

UNISEM S.A.

Note la situatiile financiare

31 decembrie 2024

Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014

CUPRINS

PAGINA

Situatia fluxurilor de trezorerie	2 – 3
Situatia modificarilor capitalului propriu	4
Note la situatiile financiare	5 – 37

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	31 decembrie 2023	31 Decembrie 2024
(Piedere)/Profit înainte de impozitare	2.775.493	1.495.158
Ajutări pentru:		
(Castigul)/Pierdere din vânzarea de mijloace fixe	(2.942.815)	(606.386)
Depreciere și amortizare active imobilizate	1.768.463	1.588.729
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea imobilizărilor corp și necorp-	-	(177.957)
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor	(499.229)	-
Cheltuieli/ (Venituri) cu ajustările pentru deprecierea creanțelor - 496	(18.036)	(10.804)
Cheltuieli/ (Venituri) din ajustări pentru deprecierea stocurilor	-	(614.653)
Cheltuieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri și cheltuieli	-	-
Cheltuieli/(Venituri) cu ajustări de valoare privind imobilizările financiare	-	-
Cheltuieli privind dobânzile	5.309	3.409
Ajustări nemonetare privind pierderi de creanțe	529.006	280.569
Ajustări nemonetare din dividende prescrise	-	(866.098)
Venituri din dividende	-	-
Venituri din dobânzi	(613.060)	(1.099.121)
Ajustări nemonetare privind reevaluarea imobilizărilor (terenuri și clădiri)	-	-
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului circulant	1.005.131	(7.154)
(Creșteri)/ Diminuări ale soldurilor clienților	429.908	155.937
Reduceri/ (Creșteri) de stocuri	17.336	49.777
Creșteri / (Reduceri) de furnizori și alte datorii	(57.478)	(44.462)
Creștere a veniturilor în avans	(3.447)	6.587
(Creșteri)/ Reduceri ale cheltuielilor în avans	-	-
Alte active/passive circulante	403.364	762.950
Numerar net generat de capitalul circulant	789.683	930.789
Impozit pe profit plătit	(1.443.823)	(1.393.033)
TVA plătit	(511.354)	(397.971)
Numerar generat din activitatea de exploatare	(160.363)	(867.369)
Activități de investiții		
Achiziții de mijloace fixe corporale și necorporale	(3.459)	(36.639)
Incasări din vânzări de mijloace fixe, inclusiv avansuri	10.633.326	9.924.980
Plăți pentru achiziționarea de imobilizări financiare	-	-
Dividende încasate	-	-
Restituire împrumut din Obligațiuni	-	-
Dobânzi încasate (inclusiv din Obligațiuni)	448.765	953.570
Numerar net generat din activități de investiții	7.352.707	10.841.911
Activități de finanțare		
Dividende plătite	(1.629.997)	(7.890.540)
Impozit pe Dividende plătite	(36.431)	(152.447)
Incasări / (Plată) datoriilor aferente contractelor de leasing financiar (inclusiv dobândă)	(44.925)	(46.210)
Incasări/Rambursări de împrumuturi - 5191	-	-
Incasări / Restituiri credite investiții - 162	-	-
Varsare Capital Social	-	-

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

	31 decembrie 2023	31 Decembrie 2024
Subvenții pentru investiții	-	-
Dobânzi plătite	-	-
Numerar net din activități de finanțare	(1.711.353)	(8.089.197)
Creștere a disponibilităților	5.480.991	1.885.345
Disponibilități la 1 ianuarie	6.840.655	12.321.646
Disponibilități la 31 decembrie	12.321.646	14.206.991

Presedinte Consiliu Administratie

Sergiu Mihailov

Director Economic,

Constantin Rodica

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

Situatia Modificarilor Capitalurilor Proprii pentru exercitiul incheiat la 31 decembrie 2024								
Element al		Sold la		Reduceri/	Sold la		Reduceri/	Sold la
capitalului propriu		<u>01.01.2023</u>	<u>Cresteri</u>	<u>Distribuii</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>Cresteri</u>	<u>Distribuii</u>	<u>31.12.2024</u>
		1	2	3	4	6	7	8
Capital subscris (Nota 6.1)	1012	7.892.613	-	-	7.892.613	-	-	7.892.613
Rezerve din reevaluare	105	42.544.992	-	7.004.451	35.540.541		6.747.636	28.792.905
Rezerve legale	1061	666.507	138.774	-	805.281	74.753	-	880.034
Alte rezerve	1068	1.859.893	-	-	1.859.893	-	-	1.859.893
Rezultat reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita		(1.644.579)	1.837.823	193.224	-	1.247.280	1.247.280	-
Sold creditor / (Sold debitor)	117	(1.644.579)	-	-	-	-	-	-
Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare		3.425.616	7.004.451	3.425.594	7.004.473	6.747.636	7.004.446	6.747.663
Sold creditor / (Sold debitor)	1175	3.425.616	-	-	7.004.473	-	-	6.747.663
Profitul sau pierderea exercitiului	121	225.151	1.386.054	225.151	1.386.054	103.429	1.386.054	103.429
Sold creditor / (Sold debitor)	121	225.151	-	-	1.386.054	-	-	103.429
Repartizarea profitului	129	<u>31.907</u>	<u>138.774</u>	<u>31.907</u>	<u>138.774</u>	<u>74.753</u>	<u>138.774</u>	<u>74.753</u>
Total capitaluri proprii		<u>54.938.286</u>	<u>10.228.328</u>	<u>10.816.533</u>	<u>54.350.081</u>	<u>8.098.345</u>	<u>16.246.642</u>	<u>46.201.784</u>

Presedinte Consiliu Administratie

Sergiu Mihailov

Director Economic,

Constantin Rodica

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

NOTA 1 - Prezentarea societății

UNISEM SA, cu sediul in Bucuresti, splaiul Unirii nr.16, etaj 5, camera 509A este o societate pe actiuni, avand numarul de inmatriculare la Registrul Comertului J1990000014402 si codul fiscal RO 302.

UNISEM S.A. are ca obiect principal de activitate conform ordinului 337/20.04.2007 privind actualizarea clasificarii activitatilor din economia nationala – CAEN, „comertul cu ridicata al cerealelor, semintelor, furajelor si tutunului” – corespunzator cod 4621 din Clasificarea Activitatilor din Economia Nationala – CAEN – Rev.2, inregistrat la Oficiul National al Registrului Comertului Bucuresti.

