, Etaj 1, corp D5, camerele 44, 45, sector 3, București, ROMANIA

CUI: RO 302, Nr. Registrul Comerțului: J40/14/1990

Cont: RO38 RZBR 0000 0600 0052 5643

Raiffeisen Bank România S.A. - Agenția Dorobanți

Capital social subscris și integral vărsat: 7.892.612,90 lei

E-mail: office@unisemromania.ro; Telefon: +4 0725 554 307

MATERIAL PENTRU PUNCTUL 10 DE PE ORDINEA DE ZI A ADUNARII GENERALE ORDINARE A ACTIONARILOR DIN DATA DE 26.04.2023/27.04.2023

Consiliul de Administratie al UNISEM S.A. propune spre aprobarea Adunarii Generale a Actionarilor convocata pentru data de 26/27.04.2023:

Nota de fundamentare privind punctul 10 al ordinii de zi

La punctul 10. al ordinii de zi a Adunarii Generale Ordinare a actionarilor UNISEM S.A. este mentionata urmatoarea problema:

„10. Prezentarea, discutarea si aprobarea Bugetului de Venituri si Cheltuieli al Societatii aferent anului 2023, potrivit propunerii Consiliului de Administratie.”

Aceasta problematica a fost inscrisa in Convocatorul Adunarii Generale Ordinare si pe agenda adunarii in baza art. 111 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 31/1990, republicata, si art. 13 alin. (1) lit. b) din Actul Constitutiv al Societatii.

Proiectul de Buget de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2023 este prezentat in Anexa prezentei Note si este fundamentat pe scenariul mentinerii si exploatarii portofoliului imobiliar curent, fara efectuarea de noi investitii pentru reamenajare/modernizare.

Toate sumele sunt exprimate in lei, daca nu este specificat altfel, si sunt rotunjite la cel mai apropiat numar intreg, astfel putand aparea mici diferente de reconciliere.

Precizam ca in fundamentarea proiectului de Buget de Venituri si Cheltuieli au fost avute in vedere urmatoarele elemente comune:

- Posibilitatea vanzarii unor active non-core din cadrul societatii;
- Dezvoltarea pe segmentul de inchiriere pentru activele libere;
- Cresterea costurilor cu utilitatile si cu combustibilii, avand in vedere scumpirile prognozate.

Societatea UNISEM S.A.

Presedinte Consiliul de Administratie

Sergiu MIHAILOV



UNISEM S.A.

Splaiul Unirii, nr. 313, Clădirea M, Etaj 1, corp D5, camerele 44, 45, sector 3, București, ROMANIA

CUI: RO 302, Nr. Registrul Comerțului: J40/14/1990

Cont: RO38 RZBR 0000 0600 0052 5643

Raiffeisen Bank România S.A. - Agenția Dorobanți

Capital social subscris și integral vărsat: 7.892.612,90 lei

E-mail: office@unisemromania.ro; Telefon: +4 0725 554 307

Bugetul de Venituri si Cheltuieli estimat pentru anul 2023

Denumire	2022 Realizat	BVC 2023	Var % BVC 2023 vs 2022 R
Cifra de afaceri	2.791.125	2.468.200	-12%
Productia vanduta	2.782.129	2.458.200	-12%
Venituri din vanzarea marfurilor	8.996	10.000	11%
Venituri din vanzarea activelor	2.292.595	7.350.000	221%
Alte venituri din exploatare	13.192	24.402	85%
VENITURI DIN EXPLOATARE- TOTAL	5.096.912	9.842.602	93%
Cheltuieli cu materiile prime si materiale consumabile	42.293	55.512	31%
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	30.950	40.000	29%
Cheltuieli privind marfurile	10.216	8.000	-22%
Cheltuieli cu personalul	833.854	909.153	9%
Depreciere, amortizare si provizioane	1.293.422	1.251.168	-3%
Cheltuieli privind prestatile externe	536.552	531.336	-1%
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate;	490.322	380.000	-22%
Cheltuielile privind activele cedate	1.439.899	3.995.731	178%
CHLETUIELI DIN EXPLOATARE- TOTAL	4.677.509	7.170.900	53%
Rezultat din exploatare	419.403	2.671.702	537%
Venituri financiare	224.131	220.000	-2%
Cheltuieli financiare	5.393	2.590	-52%
Rezultat financiar	218.738	217.410	-1%
Venituri totale	5.321.043	10.062.602	89%
Cheltuieli totale	4.682.902	7.173.490	53%
Rezultat brut	638.141	2.889.112	353%
Impozit pe profit	412.990	462.258	12%
Rezultatul exercitiului financiar	225.151	2.426.854	978%