



Splaiul Unirii, nr. 313, Cladirea M, etaj 1
Corp D5, camerele 44,45, Sector 3
CUI: RO302, Nr. Registrul Comertului: J40/14/1990
Bucuresti, Romania
Cont: RO38 RZBR 0000 06000 0052 5643
Raiffeisen Bank Romania S.a- Agentia Dorobanti
Capital social subscris si integral varsat: 7.892.612,90 lei
E-mail: office@unisemromania.ro

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
AL SOCIETATII
UNISEM S.A.
AFERENT ANULUI 2021**

Raport anual in conformitate cu:	Legea 24/2017 si Regulamentul ASF nr. 5/2018
Pentru exercitiul financiar:	2021
Data raportului:	31.12.2021
Denumirea emitentului:	UNISEM S.A
Sediul social:	Splaiul Unirii, nr. 313, Cladirea M, etaj 1, Corp D5, camerele 44,45, Sector 3
Nr. tel./fax:	0725 554 307
Cod Unic de Inregistrare:	RO 302
Numar de ordine in Registrul Comertului:	J40/14/1990
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile Bursa de Valori Bucuresti mobiliare emise:	BVB SMT- AeRO (simbol UNISEM)
Capital social subscris si varsat:	7.892.813 RON
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare:	78.926.129 actiuni, cu o valoare nominala a actiunii de 0,10 RON

Principale rezultate ale evaluarii activitatii

Indicatori	2019	2020	2021
Active imobilizate	45,269,605	39,801,944	37,908,370
Active circulare, din care:	4,303,868	11,119,076	4,333,144
stocuri	2,544,849	1,273,559	56,464
creante	430,411	280,767	669,666
casa si conturile la banci	1,328,608	9,564,750	3,607,014
Cheltuieli in avans	-	13,462	18,468
TOTAL ACTIVE	49,573,473	50,934,482	42,259,982
Datorii totale, din care	904,563	619,731	1,903,459
datorii comerciale pe termen scurt	270,801	67,428	28,598
clienti creditori pe termen scurt	-	68	14,915
alte datorii pe termen scurt	633,762	552,235	1,781,307
alte datorii pe termen lung	-	-	78,639
Provizioane	26,480	26,480	20,844
TOTAL CAPITALURI PROPRII	48,642,430	50,288,271	40,335,678
Total capitaluri proprii si datorii	49,573,473	50,934,482	42,239,137

Indicatori	2019	2020	2021
VENITURI TOTALE	8,398,512	12,315,945	3,642,849
Venituri din exploatare, din care	8,334,223	12,185,903	3,498,372
venituri marfuri	5,696,824	2,178,734	97,874
venituri din chirii	2,404,602	2,750,576	2,797,720
venituri din activitati diverse	194,413	178,242	414
venituri din prestari servicii	-	34,900	6,467
venituri din cedarea imobiliarilor corporale	27,249	6,927,083	435,531
venituri din vanzarea prod. reziduale	156	7,292	-
alte venituri	10,979	109,076	160,366
Venituri financiare	64,289	130,042	144,477
CHELTUIELI TOTALE	8,982,581	10,598,579	5,123,270
Cheltuieli de exploatare	8,883,561	10,597,268	5,121,230
cheltuieli cu marfurile	2,871,204	1,050,222	83,162
Cheltuieli financiare	99,020	1,311	2,040
REZULTAT BRUT	(584,069)	1,717,366	(1,480,421)
din exploatare	(549,338)	1,588,635	(1,622,858)
financiar	(34,731)	128,731	142,437
IMPOZIT PE PROFIT	-	71,525	163,568
REZULTAT NET	(584,069)	1,645,841	(1,643,989)

1. ANALIZA ACTIVITATII EMITENTULUI

1.1.a) Descrierea activitatii de baza a emitentului

UNISEM S.A. are ca obiect principal de activitate conform ordinului 337/20.04.2007 privind actualizarea Clasificarii activitatilor din economia nationala – CAEN 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.

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 contextul epidemiologic declansat de raspandirea la nivel international si national a noului coronavirus COVID-19 si declararea “Pandemiei” de catre Organizatia Mondiala a Sanatatii, la data de 11.03.2020 si in Romania au fost luate masuri restrictive cu impact asupra activitatilor economice si a fost declarata Stare de urgenta si ulterior starea de alerta. O data cu aceste restrictii, conducerea Societatii a luat decizii prudente pentru a se asigura ca activitatea nu va fi afectata.