Societatea a adoptat o strategie de concentrare a activității principale conform codului CAEN, in centrul operational principal din Siliștea Snagovului, comuna Gruiu, județul Ilfov. Celelalte puncte de lucru din țară au fost optimizate pentru activități auxiliare, precum depozitare și servicii de închiriere, reducând astfel costurile operaționale și minimizând riscurile financia

Spatiul in care societatea isi desfasoara activitate de baza, pricipala conform cod CAEN este autorizat, conform prevederilor legale, iar pentru spatiile pe care societatea le inchiriaza, aceste sarcinii au fost asumate in mod direct si contractual de catre chiriasi.

In data de 30.01.2024 a avut loc ședință AGEA in cadrul careia s-a aprobat vânzarea activul IASI – situat in Strada Niciman nr. 1, Municipiul Iasi, Judetul Iasi la pretul minim 850.000 EURO. In cursul anului 2024 a fost semnat contractul de vanzare – cumparare, iar suma de 850.000 EURO a fost incasata integral de Unisem.

In conformitate cu Hotararile Consiliului de Administratie din data de 13.05.2024, a fost finalizata vanzarea activului UNISEM S.A. situat in Judetul Alba, Mun. Alba-Iulia (Barabant), Str. A.I. Cuza nr. 4A (fosta Str. Clujului nr. 2) – (fosta Str. A.I. Cuza nr. 2), Carte Funciara numarul 94409. Valoarea tranzactiei a fost de 18.960 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral de catre UNISEM S.A. la data de 20.05.2024.

In data de 29.07.2024, a avut loc AGEA in cadrul careia actionarii au aprobat vanzarea urmatoarelor active:

- Activ BUZAU – situat in Municipiul Buzau, Soseaua Brailei KM 7, judetul Buzau, la pretul minim de pornire de 425.000 EURO;
- Activ LUGOJ – situat in Municipiul Lugoj, Strada Semenicului nr. 42A, judetul Timis, la pretul minim de pornire de 120.000 EURO; 10
- Activ TITU – situat in Localitatea Titu, Strada Piata "1 Mai", incinta Pietei Agroalimentara, judetul Dambovita, la pretul minim de pornire de 120.000 EURO;

In conformitate cu Hotararile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 29.07.2024, Consiliului de Administratie a aprobat Caietul de sarcini privind vanzarea prin licitatie competitiva cu strigare a urmatorului activ, proprietate a Societatii: ACTIV UNISEM S.A. BUZAU - Soseaua Brailei KM 7, Municipiul Buzau, judetul Buzau.

In data de 18.09.2024, a fost finalizat procesul de vanzare pentru activul UNISEM S.A. BUZAU - Soseaua Brailei KM 7, Municipiul Buzau, Judetul Buzau. Pretul tranzactiei a fost de 425.000 EURO (la care s-a adaugat TVA in functie de dispozitiile legale), suma ce a fost incasata integral la data semnarii contractului de vanzare.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

NOTA 1 - Prezentarea societății (continuare)

Conform hotărârii Consiliului de Administrație din data de 31.01.2025 s-a aprobat schimbarea sediului social al Societății la adresa Splaiul Unirii nr. 16, Etajul 5, Camera 509A, sector 4, București.

În cadrul ședinței AGOA din data de 23.04.2024, acționarii au aprobat alegerea dlui Sergiu Mihailov ca administrator al Societății, pentru o perioadă de 4 ani, începând cu data de 01.05.2024 și până la data de 30.04.2028 (inclusiv).

În perioada dintre sfârșitul anului 2024 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 31.12.2024 nu dețin acțiuni emise de UNISEM S.A.

În conformitate cu hotărârile Consiliului de Administrație din 07.12.2023 s-a aprobat subscrierea și achiziția, în data de 08.12.2023, a unui 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, societatea nu a încasat sumele aferente obligațiunilor corporative garantate subscrise și achiziționate de Unisem S.A. 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.

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”)

Politicele 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 financiara si politici contabile (continuare)

2.1 Bazele intocmirii situatiilor financiare (continuare)

Situatiile financiare anexate nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De asemenea, situatiile financiare nu sunt menite sa prezinte rezultatul operatiunilor, fluxurile de trezorerie si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De aceea, situatiile financiare anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

2.2 Principii contabile semnificative

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

Principiul continuitatii activitatii - societatea isi va continua in mod normal functionarea intr-un viitor previzibil fara a intra in imposibilitatea continuarii activitatii sau fara reducerea semnificativa a acesteia.

Principiul permanentei metodelor - Societatea aplica aceleasi reguli, metode, norme privind evaluarea, inregistrarea si prezentarea in contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurand comparabilitatea in timp a informatiilor contabile.

Principiul prudentei - La Intocmirea situatiilor financiare anuale, recunoasterea si evaluarea s-a realizat pe o baza prudenta si, in special:

- a) in contul de profit si pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilantului;
- b) datoriile aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data intocmirii acestuia;
- c) deprecierea au fost recunoscute, indiferent daca rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilitatii de angajamente - au fost luate in considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data incasarii sau efectuarii platii.

Principiul care presupune evaluarea separata a elementelor de activ si pasiv - in vederea stabilirii valorii totale corespunzatoare unei pozitii din bilant s-a determinat separat valoarea fiecarui element individual de activ sau de pasiv.

Principiul referitor la intangibilitate - bilantul de deschidere al exercitiului corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului precedent.

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

Principiul referitor la prevalenta economicului asupra juridicului - inregistrarea in contabilitate si prezentarea in situatiile financiare a operatiunilor economico-financiare reflecta realitatea economica a acestora, punand in evidenta drepturile si obligatiile, precum si riscurile asociate acestor operatiuni.

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 in situatiile financiare se evalueaza, de regula, pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție, cu exceptia cazurilor prevazute expres in reglementarile contabile. Inregistrarea in contabilitate si prezentarea in situatiile financiare a operatiunilor economico-financiare reflecta realitatea economica a acestora, punand in evidenta drepturile si obligatiile, precum si riscurile asociate acestor operatiuni.

Principiul referitor la pragul de semnificatie - entitatea se poate abate de la cerintele cuprinse in reglementarile contabile aplicabile referitoare la prezentarile de informatii si publicare, atunci cand efectele respectarii lor sunt nesemnificative.

2.3 Moneda de raportare

Situatiile financiare sunt intocmite si exprimate in RON si sunt proprii societatii.

2.4 Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situatiilor financiare ale Societatii in conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014, cu modificarile ulterioare, solicita conducerii Societatii realizarea de estimari si ipoteze care afecteaza valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active si pasive, precum si prezentarea datoriilor si activelor contingente la sfarsitul perioadei. Totusi, inerenta incertitudine existenta in legatura cu aceste estimari si ipoteze ar putea rezulta intr-o ajustare viitoare semnificativa asupra valorii contabile a activelor si pasivelor inregistrate. Activele contingente sunt generate, de obicei, de evenimente neplanificate sau neasteptate, care pot sa genereze intrari de beneficii economice In entitate.

