

RAPORT ANUAL 2020

Raportul anual conform : Regulamentului ASF nr.5/2018

Pentru exercițiul financiar : 2020

Data raportului : 31.12.2020

Denumirea societății: UNISEM S.A.

Sediul social : Str. Matasari nr 46, camera C10A, etaj 3, sector 2. Bucuresti

Numărul de telefon/fax : 021-210.68.39 / 021-210.12.10

Codul unic de înregistrare: RO 302

Număr de ordine în Registrul Comerțului : J 40/14/1990

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise : BVB Categoria - Sistemul multilateral de Tranzactionare (simbol Unisem)

Capitalul social subscris și vărsat : 7.892.813 RONlei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială :

Acțiuni nominale :

- număr acțiuni : 78.926.129

- valoarea nominală a acțiunii : 0,10 RON

1. Analiza activității societății comerciale

1.1. a) Obiectul de activitate

Societatea desfășoară activități în domeniile: producție agricolă, comerț și servicii pentru agricultură, fiind specializată în producerea, preluarea și comercializarea en-gros și en-detail a semințelor de legume, leguminoase alimentare, flori, plante furajere și cartof. Obiectul principal de activitate, conform ordinului 337/20.04.2007, este „comerț cu ridicata a cerealelor, semințelor, furajelor și tutunului” – corespunzător cod 4621 din Clasificarea Activităților din Economia Națională – CAEN – Rev.2, înregistrat la Oficiul Național al Registrului Comerțului București.

În secundar Societatea desfășoară un număr de 35 activități vizând depozitarea și condiționarea semințelor de legume, leguminoase alimentare, flori, furaje și cartofi, producerea și valorificarea legumelor, cerealelor, cartofului, plantelor tehnice și furajere, preluarea și comercializarea de îngrășăminte chimice, pesticide, ambalaje, unelte de grădinarit, diverse mărfuri alimentare și nealimentare, servicii de transport specific, precum și operațiuni de comerț exterior. În cadrul acestor activități, ponderea o deține activitatea de „Comerț cu amănuntul în magazine specializate ale altor produse n.c.a. – cod 4778”, respectiv flori, plante semințe, îngrășăminte, pesticide etc.

Tot în secundar, ca urmare a reorganizării, în cursul anului 2020, la nivel național, prin renunțarea la 3 Centre Zonale, Neamt, Suceava și Salaj, toate magazinele de vânzare cu amănuntul și depozitele zonale au fost închiriate.

1.1. b) Date de înființare

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

Ca structură specializată, în subordinea Ministerului Agriculturii, s-a organizat la 5 martie 1958 (H.C.M. nr.294) Trustul pentru Producerea și Valorificarea Semințelor „AGROSEM”, reorganizat în anul 1962 (H.C.M. nr.962) în Centrala Trustului AGROSEM.

Din anul 1971 (H.C.M. nr.87) producerea și valorificarea semințelor și materialului săditor horticol se desprinde din AGROSEM ca *Oficiu pentru producerea și Valorificarea Semințelor de Legume și Material Săditor*, reorganizat prin H.C.M. nr.178/1974 în *Întreprinderea de Valorificarea*

Semințelor de Legume și Material Săditor (I.V.S.L.M.S.), cu Complexe de semințe județene fără personalitate juridică.

Prin H.G. nr.1273/8.12.1990 I.V.S.L.M.S. a fost reorganizată în societate pe acțiuni sub denumirea de SC UNISEM SA.

Societatea, este înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J40/14/1990, se indentifica prin cod unic de înregistrare RO 302 și are sediul social în București, str. M. Eminescu nr. 57A, sector 2.

1.1. c) Structura organizatorică

Toate structurile organizatorice sub care se desfășoară activitatea sunt înscrise la Registrul Comerțului și au fost autorizate, conform prevederilor legale, prin avize PSI, protecția muncii, protecția mediului și sanitar.

În cursul anului 2020 societatea s-a reorganizat operational la nivel national astfel:

- S-a renunțat la 3 Centre Zonale: Neamt, Suceava si Salaj prin:
 - închiderea magazinelor de vanzare cu amanuntul si a depozitelor zonale;
 - renunțarea la contractele de chirii aferente punctelor de vanzare unde UNISEM SA nu era proprietar;
 - închirierea catre alti operatori economici a spatiilor comerciale aflate in proprietatea UNISEM SA;
 - transmiterea stocului de marfa catre Depozitul Silistea Snagov;
 - restructurarea de personal;

Centrul zonal Ilfov si-a reorganizat activitatea prin:

- Închiderea magazinelor de vanzare cu amanuntul, mai putin cel care opereaza in cadrul punctului de lucru din Silistea Snagov;
- renunțarea la activitatea de reambalari si productie de seminte;
- reorganizarea activitatii de productie legume prin intermediul celor 9 solarii si o sera in suprafata totala de aproximativ 5.000 mp;
- restructurarea de personal;
- receptionarea si centralizarea la toata marfa UNISEM SA primita de la depozitele inchise din toata tara;

În cele 12 luni din acest an s-au derulat operațiuni cu Oficiul Național al Registrului Comerțului București, pentru care s-au obținut Certificate de înregistrare mențiuni, după cum urmează:

- Certificat de înregistrare mențiuni nr.132200 din data de 27.03.2020 privind Hot.C.A nr. 25 din 24.03.2020;
- Certificat de înregistrare mențiuni nr. 156312 din data de 28.04.2020 privind contract inchiriere nr. 4040/29.01.2014
- Certificatul de înregistrare mențiuni nr.161900 din data de 05.05.2020 privind Hot. A.G.O.A nr. 213 din 29.04.2020
- Certificat de înregistrare mențiuni nr. 196096 din data de 19.05.2020 privind Hot. C.A. nr. 50 din 09.04.2020;
- Certificat de înregistrare mențiuni nr. 499618 din data 13.10.2020 privind Hot. C.A. nr. 60/08.10.2020, Hot. C.A. nr. 63 din 08.10.2020 si Hot. C.A. nr. 06 din 17.01.2018

1.1. d) Achizitii/Înstrăinări active

In cursul anului 2020 au avut loc urmatoarele vanzari de active imobiliare:

- Vanzarea imobilului din Str. Mihai Eminescu nr 57A, sector 2 Bucuresti

In cursul anului 2020 societatea nu a achizitionat active imobiliare.

1.1.e) UNISEM S.A. a fost auditată de societatea de audit FIDEXPERT Audit SRL care a exprimat următoarea opinie:

„Situațiile financiare anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2020, precum și a rezultatului operațiunilor sale și a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul încheiat la aceasta dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiilor financiare anuale consolidate, cu modificarile ulterioare (OMPF nr. 1.802/2014)”.

1.1.1. Elemente de evaluare generală :

a) profit	:	1.645.841 RON
b) cifra de afaceri	:	5.149.745 RON
c) alte venituri din exploatare	:	7.036.159 RON
d) costuri	:	10.598.580 RON
e) % din piață deținut	:	-
f) lichiditate (disponibil în cont etc.):		9.564.750 RON

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

a) UNISEM S.A. comercializeaza prin magazinele și depozitele proprii produsele: semințe de legume, flori, plante furajere, plante tehnice, cereale, cartofi, îngrășăminte chimice, insecto-fungicide, stimulatori de creștere și fructificare, unelte și accesorii de grădinărit.

b) Societatea nu are in vedere obtinerea de noi produse pentru care sa afecteze un volum substantial de active in viitorul exercitiu financiar.

1.1.3. Surse de aprovizionare cu semințe și alte produse :

- producție proprie (contracte de multiplicare cu terți);
- contracte cu stațiuni agricole, producătoare de semințe;
- contracte cu producători interni și importatori de produse pentru agricultură;
- aprovizionarea cu produse se face în funcție de stocuri și necesar, iar prețurile se stabilesc anual prin negociere directă.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Venituri din vânzarea mărfurilor : 2.178.734 RON.

b) Se constată o creștere a concurenței nelociale, cu produse, uneori, de o calitate indoielnică și la prețuri mici, pe piața semințelor. Conducerea societății va continua acțiunile privind protejarea intereselor societății în cadrul unei strategii care să cuprindă creșterea calității semințelor oferite, modul de ambalare, acțiuni de reclamă și prezentare a produselor, asistență tehnică, dar și o acțiune ofensivă de informare a factorilor de răspundere guvernamentali și ai administrației locale (Inspectoratele Teritoriale pentru Calitatea Semințelor și Materialului Săditor, Oficiul pentru Protecția Consumatorilor, Poliție, Administrație Financiară etc.), cărora le vom sesiza toate neregulile de pe această „piață”.

c) Societatea nu este dependentă față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății.

1.1.5. Aspecte legate de personalul societății comerciale

a) Numărul mediu de personal :	30
b) Numarul efectiv de salariați la 31.12.2020	17

Nivelul de pregătire profesională al salariaților este :

- salariați cu studii superioare – nr	9 (52.94%)
- salariați cu studii medii – nr.	6 (35.29%)

- muncitori calificați – nr. 2 (11.77%)

b) Raporturile dintre manager și angajați sunt de colaborare și înțelegere în vederea rezolvării tuturor problemelor cu care se confruntă societatea, fără a exista conflicte de muncă.

1.1.6. Aspecte legate de mediul înconjurător

Urmare evaluării aspectelor legate de impactul activităților de bază ale UNISEM S.A. asupra mediului înconjurător vă comunicăm ca toate punctele de lucru ale societății respectă prevederile legislației de mediu în vigoare, iar activitățile desfășurate de societate nu constituie un pericol pentru poluarea mediului înconjurător.

Toate punctele de lucru ale UNISEM S.A, sunt autorizate din punct de vedere al protecției mediului înconjurător și autorizate pentru utilizare, comercializare și prestării servicii cu produse de uz fitosanitar pentru grupele 3-4 de toxicitate .

Există autorizații sanitare de funcționare și decizii din partea conducerii fiecărui punct de lucru, de numire a gestionarului care răspunde din punct de vedere sanitar.

Toate punctele de lucru au produsele de uz fitosanitar depozitate în încăperi special amenajate , Persoanele care gestionează și manipulează aceste produse de uz fitosanitar sunt atestate din punct de vedere profesional.

La controalele efectuate de inspectorii de mediu nu s-au constatat nereguli.

Concluzionând, vă informăm că activitățile desfășurate UNISEM S.A. nu au efect negativ asupra mediului înconjurător și nu există litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

În prezent societatea UNISEM S.A. este proprietarul a 29 de soiuri din diferite specii legumicole care acoperă toată gama de specii cerute pe piață. Acestea au fost menținute în anul 2020 în Catalogul Oficial al soiurilor de plante de cultura din România.

- **Activitatea de selecție conservativă**

În anul 2020 această activitate s-a desfășurat în incinta UCAD Ilfov la specia usturoi, soiuri: Claudiu și Eduard și fasole urcatoare Viltotesti.

1.1.8. Evaluarea activității privind managementul riscului

Riscul ratei dobanzii

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

Riscul valutar

Societatea își desfășoară activitatea în România într-un mediu economic caracterizat printr-un nivel variabil al inflației. La data de 31 decembrie 2020 rata de schimb dintre RON și USD a fost de 3.9660 RON/USD și rata de schimb dintre RON și Euro a fost de 4,8694 RON/Euro.

Societatea nu are o politică formală de acoperire a riscului valutar. Activele și pasivele financiare ale societății sunt exprimate cu preponderență în moneda națională.

Riscul de credit

Începând cu 2018, societatea a limitat vanzarile cu credit furnizor la sub 1% din cifra de afaceri.

Riscul de lichiditate

Societatea se asigură rezonabil că dispune de lichiditățile necesare desfășurării activității operaționale prin politica prudentială privind cheltuielile și prin politica comercială care stimulează vanzarile cu plată pe loc.

1.1.9. Elemente de perspectivă

Proiectele de viitor sunt legate de modernizarea fluxurilor tehnologice de producere, ambalare și distribuire a semințelor. Societatea a fost nevoită ca într-un timp relativ scurt, să se adapteze la legislația de calitate și la modul de prezentare al firmelor străine cu tradiție care operează pe piața internă.

La întocmirea Bugetului de Venituri și Cheltuieli privind activitatea anului 2021, s-a ținut cont de realizările din anul 2020, de resursele disponibile la 31.12.2020, contractele de aprovizionare încheiate pentru anul 2021, obiectivele pentru anul 2021, precum și de reglementările legale, fiscale și impactul pe care îl au asupra activității societății.