Societatea si-a regandit activitatea prin:

- Concentrarea gestiunii stocurilor intr-un singur punct, cel din Silistea Snagovului, comuna Gruiu, Judetul Ilfov, oferind atat in prezent, cat si in viitor o mai buna depozitare, conditionare etc;
- Eficentizarea consumului si a costurilor;
- Utilizarea la un grad cat mai ridicat a celor 9 solarii si o sera in suprafata totala de aproximativ de 5.000 mp prin productia de legume;
- Eficentizarea resursei umane.

In cadrul strategiei de repositionare Societatea si-a dorit atingerea unei eficientizari si gestionari si a riscurilor asupra activitatii pentru a diminua eventualele pierderi.

1.1.b) Precizarea datei de infiintare a emitentului

Prima structura organizata privitor la producerea si valorificarea semintelor s-a realizat in anul 1949, odata cu infiintarea Intreprinderii de Stat pentru Asigurarea si Producerea Semintelor, cu Intreprinderi regionale de contractari si achizitii, denumite „Recolta”. Intreaga structura era in subordinea Ministerului Industriei, Bunurilor de Consum.

Ca structura specializata, in subordinea Ministerului Agriculturii, s-a organizat la 5 martie 1958 (H.C.M. nr.294) Trustul pentru Producerea si Valorificarea Semintelor „AGROSEM”, reorganizat in anul 1962 (H.C.M. nr.962) in Centrala Trustului AGROSEM.

Din anul 1971 (H.C.M. nr.87) producerea si valorificarea semintelor si materialului saditor horticola se desprinde din AGROSEM ca Oficiu pentru producerea si Valorificarea Semintelor de Legume si Material Saditor, reorganizat prin H.C.M. nr.178/1974 in Intreprinderea de Valorificarea Semintelor de Legume si Material Saditor (I.V.S.L.M.S.), cu Complexe de seminte judetene fara personalitate juridica.

Prin H.G. nr.1273/8.12.1990 I.V.S.L.M.S. a fost reorganizata in societate pe actiuni sub denumirea de SC UNISEM SA.

In anul 2021, s-a aprobat de catre Consiliul de Administratie schimbarea sediului social la adresa Splaiul Unirii 313, cladirea M, corp D5, et. 1, camerele 44, 45, Bucuresti, conform hotararii CA nr. 42/21.10.2021

1.1.c) Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a emitentului, a filialelor sale sau ale societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar

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

In cursul anului 2021 au fost radiate sediile secundare ale societatii UNISEM S.A din:

- Iasi, str. Niciman, nr. 1, judetul Iasi;
- Bucuresti, Splaiul Unirii, nr.16, et. 9, camera L6, sector 4;
- Bucuresti, Splaiul Unirii, nr.16, camera 501, 502, 513A, 613, et.5, sector 4.

1.1.d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active

In cursul anului 2021, s-a vandut imobilul situat in Str. Silozului, nr 10, Caracal, Judetul Olt, compus din teren intravilan in suprafata de 649,62 mp si constructii edificate pe acesta, astfel cum a fost stabilit prin hot. AGEA UNISEM S.A. nr. 532/22.04.2021.

De asemenea, in cursul anului Societatea a mai vandut urmatoarele imobilizari corporale: 5 autoutilitare IVECO, 3 masini Dacia Logan, bascula pentru autovehicule si un motostivitor CATERPILLAR.

1.1.1.Elemente de evaluare generala:

- a) pierdere: 1.643.989 lei
- b) cifra de afaceri: 2.930.860 lei
- c) export: -
- d) costuri: 5.121.230 lei
- e) % din piata detinut: -
- f) lichiditate: 3.607.014 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

a) UNISEM S.A. comercializeaza prin magazinul sau din Silistea Snagovului, comuna Gruiu, Judetul Ilfov urmatoarele produse: seminte de legume, flori, plante furajere, plante tehnice, cereale, cartofi, ingrasaminte chimice, insecto-fungicide, stimulatori de crestere si fructificare, unelte si accesorii de gradinarit.

In anul 2021, in cele noua solarii pe care societatea le detine s-au desfasurat activitati de productie legume, fiind mai apoi vandute catre pietele agro-alimentare si catre magazinele de tip key-account.

De asemenea, in anul 2021 UNISEM S.A. a realizat inchirieri de spatii comerciale proprii.

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. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala

- productie proprie (contracte de multiplicare cu terti);
- contracte cu statii agricole, producatoare de seminte;
- contracte cu producatori interni;

1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare

a) Descrierea evolutiei vanzarilor secvential pe piata interna si/sau externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung

Cifra de afaceri a anului 2021 a atins o valoare de 2.930.860 lei.

b) Descrierea situatiei concurentiale in domeniul de activitate al emitentului, a ponderii pe piata a produselor sau serviciilor emitentului si a principalilor competitor

Se constata o crestere a concurentei neloiale, cu produse, uneori, de o calitate indoielnica si la preturi mici, pe piata semintelor.

c) Descrierea oricarei dependente semnificative a emitentului fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor emitentului

Societatea nu este dependenta fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul emitentului

In ceea ce priveste resursele umane, la data de 31.12.2021, comparativ cu anul 2020, evolutia si structura personalului a fost urmatoarea:

	Nr. Efectiv de personal		Pondere in total personal	
	2020	2021	2020	2021
Numar efectiv de salaritati, din care:	17	10		
<i>Salariati cu studii superioare</i>	9	4	53%	40%
<i>Salariati cu studii medii</i>	6	5	35%	50%
<i>Muncitori calificati</i>	2	1	12%	10%
Total	17	10		

Raporturile dintre manager si angajati sunt de colaborare si intelegere in vederea rezolvarii tuturor problemelor cu care se confrunta societatea.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator

Urmare evaluarii aspectelor legate de impactul activitatilor UNISEM S.A. asupra mediului inconjurator consideram ca punctul de lucru al societatii din Silistea Snagovului, comuna Gruiu, Judetul Ilfov respecta prevederile legislatiei de mediu in vigoare, iar activitatile desfasurate de societate nu au impact asupra mediului inconjurator.

Punctul de lucru al UNISEM S.A, din Silistea Snagovului, comuna Gruiu, Judetul Ilfov este autorizat pentru desfasurarea obiectului de activitate principal.

Conform registrului de control aflat in locatia mai sus mentionata, nu au fost inregistrate sanctiuni.

Mentionam ca in contractele de inchiriere s-a introdus o clauza referitoare la aspectele legate de impactul activitatii asupra mediului, aceste obligatii trecand in sarcina chirasului.

Concluzionand, consideram ca activitatile desfasurate UNISEM S.A. nu au impact asupra mediului inconjurator si nu exista litigii cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator, iar la data raportului nu preconizeaza astfel de litigii.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

In prezent societatea UNISEM S.A. este proprietarul unui numar mare de soiuri din diferite specii legumicole care acopera majoritatea cerintelor pietii. Acestea au fost menținute în anul 2021 in Catalogul Oficial al soiurilor de plante de cultura din Romania.

In anul 2021, societatea nu a inregistrat cheltuieli cu activitatea de cercetare si dezvoltare.

1.1.8. Evaluarea activitatii emitentului privind managementul riscului

Riscul ratei dobanzii

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

Riscul valutar

Societatea isi desfasoara activitatea in Romania intr-un mediu economic caracterizat printr-un nivel variabil al inflatiei. La data de 31 decembrie 2021 rata de schimb dintre RON si USD a fost de 4.3707 RON/USD si rata de schimb dintre RON si EURO a fost de 4,9481 RON/Euro.

Societatea nu are o politica formala de acoperire a riscului valutar. Activele si pasivele financiare ale societatii sunt exprimate cu preponderenta in moneda nationala.

Riscul de credit

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

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

Riscul de lichiditate

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

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

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

Riscul aferent impozitarii

Legislatia fiscala romaneasca prevede reguli detaliate si complexe suportand mai multe modificari in ultimii ani. Interpretarea textului si procedurile practice de punere in aplicare a legislatiei fiscale ar putea varia, existand riscul ca anumite tranzactii sa fie interpretate altfel de catre autoritatile fiscale comparativ cu tratamentul societatii. Guvernul Romaniei detine un numar de agentii autorizate sa efectueze auditul (controlul) companiilor care opereaza pe teritoriul Romaniei. Aceste controale sunt similare auditurilor fiscale din alte tari si pot acoperi nu numai aspecte fiscale, dar si alte aspecte legale si regulatorii care prezinta interes pentru aceste agentii. Este posibil ca societatea sa continue sa fie supusa controalelor fiscale pe masura emiterii de noi reglementari fiscale.

Riscul de piata

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

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului

a) Prezentarea si analiza tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea emitentului comparativ cu aceeasi perioada a anului anterior

Se va continua sa se modernizeze/renoveze activele care aduc venituri, din resursele societatii unde este cazul sau pe cheltuiala chiriilor.

Societatea a fost nevoita ca, intr-un timp relativ scurt, sa se adapteze la legislatia de calitate si la modul de prezentare al firmelor straine cu traditie care opereaza pe piata interna.

b) Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a emitentului comparativ cu aceeași perioada a anului trecut.

In anul 2021 au efectuate lucrari de investitii in alimentarea cu energie electrica la anumite active ale societatii si lucrari de imbunatatire a infrastructurii interne.

Nu sunt preconizate cheltuieli de capital semnificative in anul 2022.

c) Prezentarea si analizarea evenimentelor, tranzactiilor schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.

- Cresterea importurilor de legume la preturi mult mai competitive decat cele ale producatorilor autohtoni;
- In ultimii doi ani sectorul agricol a inregistrat noi afaceri doar in piata legumelor, fapt care a accentuat competitivitatea.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE EMITENTULUI

2.1. Precizarea amplasarii si a caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea emitentului

UNISEM S.A. isi desfasoara activitatea de baza conform cod CAEN in ferma, situata in Silistea Snagovului, comuna Gruiu, judetul Ilfov. Aceasta are o suprafata totala de 55.913 mp, din care capacitatea de 5.000 mp pentru productie de solarii si peste 9.000 mp hale de productie, ambalare si depozitare.

2.2. Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor emitentului

Amortizarea mijloacelor fixe este calculata, in concordanta cu prevederile legale, utilizand metoda liniara de amortizare. Perioadele de amortizare ale mijloacelor fixe, care aproximeaza duratele de viata ale activelor, sunt conform legislatiei in vigoare.

2.3. Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale emitentului

Din soldul de 7.897.921 lei aferent terenurilor la 31.12.2021, suma de 1.199.759 lei este reprezentata de terenul din Soseaua Colentina, nr.426, Sector 2, Bucuresti in suprafata de 1.212 mp a carui situatie juridica va necesita clarificare. Astfel, desi Societatea detine dreptul de proprietate asupra terenului in baza Certificatului Seria M07 Nr.2076/10.06.1998, emis de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei, in corespondenta existenta la dosarul de proprietate al UNISEM se mentioneaza ca la obtinerea documentatiei pentru HG.834/1991, s-a inclus din eroare si suprafata de 1.212 mp.

La data de 31.12.2021 societatea nu are cunostinta de potentiale probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor sale corporale.

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE EMITENT

3.1. Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare emise

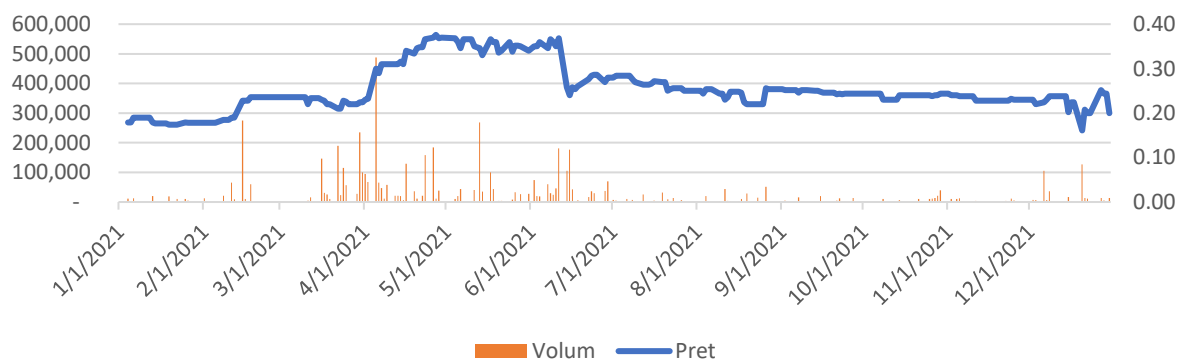
Actiunile societatii sunt inregistrate si se tranzactioneaza la Bursa de Valori Bucuresti Categoria-Sistemul multilateral de tranzactionare, anterior tranzactionandu-se pe piata RASDAQ (incepand cu data de 14.05.1997), avand simbolul UNISEM si ticker Bloomberg UNISEM RO equity. Evidenta actiunilor si actionarilor UNISEM SA este tinuta de Depozitarul Central Bucuresti, societate autorizata de CNVM/ASF.

Informatii privind tranzactionarea actiunilor UNISEM S.A. in anul 2021 comparativ cu anul 2020 si 2019 sunt prezentate in tabelul de mai jos:

	2019	2020	2021
Volum total (actiuni)	480.495	5.047.709	5.589.647
Pret minim (lei/actiune)*	0,1	0,1	0,161
Pret maxim (lei/actiune)*	0,154	0,179	0,376

* Preturi de inchidere

Evolutie pret inchidere (dr) si volum tranzactionat (st) in anul 2021



La sfarsitul anului 2021 structura actionariatului UNISEM S.A. era urmatoarea:

	31.12.2021	
	Numar actiuni	(%)
SIF Muntenia S.A.	60.701.527	76,91%
Persoane fizice	13.227.239	16,76%
Persoane juridice	4.997.363	6,33%
Total	78.926.129	100%

Numarul detinatorilor la 31.12.2021 este de 9.092 de actionari.

3.2.Descrierea politicii emitentului cu privire la dividende

La aceasta data Societatea nu are stabilita o politica de dividend. Repartizarea profitului net anual cu destinatia dividend sau cu alta/alte destinatii prevazute de lege se decide in fiecare an prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a actionarilor societatii.

In perioada 2018-2019, Societatea nu a acordat dividende deoarece aceasta a inregistrat pierderi. Pentru anul financiar 2020, Societatea a acordat dividende conform tabelului de mai jos:

lei	2018	2019	2020*
Profit net	-	-	1.645.841
Valoare dividende	-	-	6.748.041
Dividend brut/actiune	-	-	0,085000

* In sedinta AGOA din data de 22.04.2021 pentru aprobarea situatiilor financiare ale exercitiului financiar 2020 s-a aprobat repartizarea sumei de 6.748.041 lei din rezultatul reportat din anii anteriori inregistrat la data de 31.12.2020, in vederea acordarii de dividende. In valoarea dividendului rezultat s-a cumulat si valoarea dividendului rezultat din profitul net aferent anului 2020.

3.3. Descrierea oricaror activitati ale emitentului de achizitionare a propriilor actiuni.

Nu este cazul.

3.4. In cazul in care emitentul are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea-mama detinute de filiale.

UNISEM S.A. nu are filiale.

3.5. In cazul in care emitentul a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta, prezentarea modului in care emitentul isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare.

UNISEM S.A. nu a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta in anul 2021.

3.6. Guvernanta corporativa

Societatea a depus si va depune eforturile profesionale si administrative necesare pentru a asigura alinierea la predeverile Codului de Guvernanta Corporativa si prezentarea transparenta a acestor rezultate.

Evaluarea activitatii Consiliului de Administratie in 2021 a fost facuta sub supravegherea Presedintelui Consiliului de Administratie, in persoana dl. Sergiu Mihailov. Atat Consiliul de Administratie, ca si organ colectiv statutar, cat si membrii Consiliului, si-au exercitat atributiile in conformitate cu prevederile legala si ale Actului Constitutiv.

Numarul de intalniri ale Consiliului de Administratie al UNISEM S.A in anul 2021 a fost de 7, pentru a analiza activitatea societatii si perspectivele de asigurare a continuitatii activitatii si dezvoltarea viitoare ale acesteia.

Comunicatele si raportarile financiare sunt oferite in mod curent si sistematic actionarilor societatii. Intr-o sectiune special dedicata a website-ului propriu sunt postate detalii privind desfasurarea Adunarii Generale a Actionarilor, convocatorul, materialele aferente ordinii de zi, formularele de imputernicire speciala, formularul pentru votul prin corespondenta, proiectele de hotarari. Societatea asigura informarea tuturor actionarilor imediat dupa desfasurarea AGA, asupra deciziilor luate in cadrul sedintei si rezultatul votului.

Participarea actionarilor la lucrarile AGA este pe deplin incurajata, actionarii care nu pot participa avand la dispozitie posibilitatea exercitarii votului prin corespondenta sau prin reprezentare.

4. CONDUCEREA EMITENTULUI

4.1. Administratorii emitentului

Consiliul de Administratie este compus din 3 administratori . Administratorii vor fi alesi de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor pentru o perioada de 4 ani si mandatul acestora poate fi reinnoit pentru o perioada hotarata de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor.

La 31.12.2021 componenta Consiliul de Administratie este urmatoarea:

- Sergiu Mihailov- Presedinte;
- Dorina Teodora Mihailescu- Membru;
- Sorin Marica- Membru.

In cursul anului 2021, au existat urmatoarele modificari in cadrul Consiliului de Administratie:

- In data de 30.09.2021, dl. Laurentiu Parghel a renuntat la mandatul de Administrator al Societatii;
- Dl. Sorin Marica a fost ales ca Administrator provizoriu incepand cu data de 01.10.2021 si pana la data desfasurarii sedintei AGOA in care se va alege administratorul permanent.

In perioada dintre sfarsitul anului 2021 si momentul redactarii prezentului raport au avut loc urmatoarele modificari in componenta Consiliului de Administratie si anume:

- In data de 13.01.2022, dna. Dorina Teodora Mihailescu a renuntat la mandatul de Administrator;
- In data de 19.01.2022 Consiliul de Administratie a numit-o pe dna. Andreea-Ioana Galani ca Administrator provizoriu incepand cu aceeasi data si pana la data desfasurarii sedintei AGOA, la care se va alege administrator permanent

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

Membrii Consiliului de Administratie la 31.12.2021 nu detin actiuni emise de UNISEM S.A.

Prezentarea administratorilor cu mandat in curs la 31.12.2021

Dl. Sergiu Mihailov- de profesie economist; este Presedintele Consiliului de Administratie al Societatii UNISEM S.A. din data de 01.05.2020.

Pregatire profesionala: Advanced Diploma in International Taxation (ADIT UK), membru ACCA din 2007, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania, membru al Camerei Consultantilor Fiscali din Romania, Facultatea de Finante si Asigurari a Universitatii de Vest din Timisoara (licenta), absolvent al Facultatii de Drept Bucuresti (licenta).

Dna. Teodora Mihailescu- de profesie economist; este membru Consiliul de Administratie al Societatii UNISEM S.A. din data de 01.05.2020;

Pregatire profesionala: a absolvit Facultatea de Comert din cadrul Academiei de Studii Economice si Facultatea de Stiinte Politice din cadrul Scolii Nationale de Studii Politice si Administrative.

DI. Sorin Marica- de profesie economist; este membru provizoriu al Consiliului de Administratie al Societatii UNISEM S.A. din data de 01.10.2021.

Pregatire profesionala: a absolvit Facultatea de Finante Banci si Burse de Valori din cadrul Academiei de Studii Economice.

In anul 2021, Consiliul de Administratie s-a intrunit in conditiile legii in 7 sedinte. Sedintele Consiliului de Administratie au vizat, in principal, problemele curente ale executiei bugetului de venituri si cheltuieli, valorificarea activelor, valorificarea mijloacelor fixe amortizate. Trimestrial s-a analizat situatia principalilor indicatori economico-financiari, luandu-se masurile ce se impuneau, in special la punctele de lucru cu probleme.

4.2. Conducerea executiva a emitentului

In anul 2021 conducerea executiva a societatii a fost asigurata de catre:

- Director General - Contract de mandat (13.10.2020-01.10.2021) – Sorin Marica;
- Contract de mandat (01.10.2021- 31.09.2023)- Petre Florian Dinu.
- Director Economic – Rodica Constantin, contract pe perioada nedeterminata.

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

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. si 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului.

Societatea nu cunoaste existenta unor eventuale litigii sau proceduri administrative in care au fost implicati, in ultimii 5 ani, membrii Consiliului de Administratie si ai conducerii executive, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivelor persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului.

5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA

5.1. Situatiile financiare

Situatiile financiare la 31 decembrie 2021 au fost intocmite in conformitate cu Ordinul Ministerului de Finante 1.802/2014, pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile ulterioare.

Situatiile financiare sunt exprimate in lei si sunt auditate de SFAI Consultor Audit SRL.

In tabelele urmatoare sunt prezentate elemente din Bilantul contabil la 31.12.2021, contului de profit si pierdere si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul incheiat la aceasta data. Bilantul si contul de profit si pierdere sunt prezentate prin comparatie cu elementele similare din anii anteriori.

a) elemente de bilant

Indicatori	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Imobilizari necorporale	3,539	2,480	935
Imobilizari corporale	45,212,308	39,750,536	37,855,595
Imobilizari financiare	53,758	48,928	51,840
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	45,269,605	39,801,944	37,908,370
Stocuri	2,544,849	1,273,559	56,464
Creante comerciale	117,494	224,139	549,304
Alte creante	312,917	56,628	120,362
Casa si conturile la banci	1,328,608	9,564,750	3,607,014
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	4,303,868	11,119,076	4,333,144
Cheltuieli in avans	-	13,462	18,468
TOTAL ACTIVE	49,573,473	50,934,482	42,259,982
Capital social	7,892,613	7,892,613	7,892,613
Rezerve legale	548,732	634,600	634,600
Rezerve din reevaluare	33,567,863	31,174,843	30,273,223
Alte rezerve	1,859,893	1,859,893	1,859,893
Profit net/Pierdere	(584,069)	1,645,841	(1,643,989)
Repartizarea profitului	-	85,868	-
Rezultatul reportat	5,357,398	7,166,349	1,319,338
TOTAL CAPITALURI PROPRII	48,642,430	50,288,271	40,335,678
Imprumuturi	-	-	-
Datorii comerciale- furnizori	270,801	67,428	28,598
Avansuri incasate in contul comenzilor	-	68	14,915
Alte datorii	633,762	552,235	1,781,307
TOTAL DATORII PE TERMEN SCURT	904,563	619,731	1,824,820
Alte datorii, termen lung	-	-	78,639
TOTAL DATORII PE TERMEN LUNG	0	0	78,639
Provizioane	26,480	26,480	20,844
TOTAL PASIVE	49,573,473	50,934,482	42,259,981

In cursul anului 2021 s-a efectuat o reclasificare a unor proprietati imobiliare ca urmare a schimbarii destinatiei acestora, fiind integrate in categoria investitiilor imobiliare, miscarile din grupa de investitii fiind semnificative ca urmare a acestui transfer.

In cursul anului 2021, Societatea a vandut imobilul din str. Silozului nr 10, localitatea Caracal, judetul Olt, conform hotararii AGEA UNISEM S.A. nr. 532/22.04.2021.

De asemenea, Societatea a vandut si un numar de 5 autoutilitare IVECO, 3 Dacia Logan Van si un motostivitor.

Investitiile in curs, in valoare de 49.073, reprezentand lucrari cadastrale la depozitul din Loc. Timisoara, Judetul Timis Str. Sulina nr. 5, au fost descarcate, ele fiind incadrate in categoria cheltuielilor.

Imobilizarile financiare in sold la 31 decembrie 2021 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.

b) contul de profit si pierdere

Denumire	2019	2020	2021
Cifra de afaceri	8,295,995	5,149,745	2,930,860
Productia vanduta	2,599,171	2,971,011	2,817,464
Venituri din vanzarea marfurilor	5,696,824	2,178,734	113,396
Venituri aferente costului productiei in curs de executie	-	-	(28,385)
Alte venituri din exploatare	38,228	7,036,159	595,897
VENITURI DIN EXPLOATARE- TOTAL	8,334,223	12,185,904	3,498,372
Cheltuieli cu materiile prime si materiale consumabile	711,302	373,510	58,509
Alte cheltuieli materiale	88,442	35,102	13,477
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	296,080	308,775	248,954
Cheltuieli privind marfurile	2,871,204	1,050,222	83,162
Reduceri comerciale primite	13,698	3,135	-
Cheltuieli cu personalul	2,193,223	1,601,773	869,745
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	1,435,419	1,338,536	1,873,557
Ajustari de valoare privind activele circulante	(74,723)	137,005	1,090,871
Alte cheltuieli de exploatare	1,477,909	5,755,480	888,591
Cheltuieli privind prestatiile externe	1,081,323	811,003	428,843
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate;	378,822	405,707	285,419
Alte cheltuieli	17,764	4,538,770	174,329
Ajustari privind provizioanele	(101,597)	-	(5,636)
CHLETUIELI DIN EXPLOATARE- TOTAL	8,883,561	10,597,268	5,121,230
Rezultat din exploatare	(549,338)	1,588,636	(1,622,858)
Venituri financiare	64,289	130,042	144,477
Cheltuieli financiare	99,020	1,312	2,040
Rezultat financiar	(34,731)	128,730	142,437
Venituri totale	8,398,512	12,315,946	3,642,849
Cheltuieli totale	8,982,581	10,598,580	5,123,270
Rezultat brut	(584,069)	1,717,366	(1,480,421)
Impozit pe profit		71,525	163,568
Rezultatul exercitiului financiar	(584,069)	1,645,841	(1,643,989)

In 2021 societatea a inregistrat o valoare de 3.498.372 lei a veniturilor din exploatare.

In categoria alte venituri din exploatare, societatea a inregistrat in anul 2020 vanzarea imobilului din Str. Mihai Eminescu nr 57A, sector 2 Bucuresti, fapt ce influentat scaderea altor venituri din exploatare cu 92% in anul 2021.

Cheltuielile cu personalul au inregistrat o scadere de 46%, de la 1.601.773 lei in 2020 la 869.745 lei in anul 2021, datorata, in principal, strategiei de regandire.

Conducerea Societatii a fost asigurata, la sfarsitul exercitiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2020, de trei membri ai Consiliului de Administratie, respectiv de Directorul General al Societatii. Remuneratia membrilor Consiliului de administratie pentru mandatul exercitat aferent anului 2021 a fost de 61.632 RON, fata de cel aferent anului 2020, de 51.360 RON. Remuneratia conducerii executive a societatii a fost de 224.781 RON la 31 decembrie 2021, respectiv de 248.127 RON la 31 decembrie 2020.

Cheltuielile cu materiile prime si materialele consumabile au inregistrat in 2021 o valoare de 58.509 lei.

In anul 2021, societatea a inregistrat pierdere in valoare de 1.643.989 lei.

c) cash flow:

	31.12.2021
(Pierdere)/Profit Inainte de impozitare	-1,480,421
Ajutari pentru:	
(Castigul)/Pierdere din vanzarea de mijloace fixe	-291,490
Cheluieli cu deprecierea si amortizare active imob, corporale si necorp,	1,873,210
Cheluieli/(Venituri) cu ajustari de valoare privind imob, financiare	57
Cheluieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea creantelor	28,171
Cheluieli/ (Venituri) cu ajustarile pentru deprecierea stocurilor	1,108,664
Cheluieli/(Venituri) cu provizioanele pentru riscuri si cheluieli	-5,636
Cheluieli privind dobanzile	334
Ajustari nemonetare privind pierderi de creante	-
Venituri din dobanzi	-144,475
Venituri din dividende	-
Ajustari nemonetare privind reevaluarea activelor imobilizate	-
Profit din exploatare inainte de modificarea capitalului circulant	1,088,414
(Cresteri)/ Diminuari ale soldurilor clientilor	-449,663
Reduceri/ (Cresteri) de stocuri	108,431
Cresteri / (Reduceri) de furnizori si alte datorii	239,363
Creștere a veniturilor in avans	-
(Cresteri)/ Reduceri ale cheltuielilor in avans	-5,006
Numerar net generat de capitalul circulant	-106,875
Impozit pe profit platit	-186,434
Numerar generat din activitatea de exploatare	795,105
Numerar net generat din activitatea de exploatare	795,105
<u>Activitati de investitii</u>	
Achizitii de mijloace fixe corporale si necorporale	-121,354
Incasari / (Plati) din vanzari de mijloace fixe	435,531
Dividende incasate	-
Dobanzi incasate	144,475
Numerar net generat din activitati de investitii	458,652
<u>Activitati de finantare</u>	
Dividende platite	-7,080,874
Impozit pe Dividende platite	-71,652
	-334
Numerar net din activitati de finantare	-7,211,494
Creștere a disponibilitatilor	-5,957,737
Disponibilitati la 1 ianuarie	9,564,750
Disponibilitati la 31 decembrie	3,607,014

5.2. Indicatori de lichiditate, de risc si de gestiune

Indicatori de lichiditate		2020	2021
Lichiditate curenta	Active curente / Datorii curente	17,94	2,37
Lichiditatea imediata – testul acid	(Active curente-Stocuri) / Datorii curente	15,89	2,34
Indicatori de risc		2020	2021
Gradul de indatorare	Capital imprumutat / Capital propriu*100	-	0,19
Indicatori de profitabilitate		2020	2021
Rentabilitatea capitalului angajat	Profit inainte de plata dobanzii si impozitului pe profit/ capital angajat	0,03	-3,66
Marja bruta din vanzari	Rezultatul din exploatare/Venituri din exploatare	0,13	-46,39
Indicatori privind activitatea (indicatori de gestiune)		2020	2021
Numar de zile de stocare (zile)	Stocul mediu / Costul vanzarilor*365	31	47
Viteza de rotatie a debitelor-clienti (zile)	Sold mediu clienti / Cifra de afaceri *365	8	48

Viteza de rotatie a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori / Achizitii de bunuri*365	18	14
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0,13	0,08
Viteza de rotatie a activelor totale	Cifra de afaceri / Total active	0,10	0,07

6. ANEXE

Declaratia de conformitate;

Declaratia de guvernanta corporativa;

Situatiile financiare la 31.12.2021;

Notele explicative ale situatiilor financiare la 31.12.2021;

Raportul auditorului aferent situatiilor financiare la 31.12.2021;

Actul constitutiv actualizat la 31.12.2021

7. SEMNATURI

Sergiu Mihailov

Presedinte Consiliul de Administratie

Declaratie privind responsabilitatea pentru intocmirea situatiilor financiare aferente anului 2021

In calitate de administratori ai UNISEM S.A., in conformitate cu prevederile Legii Contabilitatii nr.82/1991 republicata si ale art. 65 alin. 2, lit. c din Legea 24/2017, ne asumam raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare si confirmam ca:

- a) Dupa cunostintele noastre situatiile financiar-contabila anuale aferente anului 2021 au fost intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile
- b) Situatiile financiare anuale la 31 decembrie 2021 ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale UNISEM S.A..
- c) UNISEM S.A. isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.
- d) Raportul anual al Consiliului de Administratie pentru anul 2021 cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor UNISEM SA, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.

Semnatura,

Petre-Florian DINU

Director General

Rodica CONSTANTIN

Director Economic

Declaratia de conformare cu Codul de Governanta al AeRO

In cursul anului 2021 in cadrul UNISEM S.A. s-au demarat procedurile in vederea respectarii codului de Governanta 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:	Nu este cazul
A 5.1	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat	Nu este cazul
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 perioadice astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.	Nu este cazul
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.	Nu este cazul
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.	Nu este cazul
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, conform celei 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 separata (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.	Raportul de remunerare pentru anul 2021

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 constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	Implementat
D1.2	CV-urile membrilor organelor statutare;	In curs de implementare
D1.3	Rapoartele curente si rapoartele periodice	Implementat
D1.4	Informatii referitoare la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale;	Implementat
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.	Nu este cazul
D.1.7	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	Implementat
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 publicata pe pagina de internet a societatii.	In curs de implementare
D4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	Implementat
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, in limba romana.
D6	O societate va organiza cel putin o intalnire/conferinta telefonica 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