Estimarile sunt utilizate pentru inregistrarea provizioanelor si ajustarilor pentru depreciere pentru: clienti incerti, deprecierea stocurilor, deprecierea imobilizarilor corporale si investitiilor imobiliare, amortizare/depreciere si taxe, debitori diversi incerti.

2.5 Continuitatea activitatii

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii, conducerea analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

Conducerea Societatii considera ca nu exista niciun risc privind asigurarea continuitatii activității, deoarece UNISEM si-a pastrat la acelasi nivel veniturile din chirii, dar are in proprietate terenuri si imobile care inca nu sunt exploatate, care pot genera venituri ca urmare a unor investitii. In cursul anului 2024 societatea a realizat un profit net de 103.429 ron.

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

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	31.12.2023	31.12.2024	Variatie
Euro (EUR)	4,9746	4.9741	-0,01%
USD	4,4598	4,7768	7,11%

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 reevaluada.

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 degradării si imposibilității utilizării 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 financiara si politici contabile (continuare)

2.8.1 Imobilizari necorporale (continuare)

(iv) Concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare

Concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare se Inregistreaza la costul de achizitie sau la valoarea de aport (In aceasta situatie valoarea de aport se asimileaza valorii juste stabilita in baza unui raport de evaluare).

Concesiunile primite se reflecta ca imobilizari necorporale atunci cand contractul de concesiune stabileste o durata si o valoare determinate pentru concesiune. Amortizarea concesiunii se Inregistreaza pe durata de folosire a acesteia, stabilita conform contractului. [Nota – In cazul in care contractul prevede plata unei chirii / redevente si nu o valoare amortizabila, se reflecta cheltuiala reprezentand chiria/ redeventa fara recunoasterea concesiunii ca o imobilizare necorporala.]

Brevetele, licentele, marcile comerciale si activele similare sunt amortizate folosind metoda liniara pe o perioada intre 1 – 3 ani.

(v) Avansuri si alte imobilizari necorporale

In cadrul avansurilor si altor imobilizari necorporale se Inregistreaza avansurile acordate furnizorilor de imobilizari necorporale, programele informatice create de entitate sau achizitionate de la terti pentru necesitatile proprii de utilizare, precum si alte imobilizari necorporale.

Elementele de natura altor imobilizari necorporale sunt amortizate liniar pe o perioada de 1-3 ani. In cazul programelor informatice achizitionate Impreuna cu licentele de utilizare, daca se poate efectua o separare Intre cele doua active, acestea sunt contabilizate si amortizate separate.

Cheltuielile care permit imobilizarilor necorporale sa genereze beneficii economice viitoare peste performanta prevazuta initial sunt adaugate la costul original al acestora. Aceste cheltuieli sunt capitalizate ca imobilizari necorporale daca nu sunt parte integranta a imobilizarilor corporale.

2.8.2 Imobilizari corporale

Cost/evaluare - Imobilizarile corporale sunt evaluate initial la cost de achizitie.

Categorii de imobilizari care sunt supuse reevaluarii sunt Terenurile, Cladirile, dar si Investitiile Imobiliare.

Amortizarea cumulata la data reevaluarii este eliminata din valoarea contabila bruta a activului si valoarea neta este recalculata la valoarea reevaluat a activului. Cresterile valorilor contabile rezultate in urma reevaluarilor efectuate au fost creditate in rezerva din reevaluare.

Transferul rezervei din reevaluare in rezultatul reportat se realizeaza pe masura ce activul este utilizat. Surplusul din reevaluare inclus in rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct in rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare"), atunci cand acest surplus reprezinta un castig realizat. Castigul de considera realizat pe masura ce activul este folosit de entitate; valoarea rezervei transferate este diferenta dintre amortizarea calculata pe baza valorii contabile reevaluate si valoarea amortizarii calculate pe baza costului initial al activului. Rezervele din reevaluare se impoziteaza pe masura realizarii.

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

2.8.2 Imobilizari corporale (continuare)

Valorile juste ale imobilizarilor corporale si a investitiilor imobiliare reevaluate sunt actualizate cu suficienta regularitate (la o periodicitate intre 3-5 ani conform Politicii Contabile), astfel incat valoarea contabila sa nu difere substantial de cea care ar fi determinata folosind valoarea justa la data bilantului. Valorile imobilizarilor astfel determinate in urma reevaluarii sunt amortizate incepand din 1 ianuarie al anului urmator anului in care a avut loc reevaluarea. La data de 31.12.2022 societatea a hotarat reevaluarea Terenurilor, Cladirilor si Investitiilor Imobiliare .

Reevaluarea imobilizarilor corporale se face la valoarea justa de la data bilantului. Valoarea justa se determina pe baza unor evaluari efectuate, de regula, de evaluatori autorizati, potrivit legii.

Daca un element de imobilizare corporala este reevaluat, toate celelalte active din grupa din care face parte trebuiesc reevaluate. Daca nu exista informatii din piata referitoare la valoarea justa, valoarea justa este estimata pe baza fluxurilor nete de numerar sau a costului de inlocuire depreciat. Daca valoarea justa a unei imobilizari corporale nu mai poate fi determinata prin referinta la o piata activa, valoarea activului prezentata in situatia activelor, datoriilor si capitalurilor proprii trebuie sa fie valoarea sa reevaluata la data ultimei reevaluari, din care se scad ajustarile cumulate de valoare.

Costul initial al imobilizarilor corporale consta in pretul de achizitie, incluzand taxele de import sau taxele de achizitie nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obtinerea de autorizatii si alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizarii corporale si orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul si in conditiile de functionare.

In costul unei imobilizari corporale sunt incluse si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din functiune, precum si cu restaurarea amplasamentului pe care este pozitionata imobilizarea, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil si Societatea are o obligatie legata de demontare, mutare a imobilizarii corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobilizarii corporale, precum si cele cu restaurarea amplasamentului se recunosc in valoarea acesteia, in corespondenta cu un cont de provizioane (contul 1513 "Provizioane pentru dezafectare imobilizari corporale si alte actiuni similare legate de acestea").

Cheltuielile ulterioare de intretinere si reparatii

Cheltuielile survenite dupa ce mijlocul fix a fost pus in functiune, cum ar fi reparatiile, intretinerea si costurile administrative, sunt in mod normal inregistrate in situatia veniturilor si cheltuielilor in perioada in care au survenit.

In cazul inlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaste costul inlocuirii partiale, valoarea contabila a partii inlocuite fiind scoasa din evidenta, cu amortizarea aferenta, daca informatiile necesare sunt disponibile.