Bugetul pe anul 2021, aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor în data de 22 aprilie 2021, se prezintă astfel :

- venituri totale : 4.558.800 RON
- cheltuieli totale : 3.551.417 RON

- rezultat total : 1.007.383 RON
- investiții totale : -
- număr mediu de personal 10

2. Activele corporale

Cont 211 – Teren

Valoarea de inventar la 31.12.2020 este de 15.702.733 RON.

Cont 212 - Construcții

Valoarea de inventar la 31.12.2020 este de 9.882.128 RON.

Cont 213 – Instalații tehnice, mijloace de transport

Valoarea de inventar la 31.12.2020 este de 2.726.387 RON.

Cont 214 Mobilier, aparatură protecție, echipamente protecție

Valoarea de inventar la 31.12.2020 este de 351.529 RON.

Cont 215- Constructii Investitii imobiliare

Valoarea de inventar la 31.12.2020 este de 17.780.388 RON.

3. Piața valorilor mobiliare

3.1. În anul 2020 capitalul social este de 7.892.612,90 RON împărțit în 78.926.129 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0,10 RON, din care:

- SIF Muntenia 60.701.527 acțiuni = 76,91 %
- A.D.S. 4.617.286 acțiuni = 5,85 %
- Rest acționari 13.607.316 acțiuni = 17,24 %, din care :
 - persoane fizice 13.184.360 acțiuni = 16,70 %
 - persoane juridice 422.956 acțiuni = 0,54 %

Acest nivel al capitalului social și această structură este la 09.04.2021.

Structura sintetică consolidată a acționarilor la data de referință 09 aprilie 2021, se prezintă astfel:

Denumirea acționarului	Nr. acțiuni	Procent
TOTAL	78.926.129	100,00
SIF Muntenia	60.701.527	76,91
Persoane fizice	13.184.360	16,70
Persoane juridice	5.040.242	6,39

Numărul detinatorilor la 09.04.2021 este de 9.044 față de 9.029 la 16.04.2020. Acțiunile societății sunt tranzacționate pe segmentul de piața reglementată BVB **Categoria – Sistemul multilateral de tranzacționare (simbol Unisem)**.

3.2. Dividende

Dividende brute – lei	2018	2019	2020
	-	-	-

3.3. Nu este cazul

3.4. Nu este cazul

3.5. Nu este cazul

4. Conducerea și administrarea societății comerciale

4.1. Administratori

În anul 2021 **Adunarea Generală Ordinara a Acționarilor**, organul de conducere a Societății, a fost convocată în data de 22.04.2021.

Adunarea Generală Ordinara a avut ca obiect :

1. Prezentarea Raportului de gestiune al Consiliului de Administrație și a Raportului auditorului financiar pentru anul 2020.
2. Aprobarea situațiilor financiare anuale complete pentru anul 2020 (bilanțul contabil, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu, situația fluxului de trezorerie, politici și note explicative).
3. Aprobarea repartizării profitului realizat în anul 2020, conform propunerii Consiliului de Administrație și acoperirea pierderii din anii precedenți din totalul rezervelor din reevaluare
4. Aprobarea descarcării de gestiune a membrilor Consiliului de Administrație pentru exercitiul financiar 2020.
5. Aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli pentru exercitiul financiar 2021.
6. Numirea auditorului financiar al Societății ca urmare a expirării mandatului acestuia la data de 22.04.2020, stabilirea duratei contractului de audit și a cuantumului remunerației.
7. Aprobarea politicii de remunerare a membrilor Consiliului de Administrație și a Directorilor Executivi ai societății
8. Desemnarea persoanei împuternicite pentru semnarea hotărârilor adoptate de AGOA și pentru îndeplinirea tuturor formalităților de publicitate și mențiune cerute de lege.
9. Aprobarea datei de 15.06.2021 ca data de înregistrare și a datei de 14.06.2021 ca „ex date” în conformitate art. 2 al 2 lit.L Reg. ASF nr. 5/2018.
10. Aprobarea datei de 23.06.2021 ca data pentru plata dividendelor
11. Aprobarea repartizării sumei de 6.748.041 RON din rezultatul reportat din anii anteriori înregistrat la data de 31.12.2020, în vederea repartizării de dividend.

În anul 2021 Adunarea Generală Extraordinară, organul de conducere al societății, a fost convocată în data de 22.04.2021 și a avut ca obiect :

1. Aprobarea radierii sediilor secundare ale societății Unisem SA din :
 - Iași str. Niciman nr 1, județul Iași – CUI 29347165
 - București Splaiul Unirii nr 16 et 9, camera L6, sector 4 – CUI 35465548
 - București Splaiul Unirii nr 16, camera 501, 502, 513A, 613 et. 5, sector 4 – CUI 28623947
2. Aprobarea modificării Actului Constitutiv al societății
3. Având în vedere abținerea acționarului SIF Muntenia cu privire la votul la acest punct al ordinei de zi se constată faptul că nu a fost întrunită majoritatea necesară pentru luarea unei decizii
4. Aprobarea vânzării unui lot de teren în suprafața de 10.000 mp și a construcțiilor amplasate pe acesta, situat în Județul Alba localitatea Barabant
5. Aprobarea vânzării unui teren în suprafața de 1.672 mp și a două magazii amplasate pe acesta, situate în Caracal. Județul Olt
6. Desemnarea persoanei împuternicite să semneze toate documentele și să facă toate demersurile necesare pentru îndeplinirea hotărârilor de vânzare a imobilelor așa cum este stabilit la punctele 3, 4 și 5, fiind împuternicit să semneze din partea societății contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică conform propunerii Consiliului de Administrație
7. Desemnarea persoanei împuternicite să semneze toate documentele și să facă toate demersurile necesare pentru ducerea la îndeplinire a prezentelor hotărâri ale Adunării Generale Extraordinare a Unisem SA
8. Aprobarea datei de 14.05.2021 ca data de înregistrare și a datei de 13.05.2021 ca data „ex date” în conformitate cu prevederile art. 86, al.1, din Legea nr. 24/2017 respectiv prevederile Regulamentului ASF NR. 5/2018

În anul 2020, **Consiliul de Administrație** s-a întrunit în condițiile legii în 11 sedințe. Ședințele Consiliului de Administrație au vizat, în principal, problemele curente ale execuției bugetului de venituri și cheltuieli, valorificarea activelor, valorificarea mijloacelor fixe amortizate. Trimestrial s-a analizat situația principalilor indicatori economico-financiar, luându-se măsurile ce se impuneau, în special la punctele de lucru cu probleme.

4.2. Membrii conducerii executive ai societății comerciale

a) Începând cu data de 13.10.2020 mandatul de Director General este îndeplinit de Dl. Marica Sorin.

b) Nu este cazul

c) Nu este cazul

4.3. Nu este cazul

5. Situația financiar-contabilă

a) Elemente de bilanț prezentați pe anii 2018, 2019, 2020

- RON -

Indicator	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Imobilizări necorporale	2.802	3.539	2.480
Imobilizări corporale	46.449.622	45.212.308	39.750.536
Imobilizări financiare	54.512	53.758	48.928
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	46.506.936	45.269.605	39.801.944
Stocuri	2.431.372	2.544.849	1.273.559
Creanțe comerciale	136.423	117.494	224.139
Alte creanțe	326.597	312.917	56.628
Conturi de trezorerie	663.477	1.328.608	9.564.750
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	3.557.869	4.303.868	11.119.076
Conturi de regularizare	-	-	13.462
TOTAL ACTIVE	50.064.805	49.573.473	50.934.482
Capital social	7.892.613	7.892.613	7.892.613
Rezerve legale	548.732	548.732	634.600
Alte rezerve	36.175.350	35.427.756	33.034.736
Profit net/Pierdere	(837.499)	(584.069)	1.645.841
Repartizarea profitului	-	-	85.868
Rezultatul reportat	5.447.303	5.357.398	7.166.349
TOTAL CAPITALURI PROPRII	49.226.499	48.642.430	50.288.271
Împrumuturi	-	-	-
Datorii comerciale-furnizori	83.121	270.801	67.428
Clienți creditori	-	-	68
Alte datorii	655.265	633.762	552.235
TOTAL DATORII	738.386	904.563	619.731
Conturi de regularizare	46.887	26.480	26.480
Alte datorii	53.033	-	-
TOTAL PASIVE	50.064.805	49.573.473	50.934.482

În anul 2020 se constată o creștere cu 2,74 % a activului și pasivului față de anul precedent, respectiv cu 1.361.009 RON, iar față de anul 2018 creșterea este cu 869.677 RON (1.73%).

La **total active imobilizate** în 2020 se înregistrează o scădere cu 5.467.661 RON față de anul 2019 și o scădere cu 6.704.992 RON față de anul 2018. În structura lor se constată o scădere a valorilor imobilizărilor necorporale față de anul 2019 cu 1.059 RON, cele corporale au scăzut cu 5.461.772 RON, iar cele financiare au scăzut cu 4.830 RON. Față de anul 2018 valoarea imobilizărilor necorporale a scăzut cu 322 RON, a celor corporale a scăzut cu 6.699.086 RON și a celor financiare a scăzut cu 5.584 RON.

Activele circulante înregistrează o creștere cu 6.815.208 RON față de anul precedent, datorită creșterii disponibilităților banesti cu 8.236.142 RON.

Față de anul 2018 totalul activelor circulante ale anului 2020 a crescut cu 7.561.207 RON, datorită creșterii disponibilităților bănești cu 8.901.273 RON.

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct 645)	21	50.427	48.516	34.786
10. Ajustari de valoare privind imob.corporale si necorporale (rd.23-24)	22	1.522.240	1.435.419	1.338.536
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813)	23	1.522.240	1.435.419	1.338.536
a.2) Venituri (ct.7813)	24	0	0	0
b) Ajustarea valorii activelor circulante (rd.26-27)	25	19.459	(74.723)	137.005
b.1) Cheltuieli (ct654+6814)	26	1.351.998	61.657	874.133
b.2) Venituri (ct 754+7814)	27	1.332.539	136.380	737.128
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 29 la 33)	28	2.163.363	1.477.909	5.755.480
11.1 Cheltuieli privind prestațiile externe (ct 611.../628)	29	1.033.212	1.081.323	811.003
11.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate (ct 635)	30	375.745	378.822	405.707
11.3 Alte cheltuieli ct 651+6581+6582+6583+6588)	31	754.406	17.764	4.538.770
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imob.corporale (ct.655)	32			0
Cheltuieli privind dobanzile de refinantare inregistrate de entitatile al caror obiect de activitate il constituie leasingul (ct 666)	33	0	0	0
Ajustări privind provizioanele (rd. 35-36)	34	(1.049.678)	(101.597)	
- Cheltuieli (ct 6812)	35	12.555		0
- Venituri (ct7812)	36	1.062.233	101.597	
CHELTUIELI DE EXPLOATARE -TOTAL (rd. 14 la 17-18+19+22+25+28+34)	37	9.435.706	8.883.561	10.597.268
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE - Profit (rd. 13-37)	38	0	0	1.588.636
- Pierdere (rd. 37-13)	39	689.998	549.338	
12. Venituri din interese de participare (ct 7611+7612+7613)	40	0	0	350
- din care, venituri de la entitati afiliate	41	0	0	0
13. Venituri din dobânzi (ct 766)	42	2.706	17.581	129.690
- din care, venituri de la entitati afiliate	43	0	0	0
14. Alte venituri financiare (ct 762+764+765+767+768+7615)	44	562	46.708	2
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 40+42+44)	45	3.268	64.289	130.042
16. Ajustari de valoare privind imobilizările financiare și a investițiilor financiare deținute ca active circulante (rd. 47-48)	46	6.333	0	0
- Cheltuieli (ct 686)	47	6.333		0
- Venituri (ct 786)	48	0	0	0
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct 666)	49	6.568	4.174	406

- din care, cheltuieli în relația cu entitățile afiliate	50	0	0	0
Alte cheltuieli financiare(ct 663+664+664+667+668)	51	137.868	94.846	906
CHELTUIELI FINANCIARE -TOTAL (rd. 46 + 49 + 51)	52	150.769	99.020	1312
PROFIT SAU PIERDEREA FINANCIARA - Profit (rd. 45-52)	53	0	0	128.730
- Pierdere (rd. 52-45)	54	147.501	34.731	
VENITURI TOTALE (rd. 13+45)	55	8.748.976	8.398.512	12.315.946
CHELTUIELI TOTALE (rd. 37+52)	56	9.586.475	8.982.581	10.598.580
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTA - Profit (rd. 55-56)	57	0	0	1.717.366
- Pierdere (rd. 56-55)	58	837.499	584.069	
18. Impozit pe profit (ct. 691)	59	0	0	71.525
19 Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct 698)	60	0	0	0
20.PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR-Profit (rd 57-58-59-60)	61	0		1.645.841
Pierdere (rd.58+59+60-57)	62	837.499	584.069	

Analizând indicatorii aferenți anului 2020 se desprind următoarele concluzii :

- Veniturile totale au înregistrat o creștere față de anul precedent în sumă absolută de 3.917.434 RON, respectiv cu 46,64 %, iar față de cele realizate în anul 2018 se înregistrează o scădere în suma absolută de 3.566.970 RON, respectiv cu 40,77%
- Cheltuielile totale au crescut față de anul 2019 cu 1.615.999 RON, respectiv cu 17,99 %.
- Cheltuielile cu mărfurile au scăzut cu 1.820.982 RON față de anul precedent (173,39%).
- Profitul brut** înregistrat este de 1.717.366 RON.
- Profitul net este** de 1.645.841 RON.