Inspectiile sau reviziile generale regulate sunt recunoscute ca o componenta a elementului de imobilizari corporale daca sunt respectate criteriile de recunoastere ca activ si daca sunt. In acest caz, valoarea componentei se amortizeaza pe perioada dintre doua inspectii planificate. Costul reviziilor si inspectiilor curente, altele decat cele recunoscute ca o componenta a imobilizarii, reprezinta 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 financiara si politici contabile (continuare)

2.8.4 Amortizarea (continuare)

O modificare semnificativa a conditiilor de utilizare, cum ar fi numarul de schimburi in care este utilizat activul, precum si in cazul efectuării unor investitii sau reparatii, altele decat cele determinate de intretinerile zilnice, sau invecchirea unei imobilizari corporale poate justifica revizuirea duratei de amortizare. De asemenea, in cazul in care imobilizarile corporale sunt trecute in conservare, folosirea lor fiind intrerupta pe o perioada indelungata, poate fi justificata revizuirea duratei de amortizare.

2.8.5 Vanzarea/casarea imobilizarilor corporale

Imobilizarile corporale care sunt casate sau vandute sunt eliminate din bilant impreuna cu amortizarea cumulata corespunzatoare, atunci cand niciun beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizari corporale, sunt evidentiatae distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

In scopul prezentarii in contul de profit si pierdere, castigurile sau pierderile obtinute in urma casarii sau cedarii unei imobilizari corporale se determina ca diferenta intre veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta si trebuie prezentate ca valoare neta, ca venituri sau cheltuieli, dupa caz, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare".

Cand Societatea recunoaste in valoarea contabila a unei imobilizari corporale costul unei inlocuiri partiale (inlocuirea unei componente), valoarea contabila a partii inlocuite, cu amortizarea aferenta, este scoasa din evidenta.

2.8.6 Deprecierea activelor imobilizate

La incheierea exercitiului financiar, valoarea elementelor de natura activelor imobilizate este pusa de acord cu rezultatele inventarierii. In acest scop, valoarea contabila neta se compara cu valoarea stabilita pe baza inventarierii, denumita valoare de inventar. Diferentele constatate in minus intre valoarea de inventar si valoarea contabila neta a elementelor de imobilizari se inregistreaza in contabilitate pe seama unei amortizari suplimentare, in cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibila sau se efectueaza o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare, atunci cand deprecierea este reversibila. Valoarea de inventar este stabilita in functie de utilitatea bunului, starea acestuia si pretul pietei.

Valoarea contabila a activelor imobilizate este reprezentata de costul de achizitie diminuat cu amortizarea cumulata pana la acea data, precum si cu pierderile cumulate de valoare, iar valoarea contabila a cladirilor si amenajarilor aferente este reprezentata de valoarea reevaluată.

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

2.8.7 Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, interesele de participare, imprumuturile acordate entitatilor de care Societatea este legata in virtutea intereselor de participare precum si alte investitii detinute ca imobilizari.

Imobilizarile financiare sunt recunoscute in bilant la costul de achizitie sau la valoarea de aport. Costul de achizitie cuprinde si costurile de tranzactionare. La data bilantului imobilizarile financiare sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare.

Anual, cu ocazia inventarierii, Societatea va analiza necesitatea constituirii ajustarilor pentru pierderile de valoare a imobilizarilor financiare pe baza cotațiilor de pe BVB din ultima zi a fiecarui exercitiu financiar.

Ajustarile pentru pierderile de valoare a actiunilor netranzactionate, se vor determina ca diferenta intre valoarea contabila si valoarea justa stabilita in baza raportului emis de un evaluator extern autorizat. In cazul in care diferenta intre valoarea contabila si valoarea justa stabilita in baza raportului emis de un evaluator extern autorizat este negativa aceasta se inregistreaza ca si cheltuiala in contul 6863 „Cheltuieli financiare privind ajustarile pentru pierderea de valoare a imobilizarilor financiare”.

2.9 Rezerva din reevaluare

Politica societatii este de a recunoaste surplusul din reevaluare pe masura amortizarii rezervelor constituite, respectiv la scoaterea din gestiune a activelor imobilizate. Politica Societatii este de a transfera in rezultatul reportat amortizarea surplusului din reevaluare, pe masura inregistrarii acesteia, conform celor mentionate mai sus la sectiunea de *Imobilizari corporale*.

Din punct de vedere fiscal, rezervele din reevaluare, constituite dupa 31 decembrie 2003, au fost impozitate pe masura amortizarii acestora, incepand cu data de 1 mai 2009.

2.10 Stocuri

Principalele categorii de stocuri sunt marfuri de natura semintelor (certIFICATE, baza si prebaza), ambalaje de impachetat seminte cu sigla UNISEM si materialelor consumabile – alte ambalaje cu sigla UNISEM.

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achizitiei si prelucrarii, precum si alte costuri suportate pentru a aduce stocurile in forma si in locul in care se gasesc. Reducerile comerciale acordate de furnizori reduc costul de achizitie al stocurilor, daca acestea mai sunt in gestiune.

La iesirea din gestiune stocurile se evalueaza pe baza metodei FIFO.

La data situatiilor financiare, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre cost si valoarea realizabila neta. Valoarea realizabila neta este pretul de vanzare estimat a fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, mai putin costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci cand este cazul, si costurile estimate necesare vanzarii.

Acolo unde este necesar, se fac ajustari pentru deprecierea stocurilor pentru marfurile certificate-expirate, certificate - sub stas, baza si prebaza – sub stas, cu miscare lenta, 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 anulara 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 financiara si politici contabile (continuare)

2.21 Dividende

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

2.22 Recunoasterea veniturilor

Veniturile inregistrate se refera la veniturile din chirii si/sau drepturi de utilizare a activelor recunoscute pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractelor de inchiriere. Stimulentele acordate pentru incheierea unui contract de inchiriere nou sau reinnoit sunt recunoscute drept parte integranta din valoarea neta a contraprestatiei convenite pentru utilizarea activului in regim de leasing, indiferent de natura stimulentei, de forma sau de momentul in care se face plata, reducand astfel veniturile din chirii pe toata durata contractului de leasing, pe o baza liniara.

Veniturile sunt inregistrate in momentul in care riscurile semnificative si avantajele detinerii proprietatii asupra bunurilor sunt transferate clientului. Sumele reprezentand veniturile nu includ taxele de vanzare (TVA), dar includ discounturile comerciale acordate. Reducerile comerciale acordate ulterior facturarii se inregistreaza in contul de profit si pierdere ca parte a veniturilor din exploatare, in pozitia „reduceri comerciale acordate”.

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie.

Veniturile din dividende sunt recunoscute ca si venituri in momentul in care se stabileste dreptul legal de a primi aceste sume, respectiv la data aprobarii acestora.

Veniturile din dobanzi se recunosc periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente.

Veniturile din redevente si/sau drepturi de utilizare a activelor se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractului.

In aceste situatii financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea bruta. In bilanțul contabil, datoriile si creantele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea neta in momentul in care exista un drept de compensare.

2.23 Impozite si taxe

Societatea inregistreaza impozit pe profit curent in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Cota de impozit aferenta exercitiului financiar curent este de 16%. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera.

2.24 Venituri si cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind veniturile din dobanzi si, venituri din diferente de curs valutar. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente. Astfel, veniturile din dobanzi se recunosc periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuiala cu dobanda cheltuieli din diferente de curs valutar si chetuieli privind sconturile obtinute. Toate costurile indatorarii care nu sunt direct atribuibile achizitiei, constructiei sau producerii activelor cu ciclu lung de fabricatie sunt recunoscute in contul de profit si pierdere, periodic, pe baza contabilitatii 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 ne corporale si a amortizarii acestora la data de 31.12.2024:

Valoare de intrare -RON-	Sold la 01.01.2024	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2024
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	12.949	-	-	12.949
Imob.necorporale in curs	-	-	-	-
Total	12.949	-	-	12.949
Amortizare cumulata -RON-	Sold la 01.01.2024	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2024
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 31 decembrie 2024 sunt prezentate in cadrul notei 6.3 Rezerve din reevaluare.

Valoare de intrare -RON-	Sold la 01.01.2024	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2024
Terenuri	8.399.411	-	26.741	8.372.670
Constructii	3.766.433	-	605.546	3.160.887
Echipamente tehnologice	1.100.005	-	31.050	1.068.955
Aparate masura si control	35.140	9.389	6.027	38.502
Mijloace de transport	265.437	-	18.577	246.860
Mobilier si birotica	153.420	-	21.932	131.488
Investitii imobiliare	31.740.624	21.400	5.284.177	26.477.847
Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-
Avansuri pentru imob. corp.	-	-	-	-
Total	45.460.470	30.789	5.994.050	39.497.209

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

Amortizare cumulata -RON-	Sold la 01.01.2024	Amortizare	Cedari	Sold la 31.12.2024
Constructii	170.649	162.546	40.371	292.824
Echipamente tehnologice	968.093	33.940	28.393	973.640
Aparate masura si control	27.961	3.090	4.331	26.721
Mijloace de transport	215.998	49.440	18.577	246.860
Mobilier	148.664	3.794	21.931	130.527
Investitii imobiliare	1.315.432	1.305.917	31.517	2.589.832
Total	2.846.797	1.558.727	145.120	4.260.404
Ajustari pentru depreciere -RON-	Sold la 01.01.2024	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2024
Constructii	594.066	-	-	594.066
Echipamente tehnologice	-	-	-	-
Investitii imobiliare	-	-	-	-
Total	594.066	-	-	594.066
Valoare neta contabila	42.019.607	(1.527.938)	5.848.930	34.642.739

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.

In cursul anului 2024, Societatea a vandut urmatoarele imobilizari corporale:

- Activ IASI – situat in Strada Niciman nr. 1, Municipiul Iasi, Judetul Iasi la pretul minim 850.000 EURO.
- Activ ALBA – Mun. Alba-Iulia (Barabant), Str. A.I. Cuza nr. 4A (fosta Str. Clujului nr. 2) – (fosta Str. A.I. Cuza nr. 2), Carte Funciara numarul 94409 la pretul de 18.960 EURO.
- Activ BUZAU – Soseaua Brailei KM 7, Municipiul Buzau, Judetul Buzau la pretul de 425.000 EURO.

3.3 Imobilizari financiare

-RON-	31.12.2023	31.12.2024
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

Imobilizarile financiare in sold la 31 decembrie 2024 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 31.12.2024 societatea detine urmatoarele stocuri, comparativ cu 31.12.2023:

Nr. crt.	Denumire stoc	Sold la 31.12.2023	Intrari	Iesiri	Sold la 31.12.2024
1	Materii prime	12.773	-	12.773	-
2	Materiale consumabile	156.102	-	156.102	-
3	Ambalaje	8.358	-	-	8,358
4	Obiecte de inventar	-	669	669	-
5	Ajustari pentru depreciere materii prime	(12,773)	-	(12,773)	-
6	Ajustari pentru depreciere materiale consumabile	(156,102)	-	(156,102)	-
7	Ajustari pentru depreciere ambalaje	(8,358)	-	-	(8,358)
	Total	-	669	669	-
8	Productia in curs de executie	-	-	-	-
9	Provizioane pentru productia in curs	-	-	-	-
	Total	-	-	-	-
10	Produse finite	-	-	-	-
11	Produse reziduale	-	-	-	-
12	Marfuri	1.835.146	-	495.555	1.339.591
13	Marfuri la terti	-	-	-	-
14	Ajustari pentru depreciere marfuri	(1.785.369)	-	(445.778)	(1.339.591)
	Total	49.777	-	49.777	-
15	Avansuri pentru cumparari de stocuri	-	-	-	-
16	Ajustari pentru depreciere avansuri pentru stocuri	-	-	-	-
	TOTAL	-	-	-	-
	Total stocuri	49.777	669	50.446	-

4.2 Creante

La 31 decembrie 2024, societatea nu detine creante cu exigibilitate peste 1 ani, in afara de celorlalte provizionate.

Creante	Sold	Sold	Termen de lichiditate		
	31.12.2023	31.12.2024	sub 1 an	peste 1 an	
	0	1	2=3+4	3	4
Creante comerciale, din care:					
Furnizori debitori	4.867	4.867	4.867	-	-
Cienti	1.338.749	1.182.812	1.182.812	-	-
Ajustări pentru deprecierea creanțelor	(1.134.309)	(956.352)	(956.352)	-	-
Subtotal	209.307	231.327	231.327	-	-
Alte creante, din care:					
TVA neexigibila	6.544	6.244	6.244	-	-
Alte creante in legatura cu personalul	0	7.737	7.737	-	-
Cienti – facturi de intocmit	0	3.744	3.744	-	-
Alte creante privind bugetul statului	107.739	107.739	107.739	-	-
Debitori diversi	104.370	86.407	86.407	-	-

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024**

Creante	Sold		Termen de lichiditate	
	31.12.2023	31.12.2024	sub 1 an	peste 1 an
0	1	2=3+4	3	4
Ajustări pentru deprecierea creanțelor - debitori diverși	(96.740)	(85.935)	(85.935)	-
Dobanzi de incasat	303.003	204.756	204.756	-
Subtotal	424.916	330.692	330.692	-
TOTAL	634.223	562.019	562.019	-

Creantele sunt evaluate la valoarea estimata a fi recuperabila, dupa ce s-au constituit ajustari pentru depreciere pentru creante incerte sau in litigiu. Pentru clientii incerti s-a făcut o estimare bazata pe analiza tuturor sumelor restante aflate in sold la sfarsitul anului, mai vechi de 365 zile.

Creantele din debitori diversi in suma de 86.407 RON la 31 decembrie 2024 (2023: 104.370 RON) sunt generate, in principal de: lipsa din gestiune de la fosta sucursala Vrancea. Pentru aceste sume, Societatea are constituite ajustari pentru deprecierea debitorilor diversi in suma de 85.935 RON (2023: 96.740 RON). Ca urmare a incasarilor din cursul anului, Societatea a reluat la venituri ajustarile pentru deprecierea creantelor constituite in precedent, in suma de 280.569 lei si a constituit provizioane pentru deprecierea creantelor, in cursul anului 2024, in suma de 102.613 ron.

NOTA 4 Active circulante (continuare)**4.3 Casa si conturi la banci**

La 31 Decembrie 2024 Societatea are conturi deschise la trei banci, Banca Transilvania, PROCredit Bank si Raiffeise Bank.

-RON-	31.12.2023	31.12.2024
Conturi la banci in lei	870.180	622.682
Conturi la banci in valuta	113	113
Numerar in casierie	61.353	84.196
Depozite bancare	11.390.000	13.500.000
TOTAL	12.321.646	14.206.991

La 31 decembrie 2024, Unisem detine mai multe depozite in RON la PROCredit Bank, cu termene de scadenta cuprinse intre 3 -6 luni si cu dobanzi cuprinse intre 5,3% si 5,4%.

4.4 Investitii pe termen scurt

In luna decembrie 2023 societatea a achizitionat 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.

La data de 08.12.2024, societatea nu a încasat sumele aferente obligațiunilor corporative garantate subscrise și achiziționate de Unisem S.A. 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-	31.12.2023	31.12.2024
Obligatiuni INOX	3.725.925	3.725.925
Dobanda obligatiuni	35.169	278.976
TOTAL	3.761.094	4.004.901

NOTA 5 Datorii

La 31 decembrie 2024, următoarele datorii aveau exigibilitate peste 5 ani:

Datorii	Sold	Sold	Termen de exigibilitate	
	31.12.2023	31.12.2024	Sub 1 an	1 - 5 ani
0	1	2=3+4	3	4
Efecte de plata	-	-	-	-
Clienți creditori	1.866.725	5.315.326	5.315.326	-
Subtotal	1.866.725	5.315.326	5.315.326	-
Furnizori	7.410	2.498	2.498	-
Furnizori facturi nesosite	-	-	-	-
Subtotal	7.410	2.498	2.498	-
Dividende de plata	1.660.502	1.051.023	1.051.023	-
Impozit pe profit	330.577	329.272	329.272	-
Garantii de buna executie	427.548	417.423	417.423	-
Leaing financiar	52.815	25.839	25.839	-
TVA de plata si Neexigibila	34.391	43.200	43.200	-
Salarii si datorii salariale	63.589	44.861	44.861	-
Alte impozite,taxe,fonduri speciale	17.932	7.235	7.235	-
Alte Operatiuni in curs de clarificare	0	-	-	-
Subtotal	2.587.354	1.918.853	1.918.853	-
TOTAL GENERAL	4.461.489	7.236.677	7.236.677	-

In cursul anului 2023, conform Hotararii AGOA din data de 26.04.2023 Societatea a repartizat dividende brute in suma de 1.974.258,73 lei (225.150,80 lei reprezentand profitul anului 2022 dupa constituirea rezervei legale in suma de 31.907 lei si 1.781.014,39 lei reprezentand rezultatul reportat din anii precedenti – profit constituit prin capitalizarea rezervei din reevaluare). Dividendele platite in cursul anilor 2023 si 2024 au fost in suma de 1.863.662,89 lei, ramanand de plata suma de 110.595,84 lei.

In cursul anului 2024, conform Hotararii AGOA din data de 23.04.2024 societatea a repartizat dividende brute in suma de 8.251.726,79 lei (1.247.280,49 lei reprezentand profitul anului 2023 dupa constituirea rezervei legale in suma de 138.774 lei si 7.004.446,30 lei reprezentand rezultatul reportat din anii precedenti – profit constituit prin capitalizarea rezervei din reevaluare). Dividendele platite in cursul anului 2024 fiind in suma de 7.263.440,62 lei, ramanand de plata suma de 940.427,45 lei la 31.12.2024.

La data de 31.12.2024 suma totala a dividendelor de plata neachitate este de 1.051.023,29 lei.

NOTA 6 Capitaluri**6.1 Capital social**

La 31 decembrie 2024, 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 sunt comune, au fost subscribe si sunt platite integral pana la 31 decembrie 2024. 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 2024 – 31 decembrie 2024 nu au fost modificari ale capitalului social, iar structura actionariatului nu s-a modificat.

NOTA 6 Capitaluri (continuare)**6.1 Capital social (continuare)**

Structura actionariatului la 31 decembrie 2024 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

6.2 Alte rezerve

Cuprind alte rezerve constituite conform prevederilor legale in vigoare. La 31 decembrie 2024, Societatea are constituita la alte rezerve o suma de 1.859.893 RON, reprezentand repartizari ale profitului anilor precedenti (31.12.2023: 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 31 decembrie 2024 este de 880.034 lei (31 decembrie 2023: 805.281 lei). In exercitiul financiar curent s-a constituit rezerva legala in valoare de 138.774 ron . Rezervele legale nu pot fi distribuite catre actionari.

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 2024 Societatea a transferat in contul 1175 „Rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare” o suma de 6.747.663 lei compusa din:

- 1.345.569 lei reprezentand rezerva din reevaluare realizata pe masura ce activelor utilizate;
- 5.402.094 lei reprezentand rezerva din reevaluare aferenta activelor vandute in 2024.

La 31.12.2024, rezerva din reevaluare este in suma de 28.792.905 lei comparativ cu soldul la 31 decembrie 2023 in suma de 35.540.541 lei.

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

La 31.12.2024 rezultatul reportat in suma de 6.747.663,28 lei provenit din surplusul realizat din rezerve din reevaluare – contul 1175 in suma de 6.747.663,28 lei comparativ cu soldul la 31.12.2023: 7.004.473,22 lei si soldul contului 1171 in suma de 0 lei, comparativ cu soldul debitor provenind din pierderea anului 2023 : 0 lei.

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

In anul 2024, cifra de afaceri a inregistrat o scadere de 15,03% comparativ cu valoarea inregistrata in aceeași perioada a anului 2023.

Descriere venituri	2023	2024	Variatie abs	Var %
Venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii	2.633.068	2.298.042	(335.026)	-12,72%
Venituri din vanzarea produselor reziduale		5.454	5.454	-
Venituri din vânzarea mărfurilor	8.624	17.033	8.409	97,51%
Venituri din activități diverse	97.600	7.000	(90.600)	-92,83%
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	2.739.292	2.327.529	(411.763)	-15,03%

Alte venituri din exploatare

Descriere venituri	2023	2024	Variatie abs	Var %
Venituri din cedarea imobilizarilor corporale	8.766.601	6.455.315	(2.311.286)	-26,36%
Alte venituri din exploatare	19.355	901.224	881.869	>100%
Venituri din despagubiri si amenzi	-	-	-	-
Total alte venituri din exploatare	8.785.956	7.356.539	(1.429.417)	-16,27%

7.2 Analiza rezultatului din exploatare

-RON-	2023	2024
1. Cifra de afaceri neta	2.739.292	2.327.529
2. Costul bunurilor si al serviciilor prestate (3+4+5)	41.129	687.548
3. Cheltuieli materii prime, consumabile	24.845	193.554
4. Reduceri comerciale primite	-	-
5. Cheltuieli privind marfurile	16.284	493.994
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri (1-2)	2.698.163	1.639.981
7. Cheltuieli generale de administrare	895.872	903.873
8. Alte cheltuieli de exploatare	8.420.475	7.693.201
9. Alte venituri din exploatare	8.785.956	7.356.539
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	2.167.772	399.446

In anul 2024, Societatea a inregistrat un profit din exploatare de 399.446 lei in comparatie cu anul 2023 cand profitul a fost de 2.167.772 lei

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

In cursul anului 2024, numarul mediu de salariati ai Societatii a fost de 4, acelasi inregistrat si in anul precedent. Cheltuielile salariale ale societatii in anii 2023 si 2024 au fost urmatoarele:

	2023	2024	Variatie abs	Variatie %
Cheltuielile cu salariile personalului permanent	465.554	506.353	40.799	8,76%
Cheltuieli cu colaboratorii - contracte mandat	367.000	348.816	(18.184)	-4,95%
Cheltuieli cu contributia asiguratorie de munca	18.685	19.214	529	2,83%
Alte cheltuieli cu priv.asis.si protectia soc.	7.235	7.459	224	3,10%
Total cheltuieli cu personalul	858.474	881.842	23.368	2,72%

Conducerea Societatii a fost asigurata, la sfarsitul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2024 si 31 decembrie 2023, de trei membri ai Consiliului de Administratie, respectiv de Directorul General al Societatii. Remuneratia membrilor Consiliului de administratie pentru mandatul exercitat aferent anului 2024 a fost de 61.632 lei, aceeași cu cea acordata in anul 2023, de 61.632 lei. Remuneratia conducerii executive a societatii a fost de 287.184 lei pentru anul 2024, respectiv de 305.368 lei pentru anul 2023.

Societatea nu a acordat avansuri de natura salariala sau credite directorilor sau administratorilor in cursul exercitiului curent sau anterior. Mai mult, societatea nu si-a asumat nici un fel de obligatii in numele directorilor sau administratorilor in cursul exercitiului curent sau anterior. Toti angajatii sunt membri ai fondului de pensie al statului roman, societatea neavand obligatii de plata fata de alte fonduri de pensii (private).

7.4 Cheltuieli privind prestatiile externe

In tabelul de mai jos sunt detaliate cheltuielile privind prestatiile externe pentru anul 2024 comparativ cu valorile inregistrate in anul 2023, dupa natura acestora:

	2023	2024	Variatie abs	Variatie %
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	1.682	628	(1.054)	-62,66%
Cheltuieli cu redeventele si chiriile	32.870	67.063	34.193	>100%
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	17.598	16.024	(1.574)	-8,94%
Cheltuieli cu primele de asigurare	14.580	16.969	2.389	16,39%
Cheltuieli cu comisioanele si onorariile	13.425	-	(13.425)	-100%
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	26.114	26.767	653	2,50%
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	11.588	8.746	(2.842)	-24,53%
Cheltuieli cu detasari, deplasari si transferari	604	780	176	29,14%
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	2.320	887	(1.433)	-61,77%
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	274.316	313.337	39.021	14,22%
Total cheltuieli privind prestatiile externe	395.097	451.201	56.104	14,20%

Cheltuielile cu serviciile executate de terti in anul 2024 includ servicii de paza, salubritate si alte servicii legate de intretinerea spatiilor aflate in proprietatea UNISEM, obtinere autorizatii, servicii audit, servicii expertiza contabila, servicii evaluare bunuri imobile, servicii cadastrale si topografice, mentenanta.

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

	2023	2024	Variatie abs	Variatie %
Venituri financiare				
Venituri din dobanzi bancare	577.892	574.642	-3.250	-0,56%
Venituri din interese de participare	35.169	524.479	489.310	>100%
Venituri din diferente de curs valutar	-	-	-	-
Total venituri financiare	613.061	1.099.121	486.060	79,28%
Cheltuieli financiare				
Cheltuieli privind dobanzile	5.309	3.409	(1.900)	-35,79%
Alte cheltuieli financiare	31	0	(31)	-100%
Ajustari de valoare imobilizari financiare - net	0	-	0	
Cheltuieli din diferente de curs valutar	-	-	-	
Total cheltuieli financiare	5.340	3.409	(1.931)	-36,16%
Profitul/(pierderea financiara)	607.721	1.095.712	487.991	80,30%

7.6 Impozitul pe profit

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024, Societatea a inregistrat un profit brut in valoare de 1.495.158 de lei, respectiv un profit net in valoare de 103.429 lei.

Societatea a inregistrat urmatoarele elemente similare veniturilor in suma de 6.747.663 lei.

Societatea a inregistrat un profit brut contabil in valoare de 1.495.158 lei. Astfel rezerva legala constituita a sa a calculat prin aplicarea a 5% asupra profitului contabil, rezultand o rezerva legala in suma de 74.753 ron

Societatea a reluat pe venituri anularea ajustarii pentru clientii incerti, debitorii diversi, marfuri , ambalaje incasati in cursul anului 2024, in valoare de 906.026 lei si urmatoarele cheltuieli nedeductibile in valoare de 2.782.605 lei:

- Cheltuieli cu provizioanele – 102.613 lei;
- Amortizare contabila – 1.558.729 lei;
- Cheltuieli dobanzi amenzi penalitati – 11.760 lei;
- Alte cheltuieli nedeductibile (piese de schimb, prime de asigurare, protocol, diferenta din reevaluare, combustibil) – 30.046 lei;
- Cheltuieli sponsorizare – 17.000 lei
- Cheltuieli impozit profit – 1.062.457 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:

	2023	2024
Venituri totale	12.695.386	10.783.189
Cheltuieli totale	(9.919.893)	(9.288.031)
Rezultat brut	2.775.493	1.495.158
Elemente similare veniturilor	7.004.473	6.747.636
Deduceri-rezerve legale	(138.774)	74.753
Venituri neimpozabile	(557.078)	(906.026)
Cheltuieli nedeductibile	169.431	1.720.060
Profit impozabil	9.253.545	8.982.075
Impozit pe profit cu cota 16 %	1.480.567	1.437.132
Reduceri impozit pe profit pentru sponsorizari	18.000	17.000
Impozitul pe profit	1.462.567	1.420.132
Reducere 2% impozit profit OUG 153/2020	73.128	28.403
Impozit pe profit in situatiile financiare	1.389.439	1.391.729

NOTA 8 - Indicatori de performanta economica

	2023	2024
I. Indicatori de lichiditate		
Active curente (A)	16.766.740	18.773.911
Datorii curente (B)	4.434.933	7.236.677
Rata lichiditatii generale	3,78	2,59
Active curente (A)	16.766.740	18.773.911
Stocuri (B)	49.777	-
Obligatii curente (C)	4.434.933	7.236.677
Rata rapida a lichiditatii (testul acid)	3,77	2,59
II. Indicatori de risc		
Capital imprumutat – imprumuturi peste un an(A)	26.556	-
Capital propriu (B)	54.350.081	46.201.784
Gradul de indatorare	0,05	-
III. Indicatori de profitabilitate		
Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A)	2.775.493	1.495.158
Capital angajat (B)	54.376.637	46.201.784
Rentabilitatea capitalului angajat	5,10	3,24
Rezultatul din exploatare (A)	2.167.772	399.446
Venituri din exploatare (B)	11.525.248	9.684.068
Marja bruta din vanzari	18,81	4,12

UNISEM S.A.**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024****NOTA 8 - Indicatori de performanta economica (continuare)****IV. Indicatori de activitate**

Cifra de afaceri	2.739.292	2.327.529
Active imobilizate	42.041.420	34.664.552
<i>Viteza de rotatie a activelor imobilizate</i>	<i>0,07</i>	<i>0,07</i>
Cifra de afaceri	2.739.292	2.327.529
Active totale	58.815.017	53.448.495
<i>Viteza de rotatie a activelor totale</i>	<i>0,05</i>	<i>0,04</i>
	2023	2024
Creante comerciale medii (A)	219.892	220.318
Rulaj debitor clienti (B) 2023 / Cifra de afaceri – 2024	2.739.292	2.327.529
<i>Perioada incasarii clientilor</i>	<i>29</i>	<i>35</i>
Stocuri medii (A)	58.445	24.888
Rulaj creditor stocuri (B) 2023/ Costul vanzarilor 2024	9.357.476	9.284.622
<i>Perioada imobilizarii stocurilor</i>	<i>2</i>	<i>1</i>
Datorii comerciale medii (A)	948.284	3.595.980
Rulaj creditor furnizori (B)	1.202.782	1.103.056
<i>Perioada achitarii furnizorilor</i>	<i>79</i>	<i>326</i>

NOTA 9 Alte informatii**9.1 Parti afiliate**

Societatea se afla in relatii de afiliere cu urmatoarele societati, membre ale aceluiași 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 de 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 31 decembrie 2024 si 31 decembrie 2023 sunt prezentate mai jos:

VANZARI	Valoare tranzactie	
Nume societate	2023	2024
Germina Agribusiness S.A.	24.493	24.634
Casa de Bucovina	-	5.068
CUMPARARI	2023	2024
Nume societate	2023	2024
Voluthema Property Developer S.A.	29.090	64.200
Bucur S.A.	15.665	25.159
ICPE SA	7.742	-

NOTA 9 Alte informatii (continuare)

9.2 Auditori

Auditorul financiar al Societatii in anul 2024 este 3B EXPERT Audit SRL. Societatea are incheiat contract de audit financiar cu 3B EXPERT Audit SRL pentru anii 2023-2024. 3B EXPERT Audit SRL nu a prestat alte servicii care nu sunt de audit in anul 2024.

9.3 Venituri si cheltuieli exceptionale

Nu sunt evenimente majore de raportat pana la aceasta data.

9.4 Evenimente ulterioare datei bilantului

Conform hotărârii Consiliului de Administrație din data de 31.01.2025 s-a aprobat schimbarea sediului social al Societății la adresa Splaiul Unirii nr. 16, Etajul 5, Camera 509A, sector 4, București.

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.

9.4 Litigii

Societatea are deschis mai multe proceduri de recuperare a creantelor comerciale. Acestea se afla in diverse stadii de judecare. Societatea a constituit ajustari de valoare pentru toate aceste creante aflate in litigiu.

In anul 2023 Unisem a initial demersuri privind rezolvarea pe cale amiabila a situatiei de la activul Colentina, nr. 426 care este ocupat de arhiva Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale. Intrucat reprezentantii Ministerului Agriculturii nu au dat curs solicitarilor societatii, Unisem a demarat un proces in instanta avand ca obiect evacuarea MADR din aceasta locatie.

In aceasta situatie Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale a initiat pe cale separata o actiune in constatare a dreptului de proprietate care se afla pe rolul Tribunalului Bucuresti.

La primul termen de judecata au fost administrate si probele: acte si expertiza topografica pentru identificarea celor doua proprietati si stabilirea eventualelor suprapuneri de teren si constructii.

La termenul din 14.03.2025 a fost depusa expertiza intocmita in cauza si partile au solicitat un nou termen de judecata pentru a lua la cunostinta de continutul expertizei si a formula eventualele obiectiuni si completari. S-a stabilit un nou termen de judecata in data de 13. 06.2025.

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

Societatea detine dreptul de proprietate asupra terenul din Soseaua Colentina, nr.426, Sector 2, Bucuresti in suprafata de 1.212 mp in baza Certificatului Seria M07 Nr.2076/10.06.1998, emis de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei.

NOTA 10: CONTINGENTE

10.1 Impozitarea

Legislatia fiscala romaneasca prevede norme detaliate si complexe si a suferit diverse modificari in ultimii ani. Interpretarea textului de lege si implementarea practica a procedurilor fiscale poate varia si exista un risc ca anumite tranzactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate.

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.

UNISEM S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

NOTA 10: CONTINGENTE (continuare)

10.3 Riscuri financiare (continuare)

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul Societatii de a intampina dificultati in indeplinirea obligatiilor asociate datoriiilor 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.

Riscul ratei dobanzii

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

Presedinte Consiliu Administratie

Sergiu Mihailov

Director Economic,

Constantin Rodica