Rezultatul brut și net al anului 2020

În anul 2020 societatea a înregistrat un profit brut de 1.717.366 RON, respectiv un profit net de 1.645.841 RON.

c) Casa și conturile asimilate la sfârșitul anilor :

- 2018 = 663.447 RON
- 2019 = 1.328.608 RON
- 2020 = 9.564.750 RON.

DIRECTOR GENERAL,
Sorin Marica

UNISEM S.A**Note la situatiile financiare****31 decembrie 2020****Pregatite in conformitate cu OMF nr. 1802/2014****NOTA 1****Prezentarea societatii**

UNISEM SA, cu sediul in Bucuresti, str. Matasari nr.46, este o societate pe actiuni, avand numarul de inmatriculare la Registrul Comertului J40/14/1190 si codul fiscal RO 302.

Societatea desfasoara activitati in domeniile: productie agricola, comert si servicii pentru agricultura, fiind specializata in producerea, preluarea si comercializarea en-gros si en-detail a semintelor de legume, leguminoase alimentare, flori, plante furajere si cartofi. Obiectul principal de activitate, conform ordinului 337/20.04.2007, este „comert 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.

In secundar, Societatea desfasoara un numar de 35 activitati vizand depozitarea si conditionarea semintelor de legume, leguminoase alimentare, flori, furaje si cartofi, producerea si valorificarea legumelor, cerealelor, cartofului, plantelor tehnice si furajere, preluarea si comercializarea de ingrasaminte chimice, pesticide, ambalaje, unelte de gradinarit, diverse marfuri alimentare si nealimentare, servicii de transport specific, precum si operatiuni de comert exterior. In cadrul acestor activitati, ponderea o detine activitatea de „Comert cu amanuntul in magazine specializate ale altor produse n.c.a. – cod 4778”, respectiv flori, plante, seminte, ingrasaminte, pesticide etc.

In cursul anului 2020 societatea s-a reorganizat operational la nivel national astfel:

- S-a renuntat la 3 Centre Zonale: Neamt, Suceava si Salaj prin:
 - inchiderea magazinelor de vanzare cu amanuntul si a depozitelor zonale;
 - renuntarea la contractele de chirii aferente punctelor de vanzare unde UNISEM SA nu era proprietar;
 - inchirierea catre alti operatori economici a spatiilor comerciale aflate in proprietatea UNISEM SA;
 - transmiterea stocului de marfa catre Depozitul Silistea Snagov;
 - restructurarea de personal;

Centrul zonal Ilfov si-a reorganizat activitatea prin:

- Inchiderea magazinelor de vanzare cu amanuntul mai putin cel care opereaza in cadrul punctului de lucru din Silistea Snagov;
- renuntarea la activitatea de reambalari si productie de seminte;
- reorganizarea activitatii de productie legume prin intermediul celor 9 solarii si o sera in suprafata totala de aproximativ 5.000 mp;
- restructurarea de personal;
- receptionarea si centralizarea la toata marfa UNISEM SA primita de la depozitele inchise din toata tara;

In cursul anului 2020 au avut loc urmatoarele vanzari de active imobiliare:

- Vanzarea imobilului din Str. Mihai Eminescu nr 57A, sector 2 Bucuresti

In structura de conducere a societatii UNISEM SA, au avut loc urmatoarele schimbari, in cursul anului 2020:

- In sedinta Consiliului de Administratie din data de 26.02.2020:
 - S-a luat act de renuntarea la mandatul de administrator al dlui Bogdan Ilie POPESCU incepand cu data de 26.02.2020;
 - S-a decis numirea unui administrator provizoriu in persoana dnei Dorina-Teodora MIHAILESCU pentru perioada 01.03.2020 – 30.04.2020;
- In sedinta Consiliului de Administratie din data de 24.03.2020:
 - S-a luat act de renuntarea la mandatul de administrator al dlui Mircea CONSTANTIN incepand cu data de 24.03.2020;
 - S-a decis numirea unui administrator provizoriu in persoana dlui Sergiu MIHAILOV pentru perioada 23.03.2020 – 30.04.2020;
- In sedinta AGOA convocata in data de 29.04.2020 au fost numiti, incepand cu 01.05.2020, urmatorii administratori:
 - Presedinte CA Dl. Sergiu MIHAILOV; Ctr administrare nr.216 din 30.04.2020;
 - Administrator – Dna Dorina-Teodora MIHAILESCU, Ctr administrare nr.217 din 30.04.2020, valabil pana in data 30.04.2024;
 - Administrator – Dl. Laurentiu PARGHEL, Ctr administrare nr.215 din 30.04.2020, valabil pana in data de 16.01.2022;

NOTA 2

Principii generale de raportare financiara si politici contabile

Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare, se aplică din data de 1 ianuarie 2015 de către societatile care întrunesc criteriile stabilite de acest act normativ. Ordinul 1802/2014 cu modificarile ulterioare, prevede întocmirea situatiilor financiare anuale ale persoanelor juridice, in functie de criteriile de marime ale entitatilor raportoare la sfarsitul exercitiului financiar. Situatiile financiare ale societatii includ bilant, contul de profit si pierdere, situatia modificarii capitalului propriu, notele explicative si situatia fluxurilor de trezorerie.

Aceste situatii financiare sunt responsabilitatea conducerii societatii si sunt întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare si cu Legea 82/1991, republicata. Situatiile financiare anuale incheiate la 31 decembrie 2020 reprezinta situatiile financiare individuale ale societatii.

Moneda in care sunt intocmite situatiile financiare anuale este RON.

A. Principii generale de raportare financiara

Evaluarea posturilor cuprinse in situatiile financiare ale anului 2020 este facuta conform urmatoarelor principii contabile:

Principiul care presupune continuitatea 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 care presupune permanenta metodelor - aplicarea acelorasi reguli, metode, norme privind evaluarea, inregistrarea si prezentarea in contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurand comparabilitatea in timp a informatiilor contabile.

Principiul referitor la prudenta - s-a tinut seama de toate ajustarile de valoare datorate depreciilor in valorizarea activelor, precum si de toate obligatiile previzibile si de pierderile potentiale care au luat nastere in cursul exercitiului financiar incheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior.

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 - informatiile prezentate in situatiile financiare reflecta realitatea economica a evenimentelor si tranzactiilor, nu numai forma lor juridica.

Principiul evaluării la cost de achizitie sau cost de productie -elementele prezentate in situatiile financiare se evalueaza, de regula, pe baza principiului costului de achizitie sau al costului de productie, cu exceptia cazurilor prevazute expres in reglementarile contabile.

Principiul referitor la pragul de semnificatie - orice element care are o valoare semnificativa este prezentat distinct in cadrul situatiilor financiare.

B. Politici contabile semnificative

Moneda de raportare

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

Bazele contabilitatii

Societatea prezinta situatiile financiare in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 si Legii Contabilitatii nr. 82/1991 pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2020.

Imobilizari corporale

(i) Active proprii

Terenurile si cladirile detinute de societate sunt clasificate ca proprietati imobiliare si investitii imobiliare, in functie de destinatia acestora. Astfel, terenurile si cladirile detinute in principal pentru obtinerea de venituri din chirii sau pentru cresterea valorii capitalului, sunt prezentate la 31 decembrie 2019 ca si investitii imobiliare. Terenurile si cladirile detinute pentru a fi utilizate in producerea de bunuri si servicii, scopuri administrative sau cu intentia de a fi vandute, pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, sunt prezentate, la 31 decembrie 2019, ca si proprietati imobiliare.

Cladirile si terenurile sunt prezentate la valoarea reevaluată mai puțin amortizarea cumulată și pierderile din depreciere. Costul activelor construite de Societate cuprinde costul materialelor, muncii directe și un procent din cheltuielile indirecte de producție, precum și dobanzile aferente finanțării, dacă este cazul. În cazul în care un mijloc fix cuprinde componente majore care au durate de viață diferite, acestea sunt contabilizate individual.

(ii) Cheltuielile ulterioare de intretinere si reparatii

Cheltuielile cu reparatia sau intretinerea mijloacelor fixe efectuate pentru a restabili sau a mentine valoarea acestor active sunt recunoscute in contul de profit si pierdere la data efectuării lor, in timp ce cele efectuate in scopul imbunatatirii performantelor tehnice sunt capitalizate si amortizate pe perioada ramasa de amortizare a respectivului mijloc fix.

(iii) Amortizarea

Amortizarea este calculata pentru a diminua costul (mai puțin valoarea reziduală) cu rate egale pe toata durata de functionare a mijloacelor fixe.

Duratele pe grupe sunt:

Constructii	1 – 49 ani
Echipamente tehnologice, aparate de masura si control	1 – 9 ani

Mijloace de transport	1 – 6 ani
Mobilier	1 – 17 ani

Terenurile si mijloacele fixe in curs nu se amortizeaza. Investitia in curs se amortizeaza incepand cu momentul punerii in functiune.

(iiii) 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.

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.

Active financiare

Investitiile detinute pana la maturitate si imprumuturile acordate pe termen lung de catre societate sunt evidentiata la valoarea initiala mai putin pierderile de valoare inregistrate.

Stocuri

Stocurile sunt inregistrate la minimul dintre cost si valoarea realizabila neta. Valoarea realizabila neta reprezinta pretul de vanzare estimat in desfasurarea normala a activitatii mai putin costurile aferente vanzarii.

La iesirea din patrimoniul stocurile de natura materiilor prime, marfurilor si materialelor se evalueaza conform principiului primul intrat primul iesit (FIFO).

Cienti si alte creante

Conturile de clienti si alte creante sunt evidentiata in bilant la valoarea lor recuperabila neta.

Disponibilitatile banesti si alte echivalente

Disponibilitatile banesti includ conturile curente in lei si in valuta, si disponibilul din casa. Descoperirea de cont, care este platibila la cerere si este parte integranta din politica de gestiune a numerarului, este inclusa in cadrul numerarului si echivalentelor de numerar la intocmirea situatiei fluxurilor de numerar.

Pierderi de valoare

Valoarea neta a activelor Societatii este analizata la data fiecarui bilant pentru a determina posibilele scaderi de valoare. Daca o asemenea scadere este probabila, trebuie estimata valoarea recuperabila a activului in cauza. Un provizion pentru depreciere este recunoscut in contul de profit si pierdere cand valoarea neta contabila a activului este superioara valorii sale recuperabile.

Ajustarile pentru deprecierea creantelor incerte au fost constituite daca perioada de depasire a scadentei acestora a fost mai mare de 365 zile sau mai mica de un an in cazul clientilor aflati in procedura insolventei.

Imprumuturi

Imprumuturile purtatoare de dobanda sunt recunoscute initial la cost mai putin costurile aferente tranzactiei.

Furnizori si alte datorii

Conturile de furnizori si alte datorii sunt evidentiata la cost.

Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute in bilant atunci cand pentru Societate se naste o obligatie legala sau constructiva legata de un eveniment trecut si este probabil ca in viitor sa fie necesara consumarea unor resurse economice care sa stinga aceasta obligatie. Provizioanele sunt revizuite la fiecare sfarsit de an si ajustate pentru a reflecta estimarea curenta cea mai adecvata.

Recunoasterea veniturilor

Veniturile din vanzarea bunurilor sunt recunoscute in contul de profit si pierdere cand riscurile si beneficiile asociate proprietatii sunt transferate cumparatorului.

Reducerile financiare acordate clientilor (sconturile) sunt inregistrate drept cheltuieli financiare ale perioadei, fara a altera valoarea veniturilor Societatii.

Veniturile din prestari de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie. Veniturile din chirii imobile se recunosc in contul de profit si pierdere in momentul la care se considera datorate, conform clauzelor contractuale si a contabilitatii de angajamente.

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

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

Costurile nete de finantare

Costurile nete de finantare includ dobanda de plata pentru imprumuturi, dobanda de primit pentru depozitele la banci. Principiul separarii exercitiilor financiare este respectat pentru recunoasterea acestor tipuri de cheltuieli si venituri

Impozitul pe profit

Impozitul pe profit cuprinde partea curenta. Impozitul pe profit se recunoaste in contul de profit si pierdere. Impozitul curent este calculat pe baza rezultatului fiscal anual, utilizand cota de impozit in vigoare la data bilantului.

Estimari

Pentru intocmirea situatiilor financiare, conducerea Societatii face anumite estimari si presupuneri care afecteaza valorile raportate ale activelor si pasivelor la data bilantului, precum si veniturile si cheltuielile perioadei raportate. Rezultatele reale pot diferi de cele estimate. Estimările sunt utilizate pentru inregistrarea provizioanelor pentru: clienti incerti, deprecierea stocurilor, amortizare/depreciere si taxe, debitori diversi incerti.

Inchiriere/leasing operational

Prin contractele de inchiriere incheiate de Societate in calitate de locator, aceasta nu transfera catre locatari toate riscurile si beneficiile aferente imobilelor respective. Prin urmare, aceste contracte sunt prezentate ca prestari de servicii si nu ca livrari de bunuri.

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.

Parti afiliate si alte parti legate

In conformitate cu prevederile Ordinului 1802/2014, partile legate cuprind entitatile afiliate (societate-mama si filiale), entitatile asociate si alte parti legate.

Entitatile afiliate inseamna doua sau mai multe entitati din cadrul unui grup.

Entitate asociata inseamna o entitate in care o alta entitate are un interes de participare si ale carei politici de exploatare si financiare fac obiectul unei influente semnificative exercitate de cealalta entitate. Se considera ca o entitate exercita o influenta semnificativa asupra altei entitati daca detine cel putin 20% din drepturile de vot ale

actionarilor sau asociatilor respectivei entitati. Ca urmare, existenta unei entitati asociate presupune indeplinirea cumulativa a doua conditii, respectiv detinerea unui interes de participare in cealalta entitate si exercitarea influentei semnificative asupra politicilor de exploatare si financiare ale acesteia.

Entitatile sunt parte dintr-un grup daca entitatea sau societatea-mama:

- a) detine majoritatea drepturilor de vot ale actionarilor sau asociatilor intr-o alta entitate, denumita filiala;
- b) este actionar sau asociat al unei filiale si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere sau de supraveghere ale acelei filiale;
- c) este actionar sau asociat al unei filiale si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei filiale, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila filialei permite astfel de contracte sau clauze;
- d) este actionar sau asociat al unei entitati si majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere sau de supraveghere ale entitatii in cauza (filiala) care au indeplinit aceste functii in cursul exercitiului financiar, in cursul exercitiului financiar precedent si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale consolidate, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot.
- e) este actionar sau asociat al unei entitati si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale actionarilor sau asociatilor acelei entitati (filiala), ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati ai acelei filiale;

NOTA 3

Active imobilizate

Imobilizarile necorporale sunt incluse in bilant la cost, mai putin amortizarea cumulata.

Terenurile, constructiile si proprietatile imobiliare sunt prezentate in bilant la valoarea reevaluată mai puțin amortizarea cumulată. Restul imobilizarilor corporale sunt prezentate in bilant la cost, mai puțin amortizarea cumulată și pierderile din depreciere.

La data de 31 decembrie 2017, a avut loc o reevaluare a terenurilor și cladirilor, din grupa investitiilor imobiliare, apartinand Societatii de catre un expert evaluator, societatea CMF CONSULTING SA, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul J40/31542/1992, cod fiscal RO 3023351. Societatea este membru corporativ al Uniunii Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (Certificat de membru corporativ UNEAR, nr.0001).

Evaluarea activelor corporale și necorporale a fost realizata in conformitate cu OMF 1.802/2014 cu modificarile și completarile ulterioare și 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 și valoarea de piata. Miscarile rezervelor reprezentand surplusul din reevaluare realizat la 31 decembrie 2018 sunt prezentate in cadrul notei 6.2 Rezerve din reevaluare.

3.1 Imobilizari necorporale

Valoare de intrare	Sold la			Sold la
	1 ianuarie 2020	Cresteri	Reduceri	
-RON-				
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	247.615	560	-	248.175
Imob.necorporale in curs	-	-	-	-
Total	247.615	560	-	248.175

Amortizare cumulata	Sold la			Sold la
	1 ianuarie 2020	Cresteri	Reduceri	
-RON-				
Concesiuni, licente	-	-	-	-
Alte imobilizari	244.076	1.619	-	245.695

Total	244.076	1.619	-	245.695
Valoare neta contabila	3.539	-	-	2.480

3.2 Imobilizari corporale

Valoare de intrare	Sold la			Sold la
-RON-	1 ianuarie 2020	Cresteri	Reduceri	31 decembrie 2020
Terenuri	15.702.733	-	-	15.702.733
Constructii	9.882.128	-	-	9.882.128
Echipamente tehnologice	1.569.298	3.121	13.656	1.558.763
Aparate masura si control	60.542	-	547	59.995
Mijloace de transport	1.193.229	12.916	569.654	1.107.630
Mobilier si birotica	392.861	-	41.332	351.529
Investitii imobiliare	21.970.201	-	4.189.813	17.780.388
Imobilizari corporale in curs	-	49.073	-	49.073
Avansuri pentru imob. corp.	-	-	-	-
Total	50.770.992	621.847	4.900.601	46.492.238

Amortizare cumulata	Sold la			Sold la
-RON-	1 ianuarie 2020	Amortizare	Cedari	31 decembrie 2020
Constructii	1.464.665	491.971	-	1.956.636
Echipamente tehnologice	1.267.399	49.762	13.656	1.303.504
Aparate masura si control	47.405	8.877	547	55.734
Mijloace de transport	1.054.982	676.145	648.442	1.082.685
Mobilier	253.577	28.947	39.768	242.756
Investitii imobiliare	1.470.656	644.059	14.330	2.100.386
Total	5.558.684	1.899.761	716.743	6.741.702

Ajustari pentru depreciere	Sold la			Sold la
-RON-	1 ianuarie 2020	Cresteri	Reduceri	31 decembrie 2020
Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Valoare neta contabila	45.212.308			39.750.536

In ceea ce priveste bunurile imobile (terenuri si constructii), principala modificare adusa de OMF 1.802 este legata de clasificarea activelor corporale in investitii imobiliare si proprietati imobiliare. Managementul societatii apreciaza ca constructiile si terenurile detinute, in principal, pentru a obtine venituri din chirii si pentru cresterea valorii capitalului au fost incadrate la investitii imobiliare.

Miscarile din grupa de investitii sunt semnificative ca urmare a transferului acestora in grupa de constructii si crearii de conturi analitice.

In cursul anului 2020, Societatea a vandut imobilul din str. Mihai Eminescu nr 57A, sector 2 Bucuresti, si a facut investitii in curs de 49.073 RON, nereceptionate la data de 31.12.2020, reprezentand lucrari de amenajare la depozitul din Loc. Timisoara, Judetul Timis Str. Sulina nr. 5.

3.3 Imobilizari financiare

-RON-	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
Titluri de participare Piata de Gros	21.680	21.680
Titluri de participare Casa Bucovina	9.197	9.197
Ajustari pentru depreciere titluri Piata de Gros si Casa Bucovina	-	-
Alte creante immobilizate	50.894	46.064
Ajustari alte creante immobilizate	(4.830)	
Total	76.941	76.941

Imobilizarile financiare in sold la 31 decembrie 2020 reprezinta, in principal, actiunile detinute de societate la Piata de Gros si Casa 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

-RON-	31-dec-2019	31-dec-2020
Materiale pentru ambalat	152.909	146.031
Piese de schimb	2.435	1.733
Alte materiale consumabile si auxiliare	10.477	10.319
Materiale aflate la terti	5.922	-
Ambalaje	14.329	8.939
Total materiale	186.072	167.022
Marfuri	3.040.603	1.949.783
Ajustari de valoare marfuri	(739.223)	(884.111)
Total marfuri	2.301.380	1.065.672
Alte stocuri	36.609	28.385
Avansuri pentru cumparari de stocuri	19.030	12.480
TOTAL STOCURI	2.544.849	1.273.559

4.2 Creante

-RON-	Sold		Termen de lichiditate	
	31-dec-2019	31-dec-2020	sub 1 an	peste 1 an
I. Creante comerciale, din care	117.494	224.139	224.139	-
<i>Clienti</i>	117.493	224.139	224.139	-
<i>Clienti incerti</i>	1.347.490	1.346.403	1.346.403	-
<i>Avansuri furnizori</i>	-	-	-	-
<i>Provizioane clienti incerti</i>	(1.347.489)	(1.346.403)	(1.346.403)	-
II. Alte creante, din care	312.917	56.628	56.628	-
<i>Impozit pe profit</i>	286.087	-	-	-
<i>Creante concedii medicale</i>	14.141	38.362	38.362	-
<i>Debitori diversi</i>	930.942	213.946	213.946	-
<i>Provizioane pt. debitori diversi</i>	(932.951)	(226.445)	(226.445)	-
<i>Alte creante</i>	14.698	30.765	30.765	-
Total	430.411	280.767	280.767	-

Creantele sunt evaluate la valoarea estimata a fi recuperabila, dupa ce s-au constituit provizioane pentru creante incerte. Pentru clientii incerti s-a făcut o estimare bazata pe analiza tuturor sumelor restante aflate in sold la sfarsitul anului.

In anului 2020, Societatea nu a inregistrat ajustari pentru deprecierea creantelor comerciale .

Creantele din debitori diversi in suma de 213.946 RON la 31 decembrie 2020 (2019: 930.941 RON) sunt generate, in principal de: lipsa din gestiune de la fosta sucursala Vrancea. Pentru aceste sume, a caror recuperare este incerta, Societatea are constituite ajustari pentru deprecierea debitorilor diversi in suma de 226.445 RON (2019: 932.951 RON). In anul 2020 Societatea nu a inregistrat ajustari suplimentare pentru deprecierea creantelor-debitori, dar a inchis provizionul constituit pentru debitorul Agro Oyl in valoare de 680.586,25 ron, ca urmare a falimentului acestuia.

4.3 Casa si conturi la banci

-RON-	31-dec-2019	31-dec-2020
Conturi la banci in lei	1.304.953	9.550.336
Conturi la banci in valuta	109	111
Numerar in casierie	2.934	11.980
Avansuri spre decontare	20.612	2.322
TOTAL	1.328.608	9.564.750

NOTA 5

Datorii

-RON-	Sold la		Termen de exigibilitate	
	31-dec- 2019	31-dec-2020	sub 1 an	peste 1 an
Datorii comerciale	270.801	67.496	67.496	-
- Furnizori	260.910	21.466	21.466	-
- Furnizori de imobilizari	-	-	-	-
- Furnizori- facturi nesosite	9.891	45.962	45.962	-
Avansuri clienti	-	68	68	-
Datorii legate de salarii	162.712	78.071	78.071	-
-Salarii si drepturi salariale	79.520	41.345	41.345	-
- Contributii salariale	83.192	36.726	36.726	-
Garantii	48.836	10.233	10.233	-
Datorii fiscale-TVA de plata	25.097	110.545	110.545	-
Leasing financiar	54.345	-	-	-
Alte datorii (garantii chiriasi,creditori etc)	342.772	353.386	353.386	-
Total	904.563	619.731	619.731	-

Capitaluri

6.1 Capital social

La 31 decembrie 2020, capitalul social al societatii era de 7.892.613 RON divizat in 78.926.129 actiuni nominative cu o valoare nominala de 0,1 RON.

Structura actionariatului la 31 decembrie 2020 a fost urmatoarea:

Acționari persoane juridice	Număr de acțiuni	Valoare	%
SOCIETATEA DE INVESTIȚII FINANCIARE MUNTENIA SA	60.701.527	6.070.153	76,91

ACȚIONARI PERSOANE FIZICE	13.198.558	1.319.856	16,72
ACȚIONARI PERSOANE JURIDICE	408.758	40.876	0,52
MAAP-ADS	4.617.286	461.728	5,85
TOTAL	78.926.129	7.892.613	100

6.2 Rezerve din reevaluare si alte rezerve

La 31 decembrie 2020, Societatea inregistreaza alte rezerve in suma de 1.859.893 RON, reprezentand repartizari ale profitului anilor precedenti (31.12.2019: 1.859.893 RON).

Rezerva din reevaluare la 31 decembrie 2020 este in suma de 31.174.843 RON (la 31 decembrie 2019: 33.567.863 RON).

6.3 Rezerva legala

Societatea a repartizat in anii precedenti la rezerve legale 5% din profitul brut pana se ajunge la 20% din capitalul social.

La 31.12.2020 rezerva legala este in suma de 634.600 RON (31.12.2019: 548.732 RON).

6.4 Rezultatul reportat

La 31.12.2020 rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare – contul 1175 are sold de 10.463.311 RON (31.12.2019: 8.070.290 RON).

Rezultatul reportat recunoscut in contul 1171 are un sold debitor de 3.296.961 RON, reprezentand pierderea aferenta anilor: 2017 :1.875.393 RON; 2018 : 837.499 RON si 2019: 584.069 RON.

NOTA 7

Contul de profit si pierdere

7.1 Venituri din exploatare

Cifra de Afaceri

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Venituri din vanzarea marfurilor	5.696.824	2.178.734
Inchirieri spatii comerciale	2.404.602	2.750.576
Venituri din activitati diverse	194.413	178.241
Venituri din lucrari executate	-	34.900
Venituri din vanzarea produselor reziduale	<u>156</u>	<u>7.294</u>
Cifra de afaceri	8.295.995	5.149.745

Alte venituri din exploatare

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Venituri din despagubiri	5.100	9.491
Venituri din cedarea imobilizarilor corporale	27.249	6.927.083
Alte venituri din exploatare	<u>5.879</u>	<u>99.585</u>
Total alte venituri din exploatare	38.228	7.036.159

7.2 Analiza rezultatului din exploatare-

-RON-	2019	2020
1. Cifra de afaceri neta	8.295.995	5.149.745
2. Costul bunurilor si al serviciilor prestate (3+4+5)	3.657.250	1.455.699
3. Cheltuieli materii prime, consumabile	799.744	408.612
4. Reduceri comerciale primite	13.698	3.135
5. Cheltuieli privind marfurile	2.871.204	1.050.222
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri (1-2)	4.638.745	3.694.048
7. Cheltuieli generale de administrare	2.489.303	1.910.548
8. Alte cheltuieli de exploatare	2.737.008	7.231.021
9. Alte venituri din exploatare	38.228	7.036.159
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	(549.338)	1.588.636

La 31 decembrie 2020, Societatea a inregistrat un profit din exploatare de 1.588.636 RON (in anul 2019 – pierdere de 549.338 RON).

7.3 Cheltuieli cu personalul si managementul societatii

Conducerea Societatii a fost asigurata, la sfarsitul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2019, de trei membri ai Consiliului de Administratie, respectiv de Directorul General al Societatii. Remuneratia membrilor Consiliului de administratie pentru mandatul exercitat aferent anului 2020 a fost de 51.360 RON, fata de cel aferent anului 2019, de 18.000 RON. Remuneratia conducerii executive a societatii a fost de 248.127 RON la 31 decembrie 2020, respectiv de 174.438 RON la 31 decembrie 2019.

In cursul anului 2020, numarul mediu de salariati ai Societatii a fost de , fata de 33 inregistrat in anul precedent. Cheltuielile salariale ale societatii in anii 2019 si 2020 au fost urmatoarele:

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Cheltuielile cu salariile personalului	2.144.707	1.566.987
Contributia unitatii la asigurarile sociale	48.516	34.786
Contributia unitatii pentru ajutorul de somaj	-	-
Contributia unitatii la asigurarile sociale de sanatate	-	-
Alte cheltuieli cu priv.asis.si protectia soc.	-	-
Total cheltuieli cu personalul	2.193.223	1.601.773

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 perioadele incheiate la 31 decembrie 2019 si 31 decembrie 2020, dupa natura acestora:

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	28.350	83.053
Cheltuieli cu redeventele si chiriile	216.918	99.656
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	16.867	11.653
Cheltuieli cu primele de asigurare	38.779	16.512

Cheltuieli cu comisioanele si onorariile	4.020	-
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	74.216	53.380
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	148.442	71.683
Cheltuieli cu detasari, deplasari si transferari	21.474	6.827
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	47.425	24.044
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	484.832	444.195

Total cheltuieli privind prestatii externe **1.081.323** **811.003**

7.5 Rezultatul financiar

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Venituri financiare		
Venituri din dobanzi bancare	17.581	129.690
Alte venituri financiare	43.045	350
Venituri din diferente de curs valutar	3.663	2
Total venituri financiare	64.289	130.042
Cheltuieli financiare		
Cheltuieli privind dobanzile	4.174	405
Alte cheltuieli financiare	89.739	1.805
Ajustari de valoare imobilizari financiare - net	-	(899)
Cheltuieli din diferente de curs valutar	5.107	-
Total cheltuieli financiare	99.020	1.312
Profitul/(pierderea financiara)	(34.731)	128.730

7.6 Impozitul pe profit

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020, Societatea a inregistrat un profit de 1.717.366 RON. Societatea a inregistrat urmatoarele elemente similare veniturilor:

- Surplus din reevaluare la vanzarea imobilului din str. Mihai Eminescu nr 57A sector 2 bucuresti – 1.611.304 ron
- Rezerve din reevaluare – 781.716 ron

Si urmatoarele cheltuieli nedeductibile in valoare de 1.873.003

- Impozit pe profit prescris, achitat in cursul anului 2005, pentru care nu s-a solicitat compensarea cu alte obligatii fiscale – 286.087 ron
- Provizioane marfuri sub STAS – 174.422 ron
- Pierderi din reevaluare imobilizari – 763.654 ron
- Amortizare contabila – 574.883 ron
- Alte cheltuieli nedeductibile (piese de schimb, prime de asigurare, protocol, combustibil) – 73.957

a inregistrat urmatoarele cheltuieli nedeductibile: Reconcilierea dintre rezultatul fiscal si cel contabil este prezentata in continuare:

31 decembrie

31 decembrie

	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Venituri totale	8.398.512	12.315.946
Cheltuieli totale	8.982.581	10.598.580
Profit net/Pierdere	(584.069)	1.717.366
Elemente similare veniturilor	2.858	2.393.020
Deduceri	950.963	1.397.878
Venituri din provizioane	237.977	737.128
Amortizare fiscala	712.986	574.883
Rezerva legala	-	85.868
Cheltuieli nedeductibile	1.591.348	1.873.003
Profit/(pierdere) fiscala	59.174	4.585.511
Pierderi fiscale din anii precedenti	(6.384.097)	(4.044.726)
Profit impozabil	-	540.785
Impozit pe profit cu cota 16 %	-	86.525
Reduceri impozit pe profit pentru sponsorizari	-	15.000
Impozitul pe profit in situatiile financiare	-	71.525

Principalele cheltuieli nedeductibile se refera la:

	<u>31 decembrie</u> <u>2019</u>	<u>31 decembrie</u> <u>2020</u>
Cheltuieli cu impozit profit prescrist	-	286.087
Cheltuieli provizioane clienti incerti si debitori	-	-
Cheltuieli provizioane stocuri	-	174.422
Amortizare si pierderi din reevaluare imobilizari corporale	722.433	763.654
Amortizare contabila	712.986	574.883
Pierderi din creante	61.658	-
Alte cheltuieli nedeductibile	94.271	73.957
Total cheltuieli nedeductibile	1.591.348	2.654.719

NOTA 8

Indicatori de performanta economica

I. Indicatori de lichiditate

	2019	2020
<i>Rata lichiditatii generale</i>		
Active curente (A)	4.303.868	11.119.076
Datorii curente (B)	904.563	619.731
<i>A/B</i>	<i>4,76</i>	<i>17,94</i>
<i>Rata rapida a lichiditatii (testul acid)</i>		
Active curente (A)	4.303.868	11.119.076
Stocuri (B)	2.544.849	1.273.559
Obligatii curente (C)	904.563	619.731
<i>(A-B)/C - in numar de ori</i>	<i>1,95</i>	<i>15,89</i>

II. Indicatori de risc

Gradul de indatorare

Capital imprumutat – imprumuturi peste un an(A)	-	-
Capital angajat (B)	48.642.430	50.314.751
<i>A/B</i>	-	-

III. Indicatori de profitabilitate**Rentabilitatea capitalului angajat**

Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit (A)	(584.069)	1.717.366
Capital angajat (B)	48.642.430	50.314.751
<i>A/B</i>	-	0,03

Marja bruta din vanzari

Rezultatul din exploatare (A)	(549.338)	1.588.636
Venituri din exploatare (B)	8.745.708	12.185.904
<i>A/B</i>	-	0,13

IV. Indicatori de activitate**Viteza de rotatie a activelor imobilizate**

Cifra de afaceri	8.295.995	5.149.745
Active imobilizate	45.269.605	39.801.944
<i>(A/B) -- in numar de ori</i>	0,18	0,13

Viteza de rotatie a activelor totale

Cifra de afaceri	8.295.995	5.149.745
Active totale	49.573.473	50.934.482
<i>(A/B) -- in numar de ori</i>	0,17	0,10

Perioada incasarii clientilor

Creante comerciale medii (A)	80.236	170.817
Rulaj debitor clienti (B)	3.622.707	11.012.216
<i>(A/B)*365 – numar de zile</i>	8	8

Perioada imobilizarii stocurilor

Stocuri medii (A)	2.486.475	1.908.252
Rulaj creditor stocuri (B)	9.450.810	22.276.099
<i>(A/B)*365 – numar de zile</i>	96	31

Perioada achitarii furnizorilor

Datorii comerciale medii (A)	176.961	169.115
Rulaj creditor furnizori (B)	5.909.939	3.451.926
<i>(A/B)*365 – numar de zile</i>	11	18

NOTA 9**Alte informatii****9.1 Parti afiliate**

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

Nume societate	Natura relatiei	Tip tranzactii	Sediu social
Germina Agribusiness S.A.	Actionar majoritar comun	Vanzari si achizitii produse	Bucuresti
Voluthema Property Developer S.A.	Actionar majoritar comun	Inchiriere spatii birouri	Bucuresti

FIROS S.A.	Actionar majoritar comun	Producerea si comercializarea mat. de constructi	Bucuresti
Bucur S.A.	Actionar majoritar comun	Comercializare produse alimentare si nealimentare, inchiriere spatii comerciale si de depozitare	Bucuresti
CI-CO S.A.	Actionar majoritar comun	Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate	Bucuresti
FRGCIP – IFN S.A.	Actionar majoritar comun	Servicii finantare	Bucuresti

Sume datorate si de primit de la entitatile afiliate, precum si tranzactiile cu acestea pe parcursul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2019 sunt prezentate mai jos.

DATORII

Nume societate	SOLD 31.12.2019	SOLD 31.12.2020
Germina Agribusiness S.A.	-	-
Voluthema Property Developer S.A.	-	-
S.C. Firos S.A.	-	-
Bucur S.A.	-	-
CI-CO S.A.	-	-
FRGCIP – IFN S.A.	-	-

CREANTE

Nume societate	SOLD 31.12.2019	SOLD 31.12.2020
Germina Agribusiness S.A.	-	-
Voluthema Property Developer S.A.	-	-
S.C. Firos S.A.	-	-
Bucur S.A.	-	-
CI-CO S.A.	-	-
FRGCIP – IFN S.A.	-	-

VANZARI

Nume societate	2019	2020
Germina Agribusiness S.A.	2.452	-
Voluthema Property Developer S.A.	-	-
Firos S.A.	-	-
Bucur S.A.	7.107	-
CI-CO S.A.	-	-
FRGCIP – IFN S.A.	-	-

CUMPARARI

Nume societate	2019	2020
Germina Agribusiness S.A.	242.146	3.963
Voluthema Property Developer S.A.	33.990	-
Firos S.A.	-	-
Bucur S.A.		-
CI-CO S.A.	42.387	12.934
FRGCIP – IFN S.A.	8.066	40.096

9.2 Auditori

Auditul societatii in anul 2020 a fost asigurat de firma TGS Romania SRL. Onorariile sunt stabilite pe baza contractului incheiat intre cele doua parti.

9.3 Preturi de transfer

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila nu este distorsionata.

9.4 Contingente

Sistemul de impozitare din Romania este intr-o faza initiala de dezvoltare si este supus unor interpretari variate si unor schimbari constante, care uneori sunt retroactive. In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificare fiscala timp de 5 ani.

Managementul societatii considera ca a aplicat cele mai bune rationamente profesionale privind interpretarea legislatiei fiscale in vigoare si apreciaza riscul fiscal, la care este expusa societatea, ca fiind scazut.

9.5 Managementul riscului

Principalele riscuri la care este supusa Societatea si politicile aplicate sunt detaliate mai jos.

(i) Riscul valutar

In Romania exista un risc al deprecierei valorii activelor monetare nete exprimate in lei. In prezent nu exista o alta piata in afara Romaniei pentru conversia leului in alte valute. In cursul anului 2020, moneda locala s-a depreciat fata de EUR (rata de schimb dintre leu si EUR a fost de 4,8694 RON la data de 31 decembrie 2020 fata de 4,7793 RON la data de 31 decembrie 2019).

(ii) Riscul de piata

Economia romaneasca este in tranzitie, existand o anumita incertitudine cu privire la evolutia viitoare a politicii si dezvoltarii economice. Conducerea Societatii nu poate prevedea schimbarile ce vor avea loc in Romania si efectele acestora asupra situatiei financiare, asupra rezultatului din exploatare si a fluxurilor de trezorerie ale Societatii.

Presedinte Consiliu Administratie

Sergiu Mihailov

Director Economic,

Constantin Rodica

**Situatia fluxurilor de trezorerie
pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2020**

In RON

	2020	2.019	2018
ACTIVITATI DE EXPLOATARE			
Profit/(pierdere) inainte de impozitare	1.717.365	-584.069	(837.499)
Ajustari pentru:			
Amortizare si pierderi de valoare imobilizari corporale -net	1.338.536,46	1.435.419	1.522.240
Profit net din cedarea imobilizarilor corporale	2.706.277,00	-24.391	(1.139)
Cheltuieli exploatare provizioane active circulante	-533.171,91	-136.380	(1.243.476)
Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	0,00	-101.597	(1.049.678)
Pierderi din creante clienti	0,00	61.658	1.262.935
Variatie curs valutar Reevaluare leasing	0,00	4.806	
Alte elemente nemonetare	287.651,50	-581	7.213
Cheltuieli privind dobanzile	0,00	4.174	6.568
Venituri nete din dobanzi	-	-17.582	(2.706)
Profit din exploatare inainte de modificarile capitalului circulant	104.104,43	641.456	(335.541)
(Crestere)/descrestere creante si alte conturi asimilate	844.171,87	73.243	173.178
(Crestere)/descrestere stocuri	1.094.964,06	-78.053	812.447
Crestere/(descrestere) datorii si alte conturi asimilate	(581.760)	229.820	(1.044.586)
Disponibilitati din activitatea de exploatare	1.461.480,25	866.466	(394.502)
Dobanzi platite	0,00	-4.174	(6.568)
Impozit pe profit platit	-	0	-
Fluxuri de trezorerie (utilizate)/generate din activitatea de exploatare	1.461.480,25	862.291	(401.071)
ACTIVITATI DE INVESTITII			
Achizitii de imobilizari corporale si necorporale	-52.753,61	-120.509	(72.584)
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale si necorporale	6.881.760,00	27.249	1.139
Dobanzi incasate	-	17.582	2.706
Fluxuri de trezorerie (utilizate)/generate in activitatea de investitii	6.829.006,39	-75.678	(68.739)
ACTIVITATI DE FINANTARE			
Dividende platite	0	-197	(97)
Rambursari leasing	(54.345)	-121.286	(115.831)
Fluxuri de trezorerie generate din activitatea de finantare	(54.345)	-121.483	(115.928)
Descresterea neta a disponibilitatilor banesti	8.236.141	665.131	(585.738)
Disponibilitati banesti si alte echivalente la 1 ianuarie	1.328.608	663.477	1.249.215
Disponibilitati banesti si alte echivalente la 31 decembrie	9.564.750	1.328.608	663.477
ADMINISTRATOR, Sergiu Mihailov	DIRECTOR GENERAL Sorin Marica		

UNISEM SA
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU LA 31 DECEMBRIE 2020

(toate sumele sunt exprimate in RON)

	Sold la 1 ianuarie 2020	Cresteri	din care prin transfer	Reduceri	din care prin transfer	Sold la 31 decembrie 2020
Capital subscris	7.892.613	-				7.892.613
Prime de capital					-	-
Rezerve din reevaluare	33.567.863		-	2.393.020	2.393.020	31.174.843
Rezerve legale	548.732	85.868				634.600
Alte rezerve	1.859.893	-	-			1.859.893
Rezultatul reportat- pierderi/profit an precedenti	(2.712.892)	(584.069)			- -	(3.296.961)
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	-	-	-	-		-
Rezultatul reportat- surplus realizat din rezerve de reevaluare	8.070.290	2.393.020	2.393.020	-	- -	10.463.310
Repartizarea profitului	(584069)	1.645.841		(498.201)	85.868	1.559.973
Total capitaluri proprii	48.642.430	3.540.660	2.393.020	2.478.888	2.478.888	50.288.271

RAPORT DE GESTIUNE AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
privind exercitiul economico-financiar pe anul 2020

Societatea UNISEM S.A. s-a infiintat in baza Hotararii Guvernului nr. 1273 din 8.12.1990 prin transformarea in societate comerciala, potrivit Legii 15/1990, a Intreprinderii pentru Valorificarea Semintelor de Legume si Material Saditor Bucuresti.

Sediul principal al societatii este in Romania, localitatea Bucuresti, strada Matasari nr. 46, etaj 3, camera C10A, Sector 2.

Societatea a desfasorat pe parcursul anului 2020 activitati in domeniile: comert si servicii pentru agricultura, preluarea si comercializarea en-gros si en-detail a semintelor de legume, leguminoase alimentare, flori, plante furajere si cartof.

Obiectul principal de activitate, conform ordinului 337/20.04.2007, este „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.

Actiunile societatii sunt tranzactionate pe segmentul de piata reglementata **ATS Categoria AeRO Standard**, iar entitatile tranzactionate pe acesta piata nu intra sub incidenta Ordinului 1286/2012.

Evolutia structurii actionariatului :

Actionari persoane juridice	Numar de actiuni	Valoare	%
SOCIETATEA DE INVESTITII FINANCIARE MUNTENIA SA	60.701.527	6.070.153	76,91 %
ACTIONARI PERSOANE FIZICE	13.198.558	1.319.856	16,72 %
ACTIONARI PERSOANE JURIDICE	408.758	40.876	0,52 %
MAAP-ADS	4.617.286	461.728	5,85 %
TOTAL	78.926.129	7.892.613	100 %

Conducerea si administrarea UNISEM S.A. sunt asigurate de Adunarea Generala a Actionarilor (Ordinara si Extraordinara), Consiliul de Administratie si Directorul General, cu competentele inscrise in actul constitutiv societatii, respectiv in Contractul de Management pentru Directotul General.

Controlul financiar si gestionar se exercita de actionari prin auditorul financiar extern.

Societatea Unisem SA este administrata de un Consiliu de Administratie, compus din trei administratori responsabili solidar in fata societatii.

Membrii Consiliului de Administratie al Societatii sunt numiti in baza Hotararii AGOA.

In cursul anului 2020 au avut loc urmatoarele schimbari in structura de conducere a UNISEM SA, astfel:

- In sedinta Consiliului de Administratie din data de 26.02.2020:
 - S-a luat act de renuntarea la mandatul de administrator al dlui Bogdan Ilie POPESCU incepand cu data de 26.02.2020;
 - S-a decis numirea unui administrator provizoriu in persoana dnei Dorina-Teodora MIHAILESCU pentru perioada 01.03.2020 – 30.04.2020;
- In sedinta Consiliului de Administratie din data de 24.03.2020:
 - S-a luat act de renuntarea la mandatul de administrator al dlui Mircea CONSTANTIN incepand cu data de 24.03.2020;
 - S-a decis numirea unui administrator provizoriu in persoana dlui Sergiu MIHAILOV pentru perioada 23.03.2020 – 30.04.2020;
- In sedinta AGOA convocata in data de 29.04.2020 au fost numiti, incepand cu 01.05.2020, urmatorii administratori:
 - Presedinte CA Dl. Sergiu MIHAILOV; Ctr administrare nr.216 din 30.04.2024, valabil pana in data de 30.04.2024;
 - Administrator – Dna Dorina-Teodora MIHAILESCU, Ctr administrare nr.217 din 30.04.2020, valabil pana in data 30.04.2024;
 - Administrator – Dl. Laurentiu PARGHEL, Ctr administrare nr.215 din 30.04.2020, valabil pana in data de 16.01.2022;

Incepand cu data de 13.10.2020 a incetat mandatul de Director General al dlui Andrei MIHAILOV si a fost numit dl Sorin MARICA.

In cursul anului 2020 societatea a suferit o reorganizare operationala la nivel national astfel:

- S-a renuntat la 3 Centre Zonale: Neamt, Suceava si Salaj prin:
 - inchiderea tuturor magazinelor de vanzare cu amanuntul si a depozitelor zonale;
 - renuntarea la contractele de chirii aferente punctelor de vanzare unde UNISEM SA nu era proprietar;

- inchirierea catre alti operatori economici a spatiilor comerciale aflate in proprietatea UNISEM SA;
- transmiterea stocului de marfa catre Depozitul Silistea Snagov;
- restructurarea de personal;
- Centrul Zona Ilfov si-a reorganizat activitatea prin:
 - inchiderea tuturor magazinelor de vanzare cu amanuntul mai putin cel care opereaza in cadrul punctului de lucru din Silistea Snagov;
 - renuntarea la activitatea de reambalari si productie de seminte;
 - reorganizarea activitatii de productie legume prin intermediul celor 9 solarii si o sera in suprafata totala de aproximativ 5.000 mp;
 - restructurarea de personal;
 - receptionarea si centralizarea la toata marfa UNISEM SA primita de la depozitele inchise din toata tara;

In cursul anului 2020 au avut loc urmatoarele vanzari de active imobiliare:

- Vanzarea imobilului din Str. Mihai Eminescu nr. 57A, sector 2, Bucuresti;

Situatiile financiare pentru anul 2020 sunt intocmite in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice 1.802/2014, si cuprind bilantul contabil, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu, situatia fluxurilor de trezorerie si notele explicative la situatiile anuale.

Realizarea indicatorilor economico-financiari pe anul 2020

Indicatori	Realizat 2019	Realizat 2020	% realizat 2020
			fata de realizat an 2019
A. VENITURI TOTALE	8,398,512	12,315,945	47%
I. Venituri din exploatare, din care:	8,334,223	12,185,903	46%
vanzari marfuri	5,696,824	2,178,734	-62%
reduceri comerciale acordate			
venituri din participatii			
venituri din vanzare prod.reziduale	156	7,292	4574%
venituri din chirii	2,404,602	2,750,576	14%
venituri din prestari servicii	25,758	34,900	35%
venituri din activitati diverse	168,655	178,242	6%
venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale			
alte venituri din exploatare	38,228	7,036,159	18306%
II. Venituri financiare	64,289	130,042	102%
II. Cheltuieli financiare	99,020	1,311	-99%
B. CHELTUIELI TOTALE, din care:	8,982,581	10,598,579	18%
I. Cheltuieli de exploatare	8,883,561	10,597,268	19%
cheltuieli cu marfurile	2,871,204	1,050,222	-63%
II. Cheltuieli financiare	99,020	1,311	-99%
C. REZULTAT BRUT	-584,069	1,717,366	394%
din exploatare	-549,338	1,588,635	389%
financiar	-34,731	128,731	471%
D. IMPOZIT PE PROFIT	0	71,525	
E. REZULTAT NET	-584,069	1,645,841	382%

Recunoasterea veniturilor :

Veniturile sunt inregistrate in momentul in care riscurile semnificative si avantajele detinerii proprietatii asupra bunurilor sunt transferate beneficiarului. Sumele reprezentand veniturile nu includ taxele de vanzare (TVA), dar includ reducerile comerciale acordate. Reducerile financiare acordate clientilor (sconturile) sunt inregistrate ca si cheltuieli financiare ale perioadei, fara a altera valoarea veniturilor societatii. Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate.

Din analiza datelor de bilant, comparativ cu anul precedent, se desprind urmatoarele concluzii :

- Veniturile totale in 2020 au inregistrat o crestere fata de realizatul anului 2019 in suma bruta de 3.917.433 ron , respectiv cu 47% .
- Veniturile din exploatare au crescut cu 46% fata de cele realizate in anul 2019, in suma bruta cu 3.851.680 ron, in cadrul acestora:
 - Veniturile din vanzarea marfurilor au scazut in suma bruta cu 3.518.090 ron, respectiv cu 62%.

- Veniturile din chirii au inregistrat o crestere in suma bruta de 345.974 ron respectiv cu 14% fata de nivelul realizat in 2019, justificat prin continuarea contractelor de inchiriere aflate in derulare, corelarea tarifelor cu nivelul pietei, precum si inchirierea spatiilor libere aflate in patrimoniul societatii.
- Veniturile din prestari servicii au crescut cu 9.142 ron, respectiv 35% fata de veniturile realizate in 2019.
- Veniturile din activitati diverse au crescut cu 9.587 ron, respectiv cu 6%
- Alte venituri din exploatare au crescut cu 6.997.931 ron generate in primul rand de vanzarea imobilului din Str Mihai Eminescu nr.57A, sector 2, Bucuresti.
- Veniturile financiare au crescut cu 65.753 ron, respectiv cu 102% prin valorificarea depozitelor generate de vanzarea activului din Str Mihai Eminescu.

Analizand in structura observam urmatoarele :

~ RON ~

Alte venituri din exploatare	Valoare realizata in 2020	%
Venituri din despagubiri si penalitati	9,491	0%
Alte venituri din operatii de gestiune (minus de inventar)	15,014	0%
Venituri din cedarea activelor	6,927,083	98%
Alte venituri din exploatare(venituri din datorii prescrise)	84,571	1%
Total	7,036,159	100%

TIP CHELTUIALA	Suma 2019	% ch. in total cheltuieli exploatare 2019	Suma 2020	% ch. in total cheltuieli exploatare 2020
8. a) Ch. cu mat. prime si mat. consumabile	711,302	7.92%	373,510	3.52%
Alte ch. materiale	88,442	0.98%	35,102	0.33%
b) Alte ch. externe (cu energie si apa)	296,080	3.30%	308,775	2.91%
c) Ch. privind marfurile	2,871,204	31.96%	1,050,222	9.91%
Reduceri comerciale primite	13,698	0.15%	3,135	0.03%
9. Ch. cu personalul	2,193,223	24.42%	1,601,773	15.11%
a) Salarii si indemnizatii	2,144,707	23.88%	1,566,987	14.78%
b) Ch. cu asigurarile si protectia sociala	48,516	0.54%	34,786	0.33%
10. a) Ajustari de valoare privind imob. corporale si necorporale	1,435,419	15.98%	1,338,536	12.63%
a.1) Cheltuieli	1,435,419	15.98%	1,338,536	12.63%
a.2) Venituri	0	0.00%	0	0.00%
b) Ajustari de valoare privind activele circulante	-74,723		137,005	
b.1) Cheltuieli	61,657	0.69%	874,133	8.25%
b.2) Venituri	13,638	0.15%	737,128	6.95%
11. Alte ch. de exploatare	1,477,909	16.45%	5,755,480	54.30%
11.1. Ch. privind prestatiile externe	1,081,323	12.04%	811,003	7.65%
11.2. Ch. cu alte impozite , taxe si varsaminte asimilate	378,822	4.22%	405,707	3.83%
11.3. Ch.din reevaluarea imobilizarilor corporale	0	0.00%	0	0.00%
11.4. Alte cheltuieli	17,764	0.20%	4,538,770	42.82%
Ajustari privind provizioanele	-101,597		0	
Cheltuieli	0	0.00%	0	0.00%
Venituri	101,597	1.13%	0	0.00%
Cheltuieli de exploatare	8,883,561	98.90%	10,597,268	99.99%
Venituri din exploatare	8,334,223		12,185,905	
Profitul sau pierderea din exploatare				
Profit din exploatare	0	0.00%	1,588,637	14.99%
Pierdere din exploatare	-549,338	6.12%		0.00%
Venituri din interese de participare	0	0.00%	350	0.00%
Venituri din dobanzi	17,581	0.20%	129,690	1.22%
Alte Venituri financiare	46,708	0.52%	2	0.00%
Total venituri financiare	64,289	0.72%	130,042	1.23%
Ajustari de val.privind imob.financiare si inv. Financiare detinute ca active circulante	0	0.00%	0	0.00%
Cheltuieli (ct.686)	0	0.00%		0.00%
Venituri (ct. 786)	0	0.00%		0.00%
Cheltuieli privind dobanzile (ct. 666-7418)	4,174	0.05%	406	0.00%
Alte cheltuieli financiare	94,846	1.06%	906	0.01%
Total Cheltuieli financiare	99,020	1.10%	1,312	0.01%
Profitul sau pierderea din activitatea financiara				
Profit financiar	0	0.00%	128,730	1.21%
Pierdere financiara	-34,731	0.39%		0.00%
Venituri totale	8,398,512		12,315,946	
Cheltuieli totale	8,982,581	100.00%	10,598,580	100.00%
Cheltuieli cu impozitul pe profit	-		71,525	
Profitul sau pierderea la nivel de societate				
Profit			-	1,645,841
Pierdere	-584,069		-	

In analiza costurilor inregistrate la nivelul societatii UNISEM SA pe anul 2020 se observa urmatoarele categorii:

- 99,99 % **Cheltuielile de exploatare**, iar in cadrul acestora cele mai relevante sunt:
 - 54,30 % Alte cheltuieli din exploatare, inclusiv descarcarea din gestiune a valorii neamortizate a imobilului din str. Mihai Eminescu;
 - 15,11 % Cheltuieli de personal;

- 12,63 % Cheltuieli cu amortizarile si deprecierile;
- 9,91 % Cheltuieli cu marfurile

- 0,01% Cheltuielile financiare;

Situatia patrimoniala

Potrivit principalelor posturi de bilant, situatia patrimoniala la 31.12.2020 se prezinta astfel :

Situatia evolutiei principalelor elemente bilantiere si a ponderii acestora

~ RON ~

INDICATOR	31.12.2019	Pondere in total %	31.12.2020	Pondere in total %	2020 / 2019 %
Imobilizari necorporale	3,539	0.01%	2,480	0.00%	-29.92%
Imobilizari corporale	45,212,308	91.20%	39,750,536	78.04%	-12.08%
Imobilizari financiare	53,758	0.11%	48,928	0.10%	-8.98%
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	45,269,605	91.32%	39,801,944	78.14%	-12.08%
Stocuri	2,544,849	5.13%	1,273,559	2.50%	-49.96%
Creante comerciale	117,494	0.24%	224,139	0.44%	90.77%
Alte creante	312,917	0.63%	56,628	0.11%	-81.90%
Disponibilitati	1,328,608	2.68%	9,564,750	18.78%	619.91%
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	4,303,868	8.68%	11,119,076	21.83%	158.35%
Conturi de regularizare	-		13,462	0.03%	
TOTAL ACTIVE	49,573,473	100.00%	50,934,482	100.00%	2.75%
Capital subscris varsat	7,892,613	15.92%	7,892,613	15.50%	0.00%
Rezerve legale	548,732	1.11%	634,600	1.25%	15.65%
Alte rezerve	35,427,756	71.47%	33,034,736	64.86%	-6.75%
Profit / pierdere	-584,069	-1.18%	1,645,841	3.23%	381.79%
Repartizare profit	-		85,868	0.17%	
Rezultat reportat	5,357,398	10.81%	7,166,349	14.07%	33.77%
TOTAL CAPITALURI PROPRII	48,642,430	98.12%	50,288,271	98.73%	3.38%
Imprumuturi	-			0.00%	
Datorii comerciale	270,801	0.55%	67,428	0.13%	-75.10%
Cienti creditorii	-		68	0.00%	
Alte datorii	633,762	1.28%	552,235	1.08%	-12.86%
TOTAL DATORII	904,563	1.82%	619,731	1.22%	-31.49%
Conturi de regularizare	26,480	0.0534%	26,480	0.05%	0.00%
Alte datorii	-			0.00%	
TOTAL PASIVE	49,573,473	100.00%	50,934,482	100.00%	2.75%

Din analiza situatiei patrimoniale la 31 decembrie 2020 se constata urmatoarele :

Activele imobilizate ale societatii au scazut fata de anul precedent cu 5.461.772 ron, respectiv cu 12.08 %.

Analizand structura activelor circulante comparativ cu anul 2019, se remarca o scadere a pozitiei „stocuri” cu 1.271.290 ron, respectiv cu 49,96 %, creantele comerciale au inregistrat o crestere in suma bruta de 106.645 ron, respectiv 90,77 %.

Se inregistreaza o scadere a pozitiei „Alte creante” in suma bruta de 256.289 ron, respectiv cu 81,90 %.

Disponibilitatile banesti au inregistrat o crestere de peste 6 ori mai mare fata de anul 2019, respectiv de la 1.328.608 ron la 9.564.750 ron.

Per total activele circulante au crescut cu 158,35 %, respectiv cu 6.815.208 ron.

Societatea monitorizeaza situatia creantelor, aplicand diverse proceduri de incasare (garantii, bilete la ordin, ipoteca sau gaj imobiliar, renegocierea contractelor, adoptarea procedurii de compensare intre aceeasi parteneri in calitatea de client si furnizor si numai in cazuri extreme se recurge la actionarea clientilor in justitie.

Datoriile societatii cu termen de plata pana la 1 an au inregistrat o crestere cu 284.832 ron fata de anul 2019, respectiv cu 31,48 %, prioritate pentru platile efectuate au avut-o platile la Bugetul consolidat al statului si la Bugetul fondurilor speciale, salariile personalului, furnizorii de marfa si prestari de servicii.

La 31.12. 2020 Unisem SA nu are imprumuturi la banca sau la alte institutii, sau actionari.

Ponderea datoriilor comerciale in total pasive a scazut de la 0,55 % in 2019 la 0,13 % in 2020, iar a altor datorii (inclusiv datoriile fiscale) a scazut de la 1,28 % in 2019 la 1,08% in 2020.

Per total societate activele si pasivele au crescut la 31 decembrie 2020 fata de anul precedent cu 1.361.009 ron respectiv cu 2.75 %.

Indicatorii economici-financiari se prezinta astfel:

Calculati dupa metoda generala de elaborare a situatiilor financiare, conforma cu directivele europene, valoarea indicatorilor de lichiditate se prezinta astfel :

Indicator	Valoare la :	
	31.12.2019	31.12.2020
1. Lichiditate generala	4,76	17,94
2. Lichiditate imediata	1,94	15,89

ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

	Indicatori	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
1	Cifra de afaceri neta	8,295,995	5,149,745
2	Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3+4+5)	3,657,250	1,455,699
3	Cheltuielile materii prime, consumabile si alte materiale	799,744	408,612
4	Reducerile comerciale primite	13,698	3,135
5	Cheltuielile privind marfurile	2,871,204	1,050,222
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	4,638,745	3,694,046
7	Ajustari active imobilizate si circulante		
8	Cheltuieli generale de administratie (salarii si utilitati)	2,489,303	1,910,548
9	Alte cheltuieli din exploatare	2,737,008	7,231,021
10	Alte venituri din exploatare	38,228	7,036,159
11	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	-549,338	1,588,636

Rezultatul pe actiune

Calculule rezultatului pe actiune sunt bazate pe urmatoarele informatii:

Rezultatul pe actiune	2019	2020
Profitul/Pierdere neta a anului	(584.069)	1.645.841
Numarul de actiuni	78.926.129	78.926.129
Rezultatul pe actiune de baza – lei	(0,00740)	0,0208

Informatii despre partile afiliate, filiale si entitatile asociate

Societatea detine titluri de participare ca imobilizari financiare, astfel:

Denumire	Nr. de actiuni	Valoare	% detinere
Casa Bucovina	28.640	2.864	0,017115

Rezerva legala

Societatea a repartizat in anii precedenti la rezerve legale 5% din profitul brut, fara ca acestea sa depaseasca 20% din capitalul social.

La 31.12.2020 rezerva legala este in suma de 634.600 lei (31 decembrie 2019: 548.732 lei).

Alte rezerve, rezerva din reevaluare si rezultatul reportat

La 31 decembrie 2020, Societatea inregistreaza alte rezerve in suma de 1.859.893 lei, reprezentand repartizari ale profitului anilor precedenti (31.12.2019: 1.859.893 RON).

Rezultatul reportat (cont 117) la 31 decembrie 2020 are sold in suma de 7.166.349.

Efectele retratarii stocurilor, rezervelor, amortizarii, creantelor si datoriilor si a rezultatului reportat sunt prezentate in Situatia Modificarilor Capitalurilor Proprii.

Angajamente

Angajamente acordate tertilor

UNISEM S.A. are garantii depuse in favoarea tertilor la 31.12.2020 in valoare de 46.064 ron (chirii si utilitati).

Situatia litigiilor economice

Situatia litigiilor, in vederea recuperarii unor creante pe calea ordonantei de plata, a procedurii de insolventa si a executarii silite in anul 2020, se prezinta astfel:

- 6 litigii au fost solutionate in anul 2020;
- 18 litigii sunt in derulare la 31.12.2020, din care 3 au sanse de solutionare in 2021;

Valoarea totala a creantelor de recuperat insumeaza 1.346.402 RON, suma este provizionata in totalitate la 31.12.2020.

Gestionarea riscurilor

Impozitarea

Sistemul fiscal din Romania este supus multor interpretari si modificari constante. Cu toate ca valoarea impozitului datorat peste o anumita tranzactie poate fi extrem de mica, este posibil sa se aplice dobanzi

considerabile daca acestea sunt calculate ca procent din valoarea datoriei neachitate, stabilita in cuantum de 0,03 % pe zi, situatie cu care pana in prezent societatea nu s-a confruntat. In Romania termenul prescriptiei pentru controale fiscale este de 5 ani.

La data de 31.12.2020 Societatea nu inregistreaza datorii restante la bugetul de stat, bugetul asigurarilor sociale de stat, bugetul asigurarilor sociale de sanatate, bugetul asigurarilor pentru somaj.

Riscul de credit

Societatea este expusa unui risc de credit deoarece majoritatea contractelor comerciale derulate/in derulare au termene de incasare mai mari decat termenele de plata a furnizorilor.

Creantele comerciale sunt prezentate la valoarea recuperabila dupa constituirea de ajustari pentru depreciere.

Riscul de piata

Riscul de piata cuprinde trei tipuri de risc: riscul valutar, riscul ratei dobanzii la valoare justa si riscul de pret. Societatea efectueaza tranzactii exprimate in diferite valute, inclusiv in EUR.

Ratele oficiale de schimb publicate de catre BNR la 31 decembrie 2020 respectiv 31 decembrie 2019 au fost:

Valuta	Curs BNR		Variatia
	31.12.2019	31.12.2020	
USD	4.2608	3.966	-7%
EURO	4.7793	4.8694	2%

Riscul ratei de dobanda

Societatea beneficiaza de o rata de dobanda variabila pentru creditele contractate (contracte furnizori) pentru a finanta activitatile in curs.

Riscul de lichiditate

Responsabilitatea finala pentru gestionarea riscului privind lichiditatile apartine administratorului si bordului director, care a creat o baza corespunzatoare de gestionare a riscului privind lichiditatile pentru a raspunde cerintelor de finantare ale conducerii pe termen scurt, mediu si lung. Societatea gestioneaza riscul privind lichiditatile prin mentinerea unor rezerve adecvate, facilitati bancare si facilitati de imprumut, prin continua monitorizare a fluxului de numerar real si cel estimat, cat si prin corelarea scadentelor activelor si pasivelor financiare.

Contul de profit si pierdere

Societatea prezinta la 31.12.2020 profit de 1.645.841 ron.

Cu privire la activitatea de Securitate si Sanatate in Munca si Prevenirea si Stingerea Incendiilor

In anul 2020 nu s-au inregistrat evenimente in cadrul societatii noastre, in ceea ce priveste activitatea de Securitate si Sanatate in Munca (S.S.M.) si paza contra incendiilor.

In cadrul fiecarui Centru zonal au fost intocmite Instructiuni proprii de Securitate si Sanatate in Munca, Planuri de prevenire si protectie si au fost evaluate riscurile pentru securitatea si sanatatea in munca.

Declaratia de conformare cu Codul de Guvernanta al AeRO

In cursul anului 2020 in cadrul UNISEM S.A. s-au demarat procedurile in vederea respectarii codului de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe piata AeRO, astfel:

Indicativ	Prevederi ce trebuie respectate	Stadiu
A1	Toate societatile trebuie sa aiba un regulament intern al Consiliului care include termenii de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie sa fie prevazuta in regulamentul Consiliului.	Implementat
A2	Orice alte angajamente si obligatii profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitii executive si neexecutive in Consiliul unor societati si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	Implementat
A3	Orice membru al Consiliului trebuie sa prezinte Consiliului informatii privind orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand peste 5% din toate drepturile de vot. Aceasta obligatie se refera la orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu.	Implementat
A4	Raportul anual va informa daca a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Presedintelui. Trebuie sa contina de asemenea numarul de sedinte ale Consiliului.	In curs de implementare.
A 5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti, care va cuprinde cel putin urmatoarele:	In curs de implementare.
A 5.1	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat	In curs de implementare.
A 5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.	In curs de implementare.

A 5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita consultantul autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-I revin.	In curs de implementare.
A 5.4	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat.	In curs de implementare.
B1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conformcelei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	In curs de implementare.
B2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separate (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente care va raporta Consiliului, ia, in cadrul societatii ii va raporta direct directorului general.	In curs de implementare.
C1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si de asemenea ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	In curs de implementare.
D1	Societatea trebuie sa organizeze un serviciu de Relatii cu Investitorii – facut cunoscut publicului larg prin persoana/persoanele responsabile sau ca unitate organizatorica. In afara de informatiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie sa includa pe pagina sa de internet o sectiune dedicata Relatiilor cu Investitorii, in limbile romana si engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:	In curs de implementare.
D1.1	Principalele regulamente ale societatii: actul constitutive si regulamentele interne ale organelor statutare	In curs de implementare.

D1.2	CV-urile membrilor organelor statutare;	In curs de implementare.
D1.3	Rapoartele curente si rapoartele periodice	In curs de implementare.
D1.4	Informatii referitoare la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale;	In curs de implementare.
D1.5	Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni;	In curs de implementare.
D1.6	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea / reinoirea/terminarea unui accord cu un Market Maker.	In curs de implementare.
D1.7	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicate acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere informatiile corespunzatoare	In curs de implementare.
D2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net. Principiile politicii de dividend vor fi publicate pe pagina de internet a societatii.	In curs de implementare.
D3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluzii cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Daca sunt publicate, prognozele vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind prognozele va fi	In curs de implementare.

	publicata pe pagina de internet a societatii.	
D4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	In curs de implementare.
D5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.	Implementat
D6	O societate va organiza cel putin o intalnire/conferinta telefonică cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respective intalniri/conferinte telefonice.	In curs de implementare.

Supunem analizei si aprobarii Adunarii Generale a Actionarilor, raportul de activitate, bilantul contabil privind exercitiul economico-financiar 2020, impreuna cu descarcarea de gestiune a membrilor Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2020.

Consiliul de Administratie UNISEM S.A.

**Presedinte Consiliul de Administratie
Dl. Sergiu MIHAILOV**

**Administrator
Dna. Dorina-Teodora MIHAILESCU**

**Administrator
Dl. Laurentiu Parghel**

DECLARAȚIE**în conformitate cu prevederile art.30 din Legea contabilității nr.82/1991**

S-au întocmit situațiile financiare anuale la 31/12/2020 pentru :

Persoana juridică : UNISEM S.A. BUCUREȘTI

Județul : 40--MUN. BUCUREȘTI

Adresa : localitatea BUCUREȘTI, sectorul 2, str. MATASARI nr.46, tel. 021 / 2106839

Număr din registrul comerțului : J40/14/1990

Forma de proprietate : 23--Societăți comerciale cu capital de stat și privat autohton (stat<50%)

Activitatea preponderentă (cod și denumire clasa CAEN) : 4621--Comerț cu ridicata al cerealelor, semințelor, furajelor și tutunului neprelucrat

Cod unic de înregistrare : RO 302

Conducerea executiva a societății, prin MARICA SORIN, își asumă răspunderea pentru întocmirea situațiilor financiare anuale la 31/12/2020 și confirmă că :

a) Politicile contabile utilizate la întocmirea situațiilor financiare anuale sunt în conformitate cu reglementările contabile aplicabile.

b) Situațiile financiare anuale oferă o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată.

c) Persoana juridică își desfășoară activitatea în condiții de continuitate.

d) Situațiile financiare au fost auditate.

Semnătura,

MARICA SORIN

Raportul Auditorilor Independenti

Catre Actionarii S.C Unisem SA

Opinia

1. Am auditat situatiile financiare anexate ale societatii UNISEM SA ("Societatea"), care cuprind bilantul contabil la data de 31 decembrie 2020, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor in capitalurile proprii, situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul încheiat la aceasta data si notele explicative la situatiile financiare si care se refera la:
 - Activ net/Total capitaluri proprii : 50.288.271 lei
 - Castig net al exercitiului financiar: 1.645.841 lei
2. Situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2020 precum si a rezultatului operatiunilor sale si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar încheiat la aceasta data in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiilor financiare anuale consolidate, cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014).

Baza pentru opinie

3. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA"). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea din raportul nostru numita "Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare". Suntem independenti fata de societate conform cerintelor de etica profesionala relevante pentru auditul situatiilor financiare din Romania si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati de etica profesionala conform acestor cerinte. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

Alte aspecte

4. Societatea prezinta indicii ca isi reduce linia de business generata de comertul cu produse agricole pe baza evolutiei operatiunilor sale mai ales din ultimul an. Daca aceasta tendinta se materializeaza complet, terenurile si cladirile Societatii care sunt reflectate in linia "Terenuri si constructii" din bilant in valoare neta contabila de 11.652 mii lei vor trebui reflectate in linia "Investitii imobiliare" din bilant. Pana la momentul la care managementul si actionarii Societatii decid aceasta schimbare nu avem o calificare in raportul nostru.
5. Terenurile si cladirile din bilant, in suma totala de 38.308 mii lei ar fi trebuit prezentate la valoarea reevaluată conform politicii contabile a Societatii. Societatea nu a realizat o reevaluare a acestor active ale sale la data de 31 decembrie 2020 conform cerintelor Ordinului Ministrului de Finante 1802/2014 si conform politicii contabile alese. Totusi, in

baza procedurilor noastre de audit, sunt indicii ca, in general, valoarea acestor active ar putea fi subevaluata. Dat fiind efectul pandemiei COVID 19 asupra sectorului de real estate, noi nu calificam raportul nostru in aceasta privinta.

Alte informatii – Raportul administratorilor

6. Alte informatii includ Raportul administratorilor. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea Raportului administratorilor in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate; administratorii sunt de asemenea responsabili si pentru acel control intern pe care il considera necesar pentru a permite intocmirea si prezentarea Raportului administratorilor care sa nu contina denaturari semnificative datorate fraudei sau erorii.

Raportul administratorilor nu face parte din situatiile financiare individuale. Opinia noastra cu privire la situatiile financiare individuale nu acoperă raportul administratorilor.

In legatura cu auditul situatiilor financiare individuale pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020, responsabilitatea noastra este sa citim Raportul administratorilor si, in acest demers, sa apreciem daca exista neconcordante semnificative intre Raportul administratorilor si situatiile financiare individuale, daca Raportul administratorilor include, in toate aspectele semnificative, informatiile cerute de OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, si daca, in baza cunostintelor si intelegerii noastre dobandite in cursul auditului situatiilor financiare cu privire la Societate si la mediul acesteia, informatiile incluse in Raportul administratorilor sunt eronate semnificativ. Ni se solicita sa raportam cu privire la aceste aspecte. In baza activitatii desfasurate, raportam ca:

- in Raportul administratorilor nu am identificat informatii care sa nu fie in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare individuale anexate; și
- raportul administratorilor identificat mai sus include, in toate aspectele semnificative, informatiile cerute de OMFP nr. 1.802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre dobandite in cursul auditului situatiilor financiare individuale pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2020 cu privire la Societate si la mediul acesteia, nu am identificat informatii incluse in Raportul administratorilor care sa fie eronate semnificativ.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

7. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 si pentru acel control intern pe

care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

8. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitatea auditorului într-un audit al situațiilor financiare

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
11. Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.
 - Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile

financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.

- Evaluam in ansamblu prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

12. Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

Bucuresti, 19 martie 2021

TGS Romania Assurance and Advisory Business Services SRL
Inregistrat in Registrul Public Electronic ASPAAS cu nr. 91

Pentru si in numele societatii TGS Romania Assurance and Advisory Business Services SRL

Christodoulos Seferis
Inregistrat in Registrul Public Electronic ASPAAS cu nr. 